

Bäuerliche Erbgewohnheiten in Oberösterreich am Beispiel der Bezirksgerichtssprengel Wels und Bad Leonfelden

DISSERTATION

zur Erlangung des akademischen Grades

Doctor iuris

der Rechtswissenschaftlichen Fakultät

der Universität Wien

vorgelegt von

Mag. iur Judith Maria Mack

im Juni 2009

Erstbegutachter: o. Univ.-Prof. Mag. Dr. Wilhelm Braunerder

Zweitbegutachter: Univ.-Prof. Mag. Dr. Helmut Ofner, LL.M

VORWORT

Das Verfassen dieser Dissertation war besonders aufgrund der umfassenden Datenrecherche ein mühsames, doch gleichzeitig höchst spannendes und lehrreiches Unterfangen.

Besonderer Dank gilt an dieser Stelle meinem Erstbetreuer *Prof. Dr. Wilhelm Brauner*, der mich auf den interessanten Pfad der Rechtstatsachenforschung gelenkt hat, meine Arbeit stets wohlwollend unterstützt hat und mir insbesondere mit seiner raschen Begutachtung sehr entgegen gekommen ist.

Mein Dank geht zudem auch an *Prof. Dr. Helmut Ofner*, der sich ohne Umschweife als Zweitbegutachter zur Verfügung gestellt hat.

Weiters möchte ich mich recht herzlich bei den Angestellten des Bezirksgerichts Wels bedanken, die mir bei meiner Recherchetätigkeit stets mit Rat und Tat zur Seite gestanden sind. Auch dem Personal des Bezirksgerichts Leonfelden, welches mich aufs Herzlichste empfangen hat sei größter Dank ausgesprochen.

Außerdem bedanke ich mich bei *Herrn Lehner*, der mir seine umfassende Privatbibliothek zum Thema Bad Leonfelden zur Verfügung gestellt hat.

Zu großem Dank verpflichtet bin ich überdies den unzähligen Notaren und anderen Personen die meine Fragebögen beantwortet haben.

Mein Dank gilt weiters *Ursula und Hans Aumayr*, die mir mit der Zurverfügungstellung ihrer Haus- und Hofchronik große Dienste erwiesen haben.

Zu ganz besonderem Dank bin ich auch *Michael* verpflichtet, der alle computertechnischen Probleme, insbesondere in Zusammenhang mit der Datenauswertung erfolgreich zu lösen gewusst hat. Ohne diesen technischen Support sowie seiner ständigen Motivation und Unterstützung wäre diese Arbeit nicht möglich gewesen.

Mein großer Dank gilt auch meinen lieben Freunden *Renate* und *Florian*, welche mir besonders in der Endphase der Arbeit mit unzähligen Stunden des Korrekturlesens hilfreich zur Seite gestanden sind.

Letztendlich gilt mein allergrößter Dank ohne Zweifel meinen Eltern und Großeltern, die trotz der langen Dauer dieser Arbeit immer an mich geglaubt und mich unterstützt haben. Als kleine Anerkennung hierfür sei ihnen vorliegende Arbeit gewidmet.

Wien, im Juni 2009

Judith Mack

INHALTSVERZEICHNIS

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	12
I. EINLEITUNG	14
II. RECHTSTATSACHENFORSCHUNG	15
A. ALLGEMEINES	15
B. ZUR VORLIEGENDEN ARBEIT	18
III. DIE GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG DER BÄUERLICHEN ERBGEWOHNHEITEN	20
A. ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN.....	20
B. DER BÄUERLICHE ÜBERGABEVERTRÄGE UND DAS AUSGEDINGE	23
1. Ursprung	23
2. Zur Zeit der Grundherrschaft	24
3. Die bäuerlichen Vererbungsgewohnheiten am Beispiel der Hofchronik des Göblgutes in Hörsching	26
a. <i>Besitzwechsel im Jahre 1684</i>	27
b. <i>Besitzwechsel im Jahr 1731</i>	35
c. <i>Besitzwechsel im Jahr 1742</i>	35
d. <i>Besitzwechsel im Jahr 1763</i>	36
e. <i>Besitzwechsel 1798</i>	38
f. <i>Besitzwechsel im Jahre 1829</i>	42
g. <i>Besitzwechsel im Jahre 1833</i>	46
h. <i>Besitzwechsel im Jahre 1849</i>	48
i. <i>Besitzwechsel im Jahre 1851</i>	49
j. <i>Besitzwechsel im Jahre 1881</i>	49
k. <i>Besitzwechsel im Jahre 1914</i>	49
l. <i>Besitzwechsel im Jahre 1918</i>	49
4. Exkurs: Freie Eigengüter	50
5. Der Übergabevertrag bis zum Reichserbhofgesetz	51
6. Der Übergabevertrag im Rahmen des Reichserbhofgesetzes	55
7. Exkurs: Entwicklung des Anerbenrechts	56
IV. BEOBACHTUNGSZEITRAUM UND BEOBACHTUNGSGEBIET DER UNTERSUCHUNG	61

A.	BEOBSACHTUNGSZEITRAUM	61
B.	BEOBSACHTUNGSGEBIET.....	61
1.	Oberösterreich	62
2.	Hausruckviertel: Bezirksgerichtssprengel Wels	63
3.	Mühlviertel: Bezirksgerichtssprengel Bad Leonfelden	64
V.	DAS WESEN DES HOFÜBERGABEVERTRAGES	66
A.	ALLGEMEINES ZUM ÜBERGABEVERTRAG.....	66
B.	DIE RECHTSNATUR DES AUSGEDINGES	69
VI.	AUSWERTUNG DER ÜBERGABEVERTRÄGE	70
A.	GESAMTAUSWERTUNG.....	70
1.	Gesamtauswertung Wels	70
2.	Gesamtauswertung Bad Leonfelden	72
3.	Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel	74
B.	AUSWERTUNG NACH DEN EINZELNEN VERTRAGSPUNKTEN.....	77
1.	Vertragsverfasser und Form der Übergabeverträge	77
a.	<i>Wels</i>	78
b.	<i>Bad Leonfelden</i>	80
c.	<i>Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel</i>	82
2.	Übergeber und Übernehmer	84
a.	<i>Wels</i>	84
b.	<i>Bad Leonfelden</i>	89
c.	<i>Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel</i>	92
3.	Exkurse	93
a.	<i>Gemeinsame Hofübernahme mit dem Ehepartner</i>	93
b.	<i>Rückbehalt bzw Einräumung des Bewirtschaftungsrechtes</i>	96
4.	Pachtverhältnis vor Übergabe	98
a.	<i>Wels</i>	98
b.	<i>Bad Leonfelden</i>	98
c.	<i>Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel</i>	99
5.	Übergabeobjekt	99

a.	<i>Wels</i>	101
b.	<i>Bad Leonfelden</i>	103
c.	<i>Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel</i>	104
6.	Übergabepreis	105
a.	<i>Wels</i>	106
b.	<i>Bad Leonfelden</i>	114
c.	<i>Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengeln</i>	117
7.	Ausgedinge	121
a.	<i>Gesamtauswertung Wels und Bad Leonfelden</i>	124
b.	<i>Wohnrecht</i>	124
i.	<i>Wels</i>	126
ii.	<i>Bad Leonfelden</i>	133
iii.	<i>Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel</i>	136
c.	<i>Verpflegung (Naturalien)</i>	137
i.	<i>Wels</i>	140
ii.	<i>Bad Leonfelden</i>	147
iii.	<i>Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel</i>	151
d.	<i>Taschengeld</i>	154
i.	<i>Wels</i>	155
ii.	<i>Bad Leonfelden</i>	158
iii.	<i>Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel</i>	160
e.	<i>Pflege</i>	161
i.	<i>Wels</i>	165
ii.	<i>Bad Leonfelden</i>	168
iii.	<i>Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel</i>	170
8.	Exkurs: Mitarbeit der Übergeber am Hof	171
9.	Vertrag zugunsten Dritter	172
a.	<i>Wels</i>	173
b.	<i>Bad Leonfelden</i>	173
c.	<i>Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel</i>	174
10.	Abfindung der weichenden Erben	174
a.	<i>Wels</i>	175
b.	<i>Bad Leonfelden</i>	176
c.	<i>Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel</i>	177
11.	Erb- bzw Pflichtteilsverzicht	178

a.	Wels.....	180
b.	Bad Leonfelden.....	180
c.	Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel.....	180
12.	Unvergleichsfall	181
a.	Wels.....	183
b.	Bad Leonfelden.....	184
c.	Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel.....	184
13.	Wegzug	185
a.	Wels.....	186
b.	Bad Leonfelden.....	186
c.	Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel.....	187
14.	Veräußerungs- und Belastungsverbot.....	189
a.	Wels.....	191
b.	Bad Leonfelden.....	192
c.	Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel.....	193
15.	Vertragskostenregelung	194
a.	Wels.....	195
b.	Bad Leonfelden.....	195
c.	Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel.....	196
16.	Haftungsausschluss der Übergeber	196
a.	Wels.....	197
b.	Bad Leonfelden.....	197
c.	Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel.....	197
17.	Ausgleichsanspruch bei Veräußerung des Hofes	197
a.	Wels.....	198
b.	Bad Leonfelden.....	199
c.	Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel.....	199
18.	Weitergabeverpflichtungen.....	201
a.	Wels.....	202
b.	Bad Leonfelden.....	202
c.	Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel.....	203
19.	Rückübertragungsklauseln.....	203
a.	Wels.....	205
b.	Bad Leonfelden.....	206

c.	<i>Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel</i>	207
20.	Scheidungsklauseln	207
a.	<i>Wels</i>	209
b.	<i>Bad Leonfelden</i>	209
c.	<i>Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel</i>	209
21.	Verzicht auf Anfechtung des Vertrages	211
a.	<i>Wels</i>	213
b.	<i>Bad Leonfelden</i>	214
c.	<i>Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel</i>	214
22.	Anfechtungsverzicht gemäß den Bestimmungen des OÖ Raumordnungsgesetzes	215
a.	<i>Wels</i>	216
b.	<i>Bad Leonfelden</i>	217
c.	<i>Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel</i>	217
23.	Vereinbarung sofortiger Vollstreckbarkeit	218
a.	<i>Wels</i>	219
b.	<i>Bad Leonfelden</i>	219
c.	<i>Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel</i>	220
24.	Zeitpunkt der Übergabe	222
a.	<i>Wels</i>	223
b.	<i>Bad Leonfelden</i>	223
c.	<i>Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel</i>	224
25.	Verweise auf Paragraphen des ABGB in den Verträgen	225
a.	<i>Wels</i>	225
b.	<i>Bad Leonfelden</i>	227
c.	<i>Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel</i>	230
C.	KURIOSITÄTEN DER ÜBERGABEVERTRÄGE IN DEN UNTERSUCHUNGSGEBIETEN	233
VII.	FORMULARIEN	235
A.	DIE VERWENDUNG VON VERTRAGSMUSTERN IN DEN UNTERSUCHUNGSGEBIETEN	235
B.	ÜBERGABEVERTRAGSMUSTER IN FORMULARBÜCHERN	236
C.	DIE PRAKTISCHE BEDEUTUNG DER FORMULARBÜCHER IN PUNCTO HOFÜBERGABE	243

VIII. AUSWERTUNG DER FRAGEBÖGEN	245
A. FRAGEBOGENAUSWERTUNG DER NOTARE IN OBERÖSTERREICH	246
1. Besitzübergangsformen landwirtschaftlicher Güter	247
2. Allgemeines zur Hofübergabe	248
3. Begründung von Ehegattenmitemigentum	251
4. Vertragsverfasser und Vertragsbezeichnung	252
5. Beratungspraxis und Vertragserrichtung	253
6. Vertragsinhalt	257
<i>a. Übernahmepreis</i>	257
<i>b. Ausgedinge</i>	258
<i>c. Exkurs: Kostenregress durch den Sozialhilfeträger</i>	260
<i>d. Geschwisterabfindungen</i>	263
<i>e. Sonstige Vertragsregelungen</i>	264
7. Verweise auf Paragraphen des ABGB	270
8. Dauer bis zur Verbücherung des Vertrages	270
9. De lege ferenda	271
<i>a. Versuch der Regelung sämtlicher Eventualitäten?</i>	271
<i>b. Gesetzliche Regelung der Hofübergabe?</i>	271
<i>c. Nützlichkeit des Anerbenrechts?</i>	272
B. FRAGEBOGENAUSWERTUNG DER BEZIRKSBAUERNKAMMERN UND DER LANDWIRTSCHAFTSKAMMER IN OBERÖSTERREICH	273
1. Besitzübergangsformen landwirtschaftlicher Güter	274
2. Anerbenrecht	275
3. Allgemeines zur Hofübergabe	276
4. Begründung von Ehegattenmitemigentum	280
5. Vertragsverfasser und Vertragsmuster	282
6. Beratungsangebote der Kammern	283
7. Exkurs: Hofübergeber-/Hofübernehmerseminare	284
8. Beratungsgegenstand Vertragsinhalt	287
<i>a. Übernahmepreis</i>	287
<i>b. Ausgedinge</i>	288
<i>c. Geschwisterabfindungen</i>	289
<i>d. Sonstige Vertragsregelungen</i>	289
9. Streitschlichtung	291
10. De lege ferenda	292
<i>a. Versuch der Regelung sämtlicher Eventualitäten?</i>	292

b. Gesetzliche Regelung der Hofübergabe?.....	292
c. Nützlichkeit des Anerbenrechts?	292
C. FRAGEBOGENAUSWERTUNG DER BEZIRKSGERICHTE	294
1. Besitzübergangsformen und Hofübernehmer landwirtschaftlicher Güter	294
2. Anerbenrecht	295
3. Begründung von Ehegattenmiteigentum	296
4. Vertragsverfasser	297
5. Kosten der Vertragserrichtung und Dauer bis zur Einverleibung	298
6. Streitigkeiten der Vertragsparteien	298
7. De lege ferenda	299
a. <i>Versuch der Regelung sämtlicher Eventualitäten?</i>	299
b. <i>Gesetzliche Regelung der Hofübergabe?</i>	300
c. <i>Nützlichkeit des Anerbenrechts?</i>	300
D. VERGLEICH DER AUSWERTUNGSERGEBNISSE	300
IX. ERFAHRUNGSBERICHTE VON HOFÜBERGEBERN UND HOFÜBERNEHMERN	302
X. ÜBERBLICK ÜBER DIE ANERBENRECHTSAKTEN IM GERICHTSBEZIRKSSPRENGEL WELS	310
XI. GESAMTERGEBNIS UND AUSBLICK DE LEGE FERENDA	315
A. ZUSAMMENFASSUNG DER UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE.....	315
1. Allgemeines	315
2. Vertragspraxis der Notare	322
B. RECHTSPOLITISCHER AUSBLICK.....	325
1. Regelungsbedarf der Hofübergabe?	325
a. <i>Stimmen aus der Vergangenheit</i>	325
b. <i>Heutige Situation</i>	326
2. Die Notwendigkeit eines bäuerlichen Sondererbrechts	328
C. SCHLUSSBETRACHTUNG.....	330
LITERATURVERZEICHNIS	331
ENTSCHEIDUNGSVERZEICHNIS	349

QUELLENVERZEICHNIS	351
ANHÄNGE	353
Anhang 1: Originalkopie der Übergabeurkunde des Göblgutes aus dem Jahre 1684	353
Anhang 2: Originalkopie der Übergabeurkunde des Göblgutes 1918	355
Anhang 3: Übergabevertrag aus Wels aus dem Jahre 1931	364
Anhang 4: Originalkopie eines Übergabevertrages aus Bad Leonfelden zurzeit des REG	372
Anhang 5: Karte Oberösterreichs mit Einteilung in die Bezirksgerichtssprengel	378
Anhang 6: Fragebogen Notare	379
Anhang 7: Fragebogen Bezirksbauernkammern	387
Anhang 8: Fragebogen Bezirksgerichte	395
Anhang 9: Übergabevertragsbeispiel aus 1996	398
Anhang 10: Übergabevertragsbeispiel aus 2003	407
VERZEICHNIS DER GRAPHIKEN	415
ERGEBNIS	
CURRICULUM VITAE	

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
AnerbG	Anerbengesetz
AnwBl	Anwaltsblatt
Bearb	Bearbeiter
Begr	Begründer
BGBI	Bundesgesetzblatt
CM	Convent Münze
DiplA	Diplomarbeit
Diss	Dissertation
DLG	Deutsche Landwirtschaftsgesellschaft
DRGBI	Deutsches Reichsgesetzblatt
ha	Hektar
HD	Hofdekret
EO	Exekutionsordnung
EFSIg	Ehe- und familienrechtliche Entscheidungen
EheG	Ehegesetz
ErbStG	Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz
et al	et alii
EvBl	Evidenzblatt der Rechtsmittelentscheidungen
fl	Gulden
FS	Festschrift
GB	Grundbuch
GBG	Grundbuchsgesetz
GDB	Grundstücksdatenbank
GIU	Glaser/Unger – Zivilrechtliche Entscheidungen ab 1853
GIUNF	Glaser/Unger Neue Folge – Zivilrechtliche Entscheidungen ab 1898
GrEstG	Grunderwerbssteuergesetz
GS	Gedächtnisschrift
GVG	Grundverkehrsgesetz

GZ	Geschäftszahl
hersg	herausgegeben
Hrsg	Herausgeber
JGS	Justizgesetzsammlung
JB1	Juristische Blätter
KschG	Konsumentenschutzgesetz
LGBl	Landesgesetzblatt
LFI	Landwirtschaftliches Fortbildungsinstitut
MietSlg	Mietrechtliche Entscheidungen
NeuFÖG	Neugründungsförderungsgesetz
NO	Notariatsordnung
NotAkteG	Notariatsaktsgesetz
NTG	Notariatstarifsgesetz
NZ	Notariatszeitung
OÖ	Oberösterreich
oö	oberösterreichisch/-e/-en
OGH	Oberster Gerichtshof
OLG	Oberlandesgericht
ÖJZ	Österreichische Juristen-Zeitung
oN	ohne Nummer
Pat	Patent
REG	Reichserbhofgesetz
RGB1	Reichsgesetzblatt
ROG	Raumordnungsgesetz
RZ	Richterzeitung
SHG	Sozialhilfegesetz
SozSi	Zeitschrift für Soziale Sicherheit
StGB1	Staatsgesetzblatt
SZ	Sammlung Zivilrecht
TZ	Tagebuchzahl
WW	Wiener Währung
xr	Kreuzer
ZPO	Zivilprozessordnung

I. EINLEITUNG

*„Dieses Haus ist mein und doch nicht mein,
der vor mir war, es war nicht sein,
er ging hinaus und ich hinein,
nach meinem Tod wird's auch so sein.“¹*

Die vorliegende rechtstatsächliche Forschungsarbeit hat sich die Aufgabe gestellt aufgrund einer empirischen Untersuchung nicht nur die historische, sondern besonders auch die aktuelle Praxis der Generationenfolge in der Landwirtschaft in Oberösterreich darzustellen. Ihr liegt nicht nur die Auswertung einer großen Anzahl von Übergabeverträgen aus den Hauptuntersuchungsgebieten, den Bezirksgerichtssprengeln Wels und Bad Leonfelden, zugrunde, sondern auch die Einschätzung einer Vielzahl sachkundiger Personen, abgerundet durch Erfahrungsberichte einiger Hofübergeber und Hofübernehmer.

Der größte Teil der Darstellung ist dem Rechtsinstitut des Hofübergabevertrages im Rechtsleben mit all seinen schillernden Facetten und Regelungsmöglichkeiten sowie der Vertragspraxis bei Abfassung desselben gewidmet, bildet doch die Übergabe des landwirtschaftlichen Betriebes zu Lebzeiten im Sinne einer vorweggenommenen Erbfolge seit alters her die hauptsächliche Übertragungsart ländlicher Güter. Daneben bleibt das bäuerliche Sondererbrecht, das Anerbenrecht, nicht unberücksichtigt. Es gilt, beide Übertragungsarten in Vergleich zu setzen und ihre praktische Bedeutung herauszuarbeiten.

Den Abschluss der Arbeit bildet ein rechtspolitischer Ausblick, welcher der Frage nach der Notwendigkeit einer gesetzlichen Regelung des Hofübergabevertrages sowie der Nützlichkeit des Anerbenrechtes eine Antwort zu liefern versucht.

¹ Altes bäuerliches Sprichwort.

II. RECHTSTATSACHENFORSCHUNG²

A. ALLGEMEINES

Nach Arthur Nussbaum, der neben Eugen Ehrlich³ als Begründer der Rechtstatsachenforschung angesehen wird, versteht man unter diesem Begriff „die systematische Untersuchung der sozialen, politischen und anderen tatsächlichen Bedingungen, aufgrund derer einzelne rechtliche Regeln entstehen sowie die Prüfung der sozialen, politischen und sonstigen Wirkungen dieser Normen“.⁴

In drei Monographien legte Nussbaum ab 1914, beginnend mit der Abhandlung „Die Rechtstatsachenforschung – ihre Bedeutung für Wissenschaft und Unterricht“, die Grundfesten für diese neue Lehre.⁵

Bereits Jahre vorher befasste sich Ehrlich im Zuge seiner Beschäftigung mit der Rechtssoziologie zum ersten Mal mit der empirischen Rechtsforschung. Er untersuchte unter anderem landwirtschaftliche Pachtverträge in der Bukowina.⁶

Ehrlich stellte die Forderung an den Juristen, sich dem lebenden Recht zuzuwenden, „aus eigener Wahrnehmung zu lernen, nicht nur aus Paragraphen“, da hier noch „wunderbare Beute zu holen“ sei. Auch meinte er, sei Augenmerk auf die Lücken im Recht zu richten, da im Gegensatz zu gewissen Rechtsfragen, die bis ins kleinste Detail eine gesetzliche Normierung erfahren haben, viel wichtigere Fälle bei Kodifikationen gänzlich übersehen wurden.⁷

Wie Rehbinders feststellte, „ist es doch viel bequemer aus 100 Büchern ... das 101. zu machen, anstatt sich von der „reinen Rechtslehre“ der „schmutzigen“ Wirklichkeit zuzuwenden, für die ja das Recht geschaffen ist und in der es wirkt“.⁸

² Vgl. hierzu allgemein *Falckenstein*, Rechtstatsachenforschung, 77 ff; *Wolfgang*, Rechtstatsachenforschung, 1 ff.

³ Vgl. hierzu allgemein *Rehbinder*, Begründung; *Ehrlich*, Recht und Leben.

⁴ *Nussbaum*, Rechtstatsachenforschung, 9 f, 67.

⁵ Weiters: „Ziele der Rechtstatsachenforschung“ und „Die Rechtstatsachenforschung“ abgedruckt in: *Nussbaum*, Rechtstatsachenforschung, 18 ff; vgl. hierzu auch *Chiotellis – Fikentscher*, Rechtstatsachenforschung, 1 ff sowie *Falckenstein*, Rechtstatsachenforschung, 78 f.

⁶ *Ehrlich*, Recht und Leben, 8, 28, 67; *Rehbinder*, Begründung, 23.

⁷ *Ehrlich*, Recht und Leben, 34 f, 37, 86; vgl. hierzu auch *Pieger*, Ziele, 129.

⁸ *Rehbinder*, Einleitung, in: *Nussbaum*, Rechtstatsachenforschung, 10.

Wer also einen tieferen Einblick in das Rechtsleben gewinnen will, darf sich nicht mit dem Studium von Büchern zufriedengeben, sondern muss vielmehr in die facettenreiche Welt der Rechtspraxis eintauchen, Geschäftsgebräuche, Vertragsurkunden und Entscheidungssammlungen studieren sowie Auskünfte von rechtskundigen Personen einholen, um durch eigene Beobachtungen festzustellen, welche Normen von der Rechtsgemeinschaft tatsächlich befolgt werden, um folglich eine „Entrümpelung des Rechtsstoffes“ herbeiführen zu können.⁹

Obwohl die Methoden der Rechtstatsachenforschung eine große Vielfalt aufweisen, oft vom konkreten Forschungsgebiet abhängen und somit nicht auf „die eine“ anwendbare Vorgangsweise zu reduzieren sind, lässt sich doch beobachten, dass die auf dem erhobenen Untersuchungsmaterial basierenden Statistiken ein wichtiges Mittel zur Erzielung bestimmter Forschungsergebnisse darstellen.¹⁰ Auf diese Weise lässt sich beispielsweise die Frage, ob aktuelles Recht bestätigt oder entkräftet wird, mit Zahlen beantworten.

Der große Nutzen der Rechtstatsachenforschung liegt darin, dass sie Notaren sowie Rechtsanwälten bedeutende Dienste erweist, indem sie aufgrund der Darlegung der tatsächlich gehandhabten Vertragspraxis besagter Personengruppe das Abfassen von Verträgen erleichtert. Auch können Richter davon profitieren, wenn sie über die in ihrem Arbeitsgebiet vorherrschenden tatsächlichen Verhältnisse informiert sind. Zu guter Letzt sei noch der Gewinn für die Gesetzgebung hervorgehoben, für die die Rechtstatsachenforschung einen wertvollen Beitrag zur künftigen Reformarbeit leisten kann.¹¹

Ziel der Rechtstatsachenforschung ist folglich nachzuweisen, dass das tatsächliche Rechtsleben oftmals keine Deckung in gesetzlich normierten Bestimmungen findet bzw dass gewisse Normen aufgrund ihrer Nichtanwendung in der Praxis zu totem Recht verkommen sind.¹²

⁹ Vgl hierzu auch *Nussbaum*, Rechtstatsachenforschung, 37, 67, 95; *Wach*, Probleme, 93.

¹⁰ *Nussbaum*, Rechtstatsachenforschung, 76 f.

¹¹ Vgl hierzu ebda, 30, 55 f; *Schulin – Dreher*, Rechtstatsachenforschung, 17; *Dreher*, Überlegungen, 22; *Falckenstein*, Rechtstatsachenforschung, 78.

¹² Vgl hierzu auch ebda, 78.

Die Aussage, „es werde mehr über Rechtstatsachenforschung geschrieben und weniger Rechtstatsachenforschung betrieben“,¹³ trifft sicherlich auch heutzutage noch zu. Grund hierfür dürfte sein, dass anspruchsvolle Rechtstatsachenforschung einen erheblichen Zeit- und oftmals auch Finanzaufwand bedeutet.

Trotz Nussbaums Ansicht, dass von der Rechtstatsachenforschung insbesondere Dissertationen „einen großen Gewinn“¹⁴ ziehen können, ist deren Anzahl, der Mannigfaltigkeit an Möglichkeiten zum Trotz, eine doch eher bescheidene.¹⁵

Einige dieser Arbeiten streifen am Rande auch das Thema „bäuerlicher Übergabevertrag“, beschränken sich allerdings im Wesentlichen auf die Häufigkeit seines Vorkommens im Vergleich zu anderen Formen der Liegenschaftsübertragung in den betreffenden Katastralgemeinden.

Die Rechtstatsachen des bäuerlichen Erbrechts erfuhren insgesamt eine eher stiefmütterliche Behandlung. Nennenswerte Forschungen liegen länger zurück und beschränken sich ausschließlich auf den deutschen Raum, ausgenommen die Studien *Schmidts* aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts, die auch die Situation in den österreichischen Alpenländern näher beleuchteten. All diesen Forschungsarbeiten ist allerdings die Tatsache gemein, dass sie sich ausnahmslos auf die Befragung fachkundigen Personals wie Notare, Gerichtspersonal und Angestellte der Landwirtschaftsämter zum Zwecke der Erlangung einschlägiger Informationen beschränkten, während keiner dieser Arbeiten die Untersuchung von Übergabeverträgen per se, also der konkreten Vertragspraxis zugrunde lag.¹⁶

¹³ *Wolfgang*, Institut, 30.

¹⁴ *Nussbaum*, Rechtstatsachenforschung, 35.

¹⁵ Zu nennen sind hier bspw. aus Innsbruck: *J. Fedynskyj*, Rechtstatsachen auf dem Gebiete des Erbrechts im Gerichtsbezirk Innsbruck 1937–1941 (= Forschungen zur Rechts- und Kulturgeschichte 5), 1968; aus Wien: *B. Eigner*, Dissertation über aus dem Grundbuch erhobene Rechtstatsachen unter Berücksichtigung des Ehegüterrechts, 1997; *I. Kristen*, Rechtstatsachen des Liegenschaftsverkehrs in den Katastralgemeinden Mödling, Gumpoldskirchen und Sulz, 1999; *T. Plankl*, Rechtstatsachen des Liegenschaftsverkehrs insbesondere unter Ehegatten in den Katastralgemeinden Atzgersdorf und Kalksburg im Bezirksgerichtssprengel Liesing 1875–1981, 1999; *M. Prokopp*, Rechtstatsachen des Liegenschaftsverkehres insbesondere unter Ehegatten im Bezirksgerichtssprengel Baden 1875–1985, 1992; *H. Rettig-Strauss*, Rechtstatsachen des Liegenschaftsverkehrs insbesondere unter Ehegatten in den Katastralgemeinden Mistelbach, Schletz und Michelstetten von Anlegung des Grundbuches bis zur Umstellung auf automationsunterstützte Datenverarbeitung (1870–1995), 1997.

¹⁶ *P. Gerhold*, Vererbung landwirtschaftlicher Betriebe in Hessen - Eine rechtstatsächliche Untersuchung (= Schriftenreihe des Instituts für Landwirtschaftsrecht der Universität Göttingen 36), 1989; *K. Kreuzer*, Vererbungsgewohnheiten landwirtschaftlicher Betriebe in Baden-Württemberg, in: *Wolfgang*, Rechtstatsachenforschung, 83 ff; *ders.*, Vererbung landwirtschaftlicher Betriebe in Baden-Württemberg - eine rechtstatsächliche Untersuchung (= Schriftenreihe des Instituts für Landwirtschaftsrecht der Universität Göttingen 30), 1985; *K. Schmidt*, Gutsübergabe und Ausgedinge. Eine agrarpolitische Untersuchung mit besonderer Berücksichtigung der Alpen- und

B. ZUR VORLIEGENDEN ARBEIT

Bei dieser Abhandlung wurden beinahe alle der Rechtstatsachenforschung zu Gebote stehenden Möglichkeiten, beginnend mit der Untersuchung von Vertragsurkunden und Abhandlungsakten über die Aussendung von Fragebögen bis hin zu persönlichen Gesprächen sowohl mit fachkundigen Personen wie auch mit dem von der Hofübergabe direkt betroffenen Kreis der Landwirte, zum Einsatz gebracht.

Durch die statistische Vollerhebung aller vorkommenden Übergabeverträge in den Bezirksgerichtssprengeln Wels und Bad Leonfelden in den Jahren 1981–2005, kombiniert mit der Aussendung von Fragebögen¹⁷ an sämtliche oberösterreichische Notariate, Bezirksgerichte und Landwirtschaftskammern sowie einer Abrundung der Ergebnisse durch die Befragung nach dem Zufallsprinzip ausgewählter Landwirte, konnte ein relativ geschlossenes Bild der Vererbungsgewohnheiten im Lande Oberösterreich, insbesondere mit Schwerpunkt auf den oben genannten Bezirksgerichtssprengeln, gewonnen werden.

Die Verbindung schriftlicher und mündlicher Befragung mit Dokumentenanalyse ermöglicht am ehesten, ein ausgewogenes Ergebnis zu erlangen.

Oben genannter Personenkreis, insbesondere Notare und Kammerpersonal, stellt dieses Thema betreffend sicherlich die beste Auskunftswelle dar, da er oft auf eine jahrzehntelange Berufserfahrung zurückgreifen kann. Die gewonnenen Auskünfte beruhen auf der freiwilligen Mitarbeit der besagten Damen und Herren, was wohl in großem Maße ein Garant dafür ist, dass die abgegebenen Antworten auf entsprechender Erfahrung beruhen sowie mit voller Gewissenhaftigkeit erfolgten. Personen, die auf entsprechendem Gebiet wegen mangelnder Erfahrungswerte nicht derart versiert sind, konnten daher von vornherein jeder Beantwortung entsagen.

Natürlich können auf subjektiver Anschauung beruhende Fehleinschätzungen nie mit absoluter Sicherheit ausgeschlossen werden, doch sollen oben angeführte Kriterien sowie Vergleiche der einzelnen Ergebnisse dafür Sorge tragen, diese auf ein Minimum zu reduzieren.

Sudetenländer I, 1920; *ders*, Die Vererbung des ländlichen Grundbesitzes in der Nachkriegszeit in Österreich, in: *M. Sering – C. v. Dietze* (Hrsg), Die Vererbung des ländlichen Grundbesitzes in der Nachkriegszeit, II. Nachbarländer (= Schriften des Vereins für Sozialpolitik 178), 1930.

¹⁷ Abdruck der Fragebögen im Anhang.

Eine gewisse geographische Vollständigkeit konnte aufgrund von Fragebogenrücksendungen aus allen Vierteln Oberösterreichs erreicht werden, wobei das Hauptaugenmerk der Arbeit auf den beiden Bezirksgerichtssprengeln im Hausruck- und im Mühlviertel liegt.

Ziel dieser Rechtstatsachenforschung soll die Darstellung der praktischen Gegebenheiten der Hofübergabe zu Lebzeiten sowie des tatsächlichen Anwendungsbereichs des Anerbenrechts sein. Es gilt demnach festzustellen, welche Eigenarten das nicht gesetzlich normierte Rechtsinstitut des Übergabevertrages besonders in der Kautelarjurisprudenz zutage fördert bzw ob eine gesetzliche Regelung des hauptsächlich auf Gewohnheitsrecht basierenden Rechtsgeschäftes, wie sie bereits in der Geburtsstunde des 20. Jahrhunderts lautstark gefordert wurde,¹⁸ nach wie vor vonnöten ist. Zudem soll untersucht werden, ob das Anerbenrecht große praktische Bedeutung besitzt oder aufgrund potenzieller Nichtanwendung in der Praxis obsolet gewordenes Recht darstellt.

Wegen bisher fehlender einschlägiger Studien lässt sich sicherlich ein gewisses Interesse der notariellen bzw anwaltlichen Praxis sowie der Landwirtschaftskammern an den tatsächlichen Gegebenheiten der Hofübergabe im rechtlichen Sinne nicht in Abrede stellen, vielmehr können genannte Personengruppen vielleicht sogar daraus profitieren.

¹⁸ Vgl hierzu *Schmidt*, Gutsübergabe, 300 ff, 394 ff.

III. DIE GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG DER BÄUERLICHEN ERBGEWOHNHEITEN

A. ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN

Während der Karolingerzeit wurde das ursprünglich freie deutsche Bauerntum Schritt für Schritt in das Feudalsystem eingegliedert. Dieser Einbau in das Herrschaftssystem sollte das Schicksal der Bauernschaft für das nächste Jahrtausend entscheidend beeinflussen.¹⁹

Die natürlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten bescherten dem Großteil der Bauern in den oberösterreichischen Gebieten²⁰ bis ins 14. Jahrhundert hinein einen wirtschaftlichen Aufschwung. Es konnte durchaus davon gesprochen werden, dass diese aufgrund relativ niedriger Abgaben und Dienste sowie einer guten Bodenbewirtschaftung einen gewissen Wohlstand, den beispielsweise der Lyriker Neidhart von Reuenthal trefflich in seinen Werken besang, genossen.²¹

Der Ausbau der noch unerschlossenen Gegenden des Landes im 11. und 12. Jahrhundert, vor allem im Mühlviertel, durch rege Rodungstätigkeit stellte die letzte Etappe zur vollen Durchsiedelung des Landes dar. Die in dieser Gegend sehr häufig anzutreffenden Ortsnamen mit den Endungen auf -schlag²² weisen heute noch auf die Epoche der großen Rodungen hin.²³

Das durch die Pestepidemien verursachte Massensterben war der Beginn einer langen Reihe von Katastrophen und Widrigkeiten, die schließlich ab Mitte des 14. Jahrhunderts trotz Aufkommens des Erbzinsrechts²⁴ zu einer rapiden Verschlechterung der Situation der Bauern in Oberösterreich führte. Sämtliche grundherrschaftlichen Abgaben, Dienste und Roboten wurden im Laufe der nächsten Jahrhunderte sukzessive erhöht und das sogenannte Freigeld als

¹⁹ *Grüll*, Geschichte, 11; *Leers*, Geschichte, 24, 26, 29; vgl dazu auch *Bruckmüller*, Sozialgeschichte, 63 ff sowie *Lütge*, Agrarverfassung, 29 ff.

²⁰ An dieser Stelle soll kurz angemerkt werden, dass die oö Gebiete zu dieser Zeit das Innviertel nicht inkludierten, sondern dieses erst 1779 von Bayern an OÖ gelangte.

²¹ *Dopsch*, Wirtschafts- und Sozialgeschichte, 103.

²² Vgl hierzu die Auflistung der politischen Gemeinden und Katastralgemeinden im Untersuchungsgebiet Bad Leonfelden in den Fn 198 und 199.

²³ *Grüll*, Geschichte, 11, 13; *Schmidt*, Eigengüter, 18, 20; *Rösener*, Bauern, 69, 86; *Brosch*, Siedlungsgeschichte, 236 ff; *Ratusny*, Landesausbau, 118; *Haider*, Grundzüge, 269 f.

²⁴ Näheres siehe unten Seite 24.

Besitzveränderungsgebühr eingeführt.²⁵ Mitgrund für diese Entwicklung stellte die Rezeption des Gemeinen Rechtes dar, insbesondere die Vorstellung von einer veränderungsfähigen Gesetzgebungsbefugnis der Obrigkeiten. Bisher bestimmte sich die Höhe der Abgaben und Dienstleistungen nach dem sogenannten „uralte Recht und Herkommen“, also dem Gewohnheitsrecht, welches sich über die Jahrhunderte im deutschsprachigen Raum entwickelt hatte. Diesem „alten Herkommen“ wurde nun vom Gemeinen Recht, welches den Standpunkt vertrat, dass ein Fürst über dem Recht stehe und an keine Rechtsgewohnheiten gebunden sei, die Rechtsverbindlichkeit abgesprochen. So wurde das uralte Recht schrittweise durch diese „böswillige Neuerung“ zurückgedrängt und die Grundherrschaften begannen, „ihr eigenes Recht“ zu setzen bzw. das alte Recht nach ihrem Gutdünken abzuändern.²⁶ Auch die Einführung der Schriftlichkeit in der Verwaltung im 16. Jahrhundert wurde von den Obrigkeiten dazu benutzt, für die nun notwendig gewordenen Ausfertigungen der Urkunden wie beispielsweise Kauf-, Übergabs- und Ausgedingsverträge zahlreiche Gebühren und Steuern einzufordern.²⁷

Außerdem verursachten die Hussiten-, Türken- und Erbfolgekriege ab dem 15. Jahrhundert einen rapiden Anstieg der landesfürstlichen Steuern.²⁸

Dies alles waren Gründe für Kriege und Revolten der oberösterreichischen Bauernschaft gegen die Obrigkeit, welche schließlich erfolglos in einer „ausgebluteten und dezimierten Untertanenschicht“ ihr Ende fanden.²⁹

Noch dazu führten die übermäßige Wildhege sowie die ungezügelte Jagdleidenschaft in den oberösterreichischen Landen bis zur Mitte des 18. Jahrhunderts zu größten Schäden bei Ackerbau und Ernte. Insbesondere die Pflicht zur Entrichtung von „Steuern und Diensten von den abgefressenen Gründen“ wurde als infame Ungerechtigkeit angesehen.³⁰

Erst das merkantilistische Zeitalter unter Maria Theresia und Joseph II. führte unter Berufung auf das Bauerntum als „die größte Stärke des Staates“ zu einer

²⁵ *Grüll*, Geschichte, 12, 14 f; *Bruckmüller*, Sozialgeschichte, 65; *Lütge*, Agrarverfassung, 100, 157; *Rösener*, Bauern, 129; vgl. hierzu auch allgemein *Sandgruber*, Agrarpolitik, 98 ff.

²⁶ *Bader – Dilcher*, Rechtsgeschichte, 188 f; *Feigl*, Verhältnisse, 88, 90 f; *Rösener*, Bauern, 204; *Bercé*, Bauernunruhen, 135 ff; vgl. auch *Brauneder*, Entwicklung, 359.

²⁷ *Feigl*, Verhältnisse, 90 f; *Bruckmüller*, Sozialgeschichte, 143; *Grüll*, Geschichte, 76.

²⁸ *Buchinger*, Der Bauer, 118 ff, 129 ff; *Grüll*, Geschichte, 108 ff; *Hofer*, Geschichte, 9 ff, 23 ff, 30 f.

²⁹ *Grüll*, Geschichte, 12, 14 f, 108 f; vgl. hierzu auch *ders*, Bauer; *ders*, Bauernkriege, 76 ff sowie *Eichmeyer – Feigl – Litschel*, Bauernaufstände; *Buchinger*, Der Bauer, 142 ff; *Polivka*, Soziale Lage, 162 ff.

³⁰ *Grüll*, Geschichte, 14, 50, 91; *ders*, Bauernkriege, 89 f; *Eichmeyer*, Bauernkriege, 34 f; *Dopsch*, Wirtschafts- und Sozialgeschichte, 132; *Blum*, Adel und Land, 46.

wesentlichen Verbesserung der damaligen Situation, und zwar durch ein Zurückdrängen der Vorrechte der Grundobrigkeiten.³¹

Allerdings sollte es erst ein halbes Jahrhundert später zur endgültigen Befreiung der Bauern kommen.³² Hans Kudlich,³³ ein junger Student und Bauernsohn, stellte am 26. Juli 1848 als Mitglied der konstituierenden Reichsversammlung den Antrag³⁴ auf Aufhebung des Untertänigkeitsverhältnisses, der schließlich im Grundentlastungspatent vom 7. September 1848³⁵ seinen Niederschlag fand.³⁶

Bis 1868 existierten allerdings Einschränkungen im bäuerlichen Grundverkehr. Erst der Durchbruch des Liberalismus führte mit dem Reichsgesetz vom 27. Juni 1868 zur freien Teilbarkeit der Bauerngüter.³⁷ Dessen ungeachtet folgten dennoch viele Höfe weiterhin der Anerbensitte.³⁸

Bedauerlicherweise trat aber doch bei einer nicht geringen Anzahl an Höfen durch die rasante Erhöhung der Übernahmelasten, welche auf den Gütern hypothekarisch gesichert wurden, anstelle der früheren Abhängigkeit vom Grundherrn diejenige vom Gläubiger.³⁹ „Als eine Folgeerscheinung dieser übermäßigen Belastungen der Übernehmer ist auch das auffallende Anwachsen der Zahl der Prozesse zwischen Übergeber und Übernehmer anzusehen“. ⁴⁰ Erst Jahrzehnte später konnte der finanzielle Druck durch die Gründung der Raiffeisenkassen allmählich gemildert werden.⁴¹ Auch die nationalsozialistische Entschuldungspolitik leistete zur finanziellen Entlastung der Bauern einen wesentlichen Beitrag.⁴²

³¹ *Grüll*, Geschichte, 101; *Posch*, Bauerntum, 62; *Buchinger*, Der Bauer, 168; *Sandgruber*, Agrarpolitik, 100 ff; *Bruckmüller*, Grundherrschaft, 54 ff.

³² Vgl hierzu ebda, 60 f.

³³ *Zauner*, Hans Kudlich, 93 ff.

³⁴ Antrag und Rede Kudlichs abgedruckt in: *Franz*, Quellen, 437 ff; vgl dazu auch *Dinklage*, Entwicklung, 403; *Buchinger*, Der Bauer, 170; *Schönbauer*, Grundfragen, 41.

³⁵ JGS 1180/1848.

³⁶ *Posch*, Bauerntum, 64 f; *Dinklage*, Entwicklung, 406 ff; *H. Winterberg*, Bauernbefreiung, in: HRG I, 325 ff; *Bruckmüller*, Grundentlastung, 118 ff; vgl hierzu auch *Stolz*, Rechtsgeschichte, 389 ff.

³⁷ *Bruckmüller*, Sozialgeschichte, 295; *Dinklage*, Entwicklung, 423; *Weber*, Übergabevertrag, 61 f; vgl hierzu auch *Peyrer von Heimstätt*, Denkschrift, 23 f, 70; *Pömer*, Entwicklung, 148 ff.

³⁸ *Weber*, Übergabevertrag, 62; *Brauneder*, Entwicklung, 375; *Klunzinger*, Anerbenrecht, 39; *Hoffmann*, Grundbesitz, 221.

³⁹ *Leers*, Geschichte, 66; *Lütge*, Agrarverfassung, 230; *Buchinger*, Der Bauer, 225 f, 232; *Weber*, Übergabevertrag, 63; *Pömer*, Entwicklung, 149 f; *Hoffmann*, Grundbesitz, 221; *Kraus*, Perspektiven, 26.

⁴⁰ *Weber*, Übergabevertrag, 65; *Peyrer von Heimstätt*, Denkschrift, 8, 17, 19.

⁴¹ Vgl hierzu auch *Sandgruber*, Agrarpolitik, 113.

⁴² Verordnung über die Entschuldung der Landwirtschaft im Lande Österreich vom 5. Mai 1938“ (DRGBI I, 502); vgl hierzu allgemein *Lombar*, Entschuldung; *Münkel*, Agrarpolitik, 280 ff.

B. DER BÄUERLICHE ÜBERGABEVERTRAG UND DAS AUSGEDINGE

1. Ursprung

Der bäuerliche Hofübergabevertrag, durch den der in die Jahre gekommene Bauer sein Gut an eines seiner Kinder unter Vorbehalt eines Auszugs zur Altersversorgung sowie gegen Abfindungsleistungen an die weichenden Geschwister übergibt, kann auf eine jahrhundertlange Tradition zurückblicken. Das Recht der Hofübergabe findet seinen Ursprung nicht in gesetzlichen Regelungen, sondern vielmehr in Sitte und Gewohnheit.⁴³ Erst am Ende des Mittelalters fanden einzelne Rechtsfragen, vor allem das Altenteil⁴⁴ betreffend, im Zusammenhang mit der gesetzlichen Normierung des Untertanenverhältnisses Eingang in Gesetze.⁴⁵

Der exakte Ursprung dieser Rechtsinstitute, insbesondere einerseits die Geschlossenheit der Hofvererbung sowie andererseits des Ausgedinges, ist jedoch umstritten.⁴⁶ Wohl gibt es verschiedene Theorien,⁴⁷ die beispielsweise darlegen, der Übergabevertrag habe sich aus der mittelalterlichen „Vergabung von Todes wegen“⁴⁸ bzw. das Ausgedinge aus alten germanischen Stammesrechten wie der Regelung des „Umgangs“⁴⁹ entwickelt, was jedoch nicht Gegenstand dieser Abhandlung sein soll. Allerdings ist anzumerken, dass die Einhandnachfolge, also die alleinige Sukzession eines unter mehreren Erben gleich nah berufenen, vermutlich als Resultat der kirchlichen Freiteilsentwicklung⁵⁰ sicherlich erst später auftaucht, da sie dem ursprünglichen germanischen Gedanken der Gebundenheit des Hausgutes in der Hausgemeinschaft diametral entgegenstand.⁵¹

Sicher ist nur, dass der Hofübergabevertrag germanischen Ursprungs ist, da die demselben zugrunde liegende Vorstellung der vorweggenommenen Erbfolge (succesio anticipata) dem Römischen Recht gänzlich fremd ist: „Viventis nulla hereditas“.⁵²

⁴³ *Weber*, Übergabevertrag, 5; *Schmidt*, Gutsübergabe, 12 ff.

⁴⁴ *W. Bungenstock*, Altenteil, in: HRG I, 133 f.

⁴⁵ *Weber*, Übergabevertrag, 10 f; *Schmidt*, Gutsübergabe, 1 f, 27.

⁴⁶ Vgl. hierzu auch *Vidal*, Unternehmensnachfolge, 29.

⁴⁷ *Weber*, Übergabevertrag, 11 ff; *Schmidt*, Gutsübergabe, 13 ff; vgl. auch *Haff*, Hofübergabe, 377 ff; *Klunzinger* Anerbenrecht, 30 ff; *Pesl*, Anerbenrecht, 39 f; *Schönbauer*, Bäuerliches Erbrecht, 2 f.

⁴⁸ Vgl. hierzu *Beseler*, Vergabung.

⁴⁹ *Weber*, Übergabevertrag, 16 ff.

⁵⁰ *Klunzinger*, Anerbenrecht, 37.

⁵¹ *Weber*, Übergabevertrag, 32, 36 f; vgl. auch *Stolz*, Rechtsgeschichte, 10; *Schönbauer*, Problem, 307.

⁵² *Weber*, Übergabevertrag, 52; *Stein*, Hofübergabe, 11; *Klunzinger*, Anerbenrecht, 30.

2. Zur Zeit der Grundherrschaft

Im Mittelalter erfolgte die Ausbildung der Hofübergabe zu einem eigenen Rechtsinstitut.⁵³ Der Großteil der Bauern gelangte zu dieser Zeit in die Abhängigkeit eines Grundherrn. Doch auch auf den untertänigen Höfen war die Hofübergabe genauso wie bei den Freien bereits weit verbreiteter Brauch.⁵⁴ Da die Hofübergabe eine Vorwegnahme des Erbrechts darstellt und dieses Individualeigentum voraussetzt,⁵⁵ soll nun ein kurzer Überblick über die unterschiedlichen Besitzverhältnisse der grunduntertänigen Bauern folgen.

Die unfreien Leiheformen gliederten sich je nach Abhängigkeit vom Grundherrn in das „Freistift“, die ungünstigste Variante, die ein jederzeitiges Abstiften des Holden vom Besitz erlaubte, das „Leibgeding“, welches die Innehabung des Gutes auf Lebenszeit bedeutete und schließlich das „Erbszinsrecht“ (Erbpacht), bei dem der Inhaber das Gut bereits unter bestimmten grundherrschaftlichen Auflagen verkaufen, übergeben bzw. vererben konnte.⁵⁶

Von einer echten Hofübergabe im Rechtssinne, die auf die Übertragung des Eigentums am Hof gerichtet war, konnte freilich nur dort gesprochen werden, wo die Bauern ihr Gut zumindest in Erbpacht innehatten, während bei Höfen, deren Besitzer die bloße Rechtsstellung eines Zeitpächters besaßen, für das Rechtsinstitut des Übergabevertrages kein Raum blieb. Hier entschied lediglich die Willkür des Grundherrn.⁵⁷

Im Laufe vom 14. bis zum 16. Jahrhundert kam es aufgrund der Pestkatastrophen und Kriege zu einem signifikanten Arbeitskräftemangel. Um die weitere Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten und so ihre Einkünfte zu sichern, wandelten die Grundherrn die Freistifte und Leibgedinge schrittweise in die bessere Form der Erbszinsgüter um.⁵⁸ Außerdem gab es die Möglichkeit, dem Grundherrn das untertänige Gut, das heißt dessen Rechte daran, weitestgehend um eine bestimmte Summe Geld „abzukaufen“, was praktisch zur Erbpacht führte. Die Aussicht auf eine

⁵³ *Schmidt*, Gutsübergabe, 16.

⁵⁴ *Weber*, Übergabevertrag, 53.

⁵⁵ *Brauneder*, Entwicklung, 357.

⁵⁶ *Steppan*, Bäuerliches Recht, 21 f; *Brauneder*, Verfassungsgeschichte, 40; *ders.*, Entwicklung, 361; *ders.*, Typen, 333; *Dopsch*, Wirtschafts- und Sozialgeschichte, 95; *Lütge*, Agrarverfassung, 86 ff; *Feigl*, Bäuerliches Erbrecht, 162.

⁵⁷ *Weber*, Übergabevertrag, 53; *Schmidt*, Gutsübergabe, 23.

⁵⁸ *Steppan*, Bäuerliches Recht, 23; *F. Tremel*, Die bäuerlichen Besitzrechte und Besitzverhältnisse, in: *Posch*, Bauerntum, 21 f; *Feigl*, Verhältnisse, 81; *Bruckmüller*, Sozialgeschichte, 89; *Buchinger*, Der Bauer, 80; *Feigl*, Bäuerliches Erbrecht, 162.

Weitervererbung im Familienkreis stellte für den Bauern eine große Motivation dar, tüchtig zu wirtschaften.⁵⁹

Der Abschluss eines Übergabevertrages lag selbstverständlich auch im Interesse des Grundherrn, da die entsprechende Menge an obrigkeitlichen Abgaben nur durch kräftige, gesunde Untertanen erreicht werden konnte, dies aber nur gewährleistet war, wenn der alte Bauer zur rechten Zeit das Gut an einen wirtschaftstüchtigen, jungen Nachfolger übertrug. Aus diesem Grund dürften die Herrschaften die älteren Bauern sogar dazu gedrängt haben, ihr Gut zu übergeben. Dies begünstigte folglich auch die Entwicklung des Ausgedinges.⁶⁰

Besonders Letzteres fand häufig Eingang in frühe Hofrechte, in Bestimmungen über die Höhe und Beschaffenheit des Altenteils, während die restlichen Vereinbarungen der freien Übereinkunft zwischen Übergeber und Übernehmer oblagen und erst in späteren Jahrhunderten festgesetzten Regeln unterstanden.⁶¹

Aufgrund obiger und folgender Ausführungen muss der Ansicht Beneschs,⁶² der Übergabevertrag war zur Zeit der Grundherrschaft „eine unbekannte Erscheinung“, eine „nicht existent gewesene Vertragstyp“, vehement widersprochen werden.

Genauerer zur Übergabe und Vererbung grunduntertäniger Bauerngüter wird im Folgenden mit einem Beispiel erläutert.

⁵⁹ *Posch*, Bauertum, 9 f; *Grüll*, Bauer, 228.

⁶⁰ *Bruckmüller*, Sozialgeschichte, 69; *Weber*, Übergabevertrag, 53; *Bamberger*, Ehe- und Übergabeverträge, 29; *Stein*, Hofübergabe, 8; *Schönbauer*, Bäuerliches Erbrecht, 4.

⁶¹ *Weber*, Übergabevertrag, 54.

⁶² *Benesch*, Wesen, 87.

3. Die bäuerlichen Vererbungsgewohnheiten am Beispiel der Hofchronik des Göblgutes in Hörsching⁶³

Anhand der Haus- und Hofchronik des Göblgutes in Hörsching im Bezirksgerichtssprengel Linz-Land soll nun nicht nur die Theorie, sondern auch die Praxis der damaligen Vererbungsgewohnheiten, insbesondere die der Hofübergaben zu Lebzeiten sowie die damit verbundenen Vereinbarungen von Ausgedingsleistungen, näher beleuchtet werden.

Zum Göblgut, welches der Grundherrschaft Lichtenegg unterstellt war, gehörte auch ein sogenanntes „Überländgut“, welches allerdings einer anderen Grundherrschaft, nämlich der zu Schmieding, untertänig war. Ab dem Jahr 1671 war auch ein Wald Teil des Anwesens, der allerdings der Grundherrschaft Ebelsberg unterstand.

Diese Tatsache war vor allem bei den einzelnen Besitzwechseln, sei es durch Kauf, Übergabe oder auch Tod des Besitzers, von Bedeutung, da in diesem Fall recht ansehnliche Gebühren, welche unten näher dargestellt werden, an jede der drei Grundherrschaften zu entrichten waren.

Außerdem war das Gut der Herrschaft Burg Eferding zehentpflichtig. Diese Zehentlast,⁶⁴ also die Pflicht zur Leistung des zehnten Teiles aller auf den zehentbaren Gründen geernteten Erträge, wurde jedoch von einem früheren Besitzer im 17. Jahrhundert gekauft. Dies bedeutete zwar, dass in Zukunft kein Zehent mehr entrichtet werden musste, doch die gekaufte Zehentlast galt bis zu ihrer Aufhebung im Jahre 1848 als eigenständiger Besitzteil des Hofes, für welchen bei jedem Besitzwechsel eigene Abhandlungen durchzuführen waren.

Summa summarum waren also an jeder Besitzfolge, durch welches Rechtsgeschäft auch immer, vier Herrschaften beteiligt, die ihren Tribut einforderten.

⁶³ Loseblattsammlung der Familien- und Hofgeschichte im Privatbesitz der Hofeigentümer Hans und Ursula Aumayr, bestehend aus Originalkopien und Transkriptionen alter Urkunden ab der Mitte des 17. Jahrhunderts, zusammengestellt aus den Archivalien des OÖ Landesarchives von Hans Meindl in den Jahren 1994/95.

⁶⁴ Vgl hierzu auch *Grüll*, Geschichte, 51 ff; Tractatus de Juribus Incorporalibus, XXXV ff; Landtafel des Erzherzogtums Österreich ob der Enns, 217 ff; *Engelmayr*, Darstellung, 92 ff.

Die einschlägigen Urkunden zum Thema Hofübergabe finden sich in den „Alten“ bzw. „Neuen“ Grundbüchern.

Mit Einsetzen der Bürokratisierung der Verwaltung schon im Mittelalter begannen die Grundherrschaften, Grundbücher⁶⁵ mit dazugehörigen Urkundenbüchern, den sogenannten „Gewähr- und Satzbüchern“, einzurichten (=Alte Grundbücher), welche schließlich nach dem Jahr 1848 von den Grundbuchsämtern der neuen Bezirksgerichte fortgeführt wurden. Ab etwa 1880 bestand das „Neue Grundbuch“, welches auch heute noch existiert.

a. *Besitzwechsel im Jahre 1684*

Die erste Originalurkunde zur Hofübergabe am Göblgut findet sich im Jahr 1684. Der damalige Besitzer des Göblgutes, Hannß Göbl, verstarb am 1. September 1684, unter Hinterlassung einer Ehefrau, im Alter von 53 Jahren. Es folgte in der Herrschaft Lichtenegg, das Hauptgut betreffend, eine in solchen Fällen übliche und im Zuge der Verlassenschaftsabhandlung durchgeführte grundherrschaftliche Inventarisierung des Vermögens:⁶⁶

*Schätzungs Abhandlung*⁶⁷

*Auf absterben Weillendt Hansen Gäbels
Seßhaft gewest auf dem Gäblguett zu
Hörsching, Sabina deßen Ehewürtin noch im
leben. Ist derselben beeder Hinderlassenes
Vermögen durch hernach benante Schätzleuth
verhandelt worden.*⁶⁸

Das vorhandene Nachlassvermögen, lebendes und totes Zugehör des Gutes wurde genauestens inventarisiert und geschätzt, um den Wert des Hofes samt Fahrnissen feststellen zu können. Die Schätzung erfolgte durch den sogenannten „Hofamtmann“ der Herrschaft, begleitet von einem „Schätzman“ aus dem Kreise der Untertanen.

⁶⁵ *Rintelen*, Traktate, 6; *Tractatus de Juribus Incorporalibus*, XXIV f; *Steppan*, Bäuerliches Recht, 82 f; *Greneck*, *Theatrum iurisdictionis*, 320 ff; *Feigl*, Bäuerliches Erbrecht, 168 f.

⁶⁶ Vgl hiezu auch *Beckmann*, *Idea iuris*, 183; *Greneck*, *Theatrum iurisdictionis*, 238 f.

⁶⁷ Briefprotokollbuch der Herrschaft Lichtenegg (Archivkörper L-414/117 vom 13.09.1684 im OÖ Landesarchiv).

⁶⁸ Aufgrund des großen Umfangs wird die Auflistung des Inventars hier nicht abgedruckt.

Nach erfolgter Schätzung kam es zur Feststellung der Erben des betreffenden Anwesens:

Erben

*Obernente wittib zum halben thail: Vnnd
zum andren, beed ehelich erzeugte Kinder
als*

- | | |
|---|--------------------|
| <i>1. Barbara, des Geörgen Traunfellners,
Schmidts zu Hörsching Eheweib</i> | |
| <i>2. Geörg</i> | <i>20 Jahr alt</i> |
| <i>3. Jacob</i> | <i>15 " "</i> |
| <i>4. Adam</i> | <i>12 " "</i> |
| <i>5. Eua</i> | <i>8 " "</i> |

Hierauß⁶⁹ gebührt der Wittib halber Teil 220 fl 38 xr

*Vnnd denen Kindern gehört zwar auch souil.
Weillen aber die Barbara Traunfellnerin,
Schmidin, 100 fl zum Heyrathguet: Vnnd
ein außfertigung so sich wenigist auf
30 fl rechnen, empfangen, Alß hat sie
dermahlen alda nichts zu Erben, sondern
wirdt ihr anthail Vnder die andren
4 geschwistriget verthailt. Khombt
demnach auß obigen 220 fl 38 xr irdem*

hierauß zum 4ten thail 55 fl 9 xr 2 d

In diesem Fall lag ein sogenannter „Ehegattenhof“ vor. Das bedeutet, dass der Hof im Miteigentum des Erblassers und seiner Frau stand.⁷⁰ Nur eine Hälfte des Gutes bildete folglich den Nachlass des Verstorbenen, die andere Hälfte gehörte der Witwe. Die Erben des dem Vater gehörigen Miteigentumsanteiles des Göblguts waren somit seine fünf Kinder, dem überlebenden Ehegatten stand kein Erbrecht zu. Die älteste Tochter hatte allerdings bereits als Heiratsgut und Ausfertigung eine beträchtliche Summe an Geld erhalten, welche ihr auf den ihr gebührenden Erbteil nach ihrem Vater angerechnet wurde. Folglich wurde die Hälfte des Nachlassvermögens des Vaters unter Abzug der grundherrschaftlichen Todfallsabgaben nur unter seinen restlichen vier Kindern nach Köpfen aufgeteilt. Der Hof stand somit im Miteigentum der Witwe und ihrer vier Kinder.

⁶⁹ 441 fl 16 xr gesamt nach Abzug der Schulden.

⁷⁰ Vgl dazu *Feigl*, Verhältnisse, 81; *Brauneder*, Entwicklung, 365; *ders*, Typen, 353 f.

Zu dieser Zeit bestand kein gesetzliches Anerbenrecht,⁷¹ was zur Folge hatte, dass die Nachlassabhandlung des Hofes den allgemeinen Erbfolgeregeln, die zu einer Teilung führten, folgte. Vor dem Einfluss des Gemeinen Rechtes stand jedem der weichenen Geschwister nur ein Bruchteil am vollen Verkehrswert des Hofes zu. Sie bekamen eine Ausstattung, die sich nach den Kräften des Hofes richtete und ein wirkliches Ausstattungsbedürfnis seitens des Kindes voraussetzte. Erst die mit der Rezeption aufkommende verhängnisvolle Theorie vom Zivilerbteil führte zu einer Berechnung der Erbteile nach dem vollen Verkehrswert.⁷² Jedem Kind stand nun der gleiche Anteil nicht am Ertrag, sondern an der Substanz zu.

Aus diesem Grund erlangte der Übergabevertrag bis zu den ersten gesetzlichen Regelungen des bäuerlichen Erbrechts eine immer stärkere Bedeutung, nämlich als Kampfmittel gegen die gemeinrechtlichen Rechtsfolgen. Damit konnte der Bauer, wenn auch nicht die hohen Abfindungen, zumindest die Zersplitterung des Hofes durch den Erbfall verhindern.⁷³

Wie bereits erwähnt, stand das Göblgut nun im Miteigentum der Witwe und ihrer vier Kinder. Aufgrund der vorherrschenden Anerbensitte sowie der Tatsache, dass sich derartige Besitzkonstellationen, sprich Gemeinschaftsbesitz zwischen Eltern und Nachkommen, in der Regel nicht bewährten, wurde der überlebende Ehegatte vor die Wahl gestellt, den ganzen Hof zu übernehmen (sogenanntes Aufgriffsrecht)⁷⁴ oder einem Kind zu überlassen.⁷⁵ In den meisten Fällen kam es auch tatsächlich zu einer Übernahme durch den überlebenden Ehegatten, der nicht selten dessen Wiederverheiratung folgte, welches auch der Grund war, weshalb Höfe kaum über mehrere Generationen im Mannesstamme einer Familie blieben.⁷⁶ Außerdem war die Übernahme durch den überlebenden Ehegatten finanziell günstiger, da dieser Fall zu einer geringeren Verschuldung des Hofes führte als bei Übernahme durch ein Kind, welches den ganzen Hof seinem verbliebenen Elternteil und seinen Geschwistern ablösen musste.⁷⁷

⁷¹ Vgl. hierzu *W. Bungenstock*, Anerbenrecht, in: HRG I, 163 ff.

⁷² *Weber*, Übergabevertrag, 53 ff; *Feigl*, Bäuerliches Erbrecht, 168; *Peyrer von Heimstätt*, Denkschrift, 67.

⁷³ *Weber*, Übergabevertrag, 57; *Schmidt*, Gutsübergabe, 17, 337 f; *Stein*, Hofübergabe, 7.

⁷⁴ *Schmidt*, Gutsübergabe, 256 f; *Schönbauer*, Bäuerliches Erbrecht, 6; *Schmidt*, Vererbung, 13.

⁷⁵ *Feigl*, Bäuerliches Erbrecht, 166.

⁷⁶ *Ders*, Verhältnisse, 81 f; *Brauneder*, Entwicklung, 365 f; *ders*, Typen, 354.

⁷⁷ *Feigl*, Bäuerliches Erbrecht, 169; *Brauneder*, Entwicklung 365; *ders*, Typen, 354.

In unserem Fall entschied sich die Witwe allerdings – wahrscheinlich aus Alters- oder Krankheitsgründen – für die Übergabe des Hofes und den Rückzug ins Ausgedinge.

Im Anschluss an die Nachlassabhandlung folgte also die sogenannte „Kaufübergabe“ des Hauptgutes an den ältesten Sohn Georg.

Je nach Gewohnheit kam bei Hofübergaben Ältesten- bzw Jüngstenrecht zur Anwendung.⁷⁸

Der Vertragstext lautete wie folgt:

Kauf Übergab⁷⁹

*Vorbenannte Wittib und der Kinder
Gerhaber, Bekhennen, Verbitten
und übergeben all ihr Erbliches Recht
und Gerechtigkeit, was denselben auf
absterben ihres Haußwürths und Vatters
seel: auf dem Gäbl Guett zu Hörsching
und denen darzur gehörigen Grundstuckhen,
so der Herrschaft Liechtenegg underworffen
und dienstbar ist, erblich angefallen,*

*Dem Erbaren Ihrem freundlich lieben Sohn und
bruedern Geörgen Gäbl und seiner Zue-
khünftigen Brauth und angehenden Ehewürtin,
auch deren Erben Nach lauth der Schätzung
halben Werths*

per 562 fl 49 xr

*Zeugen.
Der Khobbetsberger: und Wagner, beede
ordinary Herrschaftsambtleuth*

*Der Herrschaft Khauf: oder annemb:
Freygelt, weillen das Guett umb
1000 fl mueß verfreyt werden 142 fl 33 xr
briefgelt 2 fl 30 xr
Stüftgelt 15 fl -- xr
Hofschreiber samt Schreibgelt 10 fl -- xr
Ambtmann 6 fl 15 xr
Zeugengelt - fl 32 xr
Zöhrung 5 fl -- xr*

zusammen 181 fl 50 xr

⁷⁸ Vgl hiezu *Brauneder*, Entwicklung, 366; *Weber*, Übergabevertrag, 30 f; *Schmidt*, Gutsübergabe, 83 ff; *W. Brauneder*, Jüngstenrecht, in: HRG II, 467 ff; *J. Weitzel*, Primogenitur, in: HRG III, 1950 ff; *Dierks*, Herkunft, 32 ff.

⁷⁹ Briefprotokollbuch der Herrschaft Lichtenegg (Archivkörper L-414/120 vom 13.09.1684 im OÖ Landesarchiv); Originalkopie im Anhang.

Die Witwe und ihre drei minderjährigen Kinder, vertreten durch einen Vormund (Gerhaber), übergaben ihre erblichen Anteile am Göblgut samt allen dazugehörigen Grundstücken, welche der Herrschaft Lichtenegg unterstanden, ihrem ältesten Sohn bzw Bruder sowie dessen zukünftiger Ehegattin. Der Übernehmer hatte im Gegenzug an seine Geschwister deren Erbteile auszubezahlen. Diese blieben aber meist als verzinsbare Schuld am Hof lasten und wurden erst bei Verheiratung der Geschwister fällig. Das Schicksal des der Mutter zustehenden Teils wird später im Text bei ihrem Ausgedingevertrag erläutert.

Am Ende der Urkunde werden die Zeugen des Vertragsabschlusses, zwei Amtsleute der Herrschaft Lichtenegg, und die durch die Übergabe fällig gewordenen Gebühren aufgelistet. Zu entrichten waren das Freigeld, das Briefgeld, das Stiftgeld, das Schreibgeld für die Bezahlung des Hofschreibers, der den Vertrag errichtet hat, die Bezahlung des Amtsmannes, der Zeugen und letztendlich auch der Zehrung.

Das Freigeld,⁸⁰ eine Geburt der Rezeption, war eine Besitzwechselgebühr, die bei jeder Besitzveränderung, sei es durch Tod oder bei Verfügungen zu Lebzeiten, je nach Art entweder als Mortarium oder Laudemium seitens der Grundherrschaft eingehoben wurde. Die Höhe dieser Gebühr war oft recht unterschiedlich, schwankte bei den einzelnen Herrschaften zwischen 5% und 30% des Verkehrswertes des Hofes und führte dadurch zu schwersten Belastungen der grunduntertänigen Bauern: „denen armen Leuten“ wird „March und Bein so stark ausgepresset, daß ihnen kaum das elende Leben übrig bleibt“.⁸¹

„Nach der Robot⁸² bildeten die Freigelder die häufigsten Beschwerden im Lande ob der Enns. Von den von 146 Obrigkeiten beschwerdeführenden Untertanen im Jahr 1597 richteten sich 124 gegen die Roboten und 118 gegen die übermäßigen Freigelder.“⁸³

Allein bei obiger Übergabe betrug die herrschaftlichen Gebühren den Gegenwert von mehr als zehn Pferden.⁸⁴

⁸⁰ *Grüll*, Geschichte, 71 ff; Landtafel des Erzherzogtums Österreich ob der Enns, 212 f; *Engelmayr*, Darstellung, 22 ff; *Greneck*, Theatrum iurisdictionis, 147, 176 ff; *Feigl*, Verhältnisse, 82.

⁸¹ *Greneck*, Theatrum iurisdictionis, 177.

⁸² Vgl hiezu Tractatus de Juribus Incorporalibus, XXXIII f; *Grüll*, Geschichte, 79 ff.

⁸³ Ebda, 71; *ders*, Bauer, 154, 184.

⁸⁴ Festgestellt anhand des Inventars des Hofes.

Erst unter Kaiser Joseph II. erfolgte mit dem Patent vom 7. Juni 1785⁸⁵ eine endgültige Regelung der Höhe des Freigeldes, welches als Vorläufer der heutigen (Erbschafts-) und Grunderwerbsteuer gesehen werden kann. Es wurde auf 10% des reinen Vermögens nach Abzug aller Schulden beschränkt.⁸⁶

In diesem Zusammenhang soll auch noch kurz auf eine weitere große Erschwernis für die Bauern beim Besitzwechsel durch Tod hingewiesen werden, nämlich auf das sogenannte „Sterbhaupt“. Nach erfolgtem Ableben eines Bauern wurde das beste Stück Vieh oder dessen Wert in Geld von der Grundherrschaft eingefordert.⁸⁷ Dieses „rechte Trauerrecht“ bzw diese „unaussprechliche böse schändliche Gewohnheit“⁸⁸ wurde ebenfalls mit obigem Patent im Zeitalter des Josephinismus eingeschränkt.

Die im Anschluss an das Freigeld angeführten Gebühren (Briefgeld, Stiftgeld, Schreibgeld usw) wurden als „Taren“ bezeichnet. Hierbei handelte es sich um Kanzleitaxen, die von der Herrschaft für die mit dem Rechtsgeschäft befassten Beamten und deren Amtshandlungen sowie die Erstellung der Urkunde eingehoben wurden. Unter Zehrung verstand man die Kosten für die nach Beendigung der Rechtshandlung erfolgte Verköstigung der grundherrschaftlichen Beamten samt deren Gefolge in den obrigkeitlichen Tavernen.⁸⁹

Infolge der grundherrschaftlichen Zuständigkeit wurden die Übergabeverträge, die teilweise mit den verschiedensten Namen bezeichnet wurden, wie unter anderem hier „Kaufübergab“, bei den Wirtschaftsämtern der Grundherrn errichtet. Bei manchen Herrschaften, so allerdings nicht hier, war die Einmischung des Grundherrn dabei so weitgehend, dass der Bauer nur seinen Übergabewillen zu bekunden hatte, während alles Weitere den Anordnungen der Obrigkeit unterlag. So fand sich beispielsweise der Ausspruch eines Grundherrn diesbezüglich: „ich lasse ihm dessen ohngeachtet die Ehre, daß ich den Übergabs- und Austragsbrief in seinem Namen verfasse.“⁹⁰

⁸⁵ JGS 442.

⁸⁶ *Grüll*, Geschichte, 74; eine etwas andere Regelung galt allerdings für das Innviertel: vgl *Engelmayr*, Darstellung, 47 f.

⁸⁷ *Grüll*, Geschichte, 75; *Engelmayr*, Darstellung, 29; *A. Erler*, Besthaupt, in: HRG I, 398.

⁸⁸ *Finsterwalder*, Practicarum observationum, 395.

⁸⁹ *Grüll*, Geschichte, 76; vgl auch *Engelmayr*, Darstellung, 80 ff; Tractatus de Juribus Incorporalibus, XXX ff; *Krisch*, Handbuch 267 ff.

⁹⁰ *Schmidt*, Gutsübergabe, 87.

Auch das der Mutter offenbar alleingehörige Überländgut wurde zur selben Zeit an ihren Sohn und dessen Braut übergeben, jedoch in einem eigenen Vertrag, da dieses ja, wie erwähnt, einer anderen Grundherrschaft untertänig war:

***Khaufs Übergab*⁹¹**

*Den 4. october 1684. Übergibt Sabina Göblin ihr eigen-
thumbliches guett, das Hämelguett zu Hörsching genannt,
wie solches mit Rain Vnd Stain Vmbfangen Vnd der*

*Herrschaft Schmidting mit aller obrigkheitlichen Jurisdiction Vnder-
worffen ist, ihrem Lieben Sohn Georg Göbel Vnd seiner Zuekkhonftigen
Ehewürthin Vmb ain Summa gelt, Benentlich per 1000 fl*

Freygeldt, Canzleytax Vnd Zöhrung 154 fl 3β 6 d

Gegen Übergabe des Anwesens hat sich die Mutter des Übernehmers zur Altersversorgung ein Ausgedinge⁹² bedungen. Diesbezüglich wurde folgender Vertrag errichtet, der auch bei Streitigkeiten zwischen Übernehmer und Übergeberin zur rechtlichen Beurteilung vor der Obrigkeit diente:

***Außzug*⁹³**

*Die Wittib nimbt ihr auß das Vndere Khüewißl,
Vnd im Hänerlgarten das graß, wie auch
bedürfftiges Stro, damit sie eine Khue halten
möge. Item das Stübl außm Überlendt,
sambt einem Cammerl darzur, welches Cämmerl
Sie aber miteinander auf gleiche Vncosten
zuerichten laßen sollen.*

*Nit weniger hat Sie ihr auch vorbehalten,
wann ihr Sohn auß besizer 6 Emer Most
macht, von allen obst, daß er ihr 1 Emer
geben soll, so fehrn er aber weniger macht,
darf er nichts: oder aber mehrer, auch nit
mehrer auß 1 Emer geben.*

*Item haben sie sich wegen des Zechent verglichen,
daß Er ihr Jährlichen in Khorn 12 Mezen Khorn:
2 Mezen Waiz: 2 Mezen Linß Traydt: Vnnd
2 Mezen Habern geben solle.*

Gegen obbeschribenen außnamb hat sich die Wittib

⁹¹ Briefprotokollbuch der Herrschaft Schmieding (Archivkörper S-638/140 vom 4.10.1684 im OÖ Landesarchiv).

⁹² Vgl hiezu Rössler, Ausgedinge; Engelmayr, Darstellung, 97 f.

⁹³ Briefprotokollbuch der Herrschaft Lichtenegg (Archivkörper L-414/120 vom 13.09.1684 im OÖ Landesarchiv).

*erbotten, ihren wittiblichen anthaill ohne Zinß
stilligen zu lassen.*

Die Witwe behält sich den Fruchtgenuss am sogenannten „Kühwieserl“ und am Garten des Überländgutes vor, um mit dem dort wachsenden Gras eine Kuh halten zu können. Weiters verpflichtet sich der Übernehmer, ihr auch das nötige Stroh für die Haltung des Tieres zukommen zu lassen.

Außerdem wird das Wohnungsrecht der Übergeberin vereinbart, welches sich auf zwei Räume im Überländgut erstreckt, nämlich auf das „Stübl“ und auf eine weitere Kammer, die allerdings erst ausgebaut werden muss. Die Kosten der Errichtung besagter Kammer haben beide Vertragsteile zu gleichen Teilen zu tragen.

Schon damals achtete man, wenn möglich, auf getrennte Wohnbereiche, denn „die Gemeinschaft ist oft der Grund des Zwietrachts“.⁹⁴

Die nächsten zwei Absätze beschreiben die vereinbarten Naturalreichnisse.

Wenn ihr Sohn aus allem am Gut vorhandenen Obst mindestens sechs Emer⁹⁵ Most produzieren sollte, gebührt ihr davon ein Emer. Sollte er aber weniger als sechs machen, braucht er keinen Most zu liefern. Die vereinbarte Menge von einem Emer erhöht sich allerdings auch bei einer höheren Produktion als sechs Emer nicht.

Wie eingangs erwähnt, galt der abgelöste Zehent, der am Hof lastete, als ein eigener Besitzteil, der natürlich auch einen Teil der Übergabe darstellte. Für diesen erhielt die Witwe weitere Naturalgiebigkeiten, nämlich jährlich zwölf Metzen⁹⁶ Korn,⁹⁷ zwei Metzen Weizen, zwei Metzen Linsgetreide und zwei Metzen Hafer.

Gegen Leistung dieses Auszugs hat sich die Witwe entschlossen, den ihren Miteigentumsanteil betreffenden Betrag, respektive Kaufpreis in Höhe der Hälfte des Wertes des Hofes zinsenlos als Hypothek am Gut liegen zu lassen.

Die Übernehmer waren selten in der Lage, den Kaufpreis in bar auszulegen, bezahlten ihn daher in Raten an die Übergeber, sozusagen als Rente, damit sich diese ihren Lebensunterhalt finanzieren konnten.⁹⁸

⁹⁴ Thomas, Sistem, 76; Bamberger, Ehe- und Übergabeverträge, 35.

⁹⁵ 1 Emer = 56,59 Liter; vgl. hierzu Heimatverein, Bad Leonfelden, 66.

⁹⁶ 1 Metzen = 61,49 Liter, vgl. hierzu Heimatverein, Bad Leonfelden, 66.

⁹⁷ Korn war die alte Bezeichnung für Roggen.

⁹⁸ Feigl, Bäuerliches Erbrecht, 173.

Die Höhe der festgelegten Ausgedingsleistungen wurde von den Grundobrigkeiten streng überwacht, da eine unverhältnismäßige Bestellung leicht den Ruin eines Hofes verursachen konnte und dadurch natürlich die Kontributionsfähigkeit desselben nicht mehr gegeben war bzw erheblich geschwächt wurde. So ließen sehr umfangreiche Ausgedinge oft den Schluss zu, die Intention der Altbauern wäre nicht nur dahingehend gerichtet, mit den vereinbarten Leistungen ihren Lebensunterhalt zu bestreiten, sondern auch noch darauf, „eigene Geschäfte“ zu „treiben“.⁹⁹

Insgesamt kann festgestellt werden, dass eine solche Hofübernahme, besonders wenn das Anwesen mehreren Herrschaften unterstand, eine große finanzielle Belastung nicht nur aufgrund der herrschaftlichen Gebühren und Taxen, sondern auch wegen der Geschwisterabfindungen und des Altenteils darstellte.¹⁰⁰

Aus diesem Grund war ein junger Übernehmer natürlich darauf angewiesen, dass seine Braut ein dementsprechend hohes Heiratsgut in die Ehe mitbrachte,¹⁰¹ was wiederum Übernehmer größerer Höfe, wie in unserem Beispiel, dazu veranlasst haben dürfte, nur bei größeren Höfen auf Brautschau zu gehen.

b. Besitzwechsel im Jahr 1731

Nach dem kinderlosen Tod des Hofübernehmers im Jahre 1731 gelangte der Hof, natürlich unter Entrichtung der entsprechenden Besitzveränderungsgebühren, an dessen um einige Jahre jüngere Gattin, die sich kurz darauf wieder verheiratete.

c. Besitzwechsel im Jahr 1742

Nach rund zehn Jahren zweiter Ehe verstarb die Besitzerin. Die herrschaftliche Neueinsetzung des Witwers und dessen neuer Braut auf das Göblgut folgte. Wie oben erwähnt, blieb ein Hof aufgrund der Praxis der Wiederverheiratung nach dem Tod des Ehepartners selten lange im Mannesstamme einer Familie. Auch am Göblgut kam es zu einem derartigen Wechsel.

⁹⁹ Rössler, Ausgedinge, 36, 39, 55; Bruckmüller, Sozialgeschichte, 141.

¹⁰⁰ Vgl hierzu auch Feigl, Bäuerliches Erbrecht, 168, 172; Brauneder, Entwicklung, 365.

¹⁰¹ Vgl hierzu auch ebda, 366; Bamberger, Ehe- und Übergabeverträge, 31.

d. *Besitzwechsel im Jahr 1763*

Nach dem Tod seiner zweiten Frau übergab der Besitzer des Anwesens an seine Tochter Maria Heizinger und deren Bräutigam Johann Ertl.

Töchter waren Söhnen bei der ländlichen Bevölkerung in puncto Hofübernahme gleichgestellt. Zwar erfolgte die Übernahme je nach Gewohnheit in den meisten Fällen durch den ältesten bzw. jüngsten Sohn, doch war der Besitzantritt einer Bauerntochter im Gegensatz zur adeligen Bevölkerung durchaus sporadisch der Fall.¹⁰²

In unserem Beispiel übernahm seltsamerweise die Tochter trotz Vorhandenseins mehrerer, auch älterer Brüder den Hof.

In Anbetracht der Tatsache, dass alle Übergabeverträge der jeweiligen Herrschaften relativ gleich lautend sind, sei hier nur ein Teil eines Vertrages abgedruckt:

Übergeben wird an die:

*Frtl: Eheleibl: Liebe Tochter und resp: Schwester, die tugendsame Maria Heizingerin, noch Leedigenstandt, dann an Johann Ertl, Herrschaft Freyling: ebenmässig leedigen Pupillen von Päsching als ihren angehenden Bräutigamb und zuekhönftigen Ehewürth, auch all deren Beeder Erben.*¹⁰³

Von der erneuten Auflistung der grundherrlichen Taxen wird hier abgesehen, es sei nur so viel gesagt, als diese bei nunmehriger Übergabe ungefähr dem Gegenwert des gesamten am Hofe vorhandenen Viehstandes entsprachen und ohne Aufschub an den jeweiligen Grundherrn zu entrichten waren.

Nicht außer Acht zu lassen sind natürlich auch in diesem Falle wiederum die fälligen Erbteile der Geschwister der Übernehmerin nach deren Mutter.

Dem Vater der Übernehmerin wurde laut „Auszugsbrief“ folgender Altenteil stipuliert:

¹⁰² Feigl, Bäuerliches Erbrecht, 162 f; Brauneder, Entwicklung, 366.

¹⁰³ Briefprotokollbuch der Herrschaft Lichtenegg (Archivkörper L-578/214 vom 8.5.1763 im OÖ Landesarchiv)

Auszugsbrief¹⁰⁴

Bey vorstehend khäuflicher Aushandenlassung mehr bemelten Göbl Guetts zu Hörsching hat ihme der verwittiberte Georg Heizinger hernach folgenden Auszug auf sein lebenslang bay sothannem Guett zu haben ordentlich bedungen und vorbehalten, welchen Ihme auch die jungen Stüfter alljährlich und aines jeden Jahrs besonders treu- und unwaigerlich abzuraichen oder angedeyen zu lassen zuegesagt und versprochen, als nemblichen und

Erstlichen solle Ihme Wittiber zur frey berurbt ohnverzünslichen Wohnung und Ligerstatt, mit der Jungen Guetts übernehmenden eigenem Entgelt, ain Stübl erforderlichermassen her- und zuerrichten gelassen.

Andertens aber an wohlgepuzt, sonndürten Getraydt jährlich

Waiz 2: Khorn 15: und Gersten 1 Mezen in gestrichen klainen oder Stockherauer Mass, dann

Drittens alle Jahr 50 Pfund frisches Ründt: und ebensouill schweinernes Fleisch oder anstatt des Letzteren umb Martini ain Frischling, ingleichen 3 Mass Rindschmalz wie auch ain 15 pfundiges Stöckhl Salz nebst einen halben Stückhl grob härbene Leinwath und 2 paar Schuech in natura.

Vor die Ayr und Milch hingegen annue 4 fl in Geld, mehr

Viertens. Von all erzeugenden Most alljährlich den zehenten Thail und 2 Maß Prandtwein, wan anderst einer geprent wird, verabfolget, wie nichtmünder 2 Äpfel;

2 Pier: und 2 Zwöspen; zusamben also 6 Obstpaumb zu freyen Genuß übergelassen;

weithers

Fünftens An Krautt und Rueben, dann Liecht und Prennholz durchgehends die Nothdurft abgeraichet. Similiter

Sechstens mehrbemelten Ausdinger das waschen und pachen, nebst der in etwaigen Krankh: oder Pöthligerigkeits Fahl benöthigten Auswarth- und Betreuung, wie auch alle bedürftigen Fuehren von denen angehenden Guetts Besizern oder denen Ihrigen verrichtet. Und da

Sibentens ins könftige aus denen übrigen fünf Kindern sich ein und anderes verheyrathen würde, sodann selbiges bey dem Guett mit 6 fl ausgeförttiget. Wo inmitls der kleineren 2, Philipp und Eva bis sye der Arbeith vorzustehen und selbst das ihrige zu verdienen fähig, christlich auferzogen und guett verpfleget. Dahingegen

Achtens und schließlichen will der Übergeber von ersagten Guett denen Übernehmern gegen obbeschribenen Auszugsgenuß Gulden aufm Guett zünsfrey ligen gelassen, die übrige aber zu jährlicher Verzünsung a' 4 pro Cento oder nach und nach auf den bedrefenden Fahl etwas hiervon zu einer Unterspickh hinaus zu geben, reservieret worden.

Der erste Punkt regelt das Wohnrecht des Witwers, welches sich auf ein Auszugszimmer („Stübl“) beschränkt, das auf Kosten der Übernehmer herzurichten ist. Unter Punkt zwei sind die dem Übergeber alljährlichen zustehenden Getreidelieferungen aufgelistet.

¹⁰⁴ Briefprotokollbuch der Herrschaft Lichtenegg (Archivkörper L-578/214 vom 8.5.1763 im OÖ Landesarchiv).

Außerdem stehen ihm jährlich 50 Pfund¹⁰⁵ frisches Rindfleisch sowie 50 Pfund Schweinefleisch zu. Anstatt des Schweinefleisches können die Übernehmer aber auch am 11. November, also zu Martini, ein Ferkel liefern. Weiters gebühren dem Übergeber drei Maß¹⁰⁶ Rindsschmalz, ein Salzstöckl, grobe Leinwand und zwei Paar Schuhe. Anstelle der Lieferung von Eier und Milch ist dem Übergeber ein Geldbetrag von vier Gulden zu leisten.

Der vierte Punkt regelt, dass dem Übergeber ein Zehntel des jährlich am Hofe erzeugten Mostes zusteht und – falls welcher produziert wird – auch zwei Maß Branntwein. Darüber hinaus steht ihm der Fruchtgenuss an zwei Äpfel-, zwei Birnen- und zwei Zwetschkenbäumen zu.

Kraut, Rüben, Licht- und Brennholz sind dem Übergeber je nach Bedarf zur Verfügung zu stellen.

Nachdem die Naturalrechnisse abgehandelt wurden, regelt die nächste Vertragsbestimmung die Wartung und Pflege des Altbauern. Es muss ihm gewaschen und gebacken werden, bei Krankheit bzw Bettlägerigkeit muss ihm die nötige Auswart und Betreuung von den Übernehmern oder ihrem Gesinde zuteil werden, auch alle nötigen Fahrten sind ihm zu verrichten.

Der siebte Vertragspunkt regelt das Versorgungsrecht und die Ausfertigung der Geschwister des Übernehmers. Bei Verheiratung soll jedes der fünf weiteren Kinder des Übergebers einen gewissen Geldbetrag erhalten. Zusätzlich übernehmen die Hausbesitzer die Pflicht, die zwei noch minderjährigen Kinder zu versorgen.

Der letzte Vertragspunkt regelt das Schicksal des Übernahmepreises, der als Schuld teilweise zinsfrei, der Rest mit vierprozentiger Verzinsung am Hofe liegen bleiben soll, um die Leistung des Auszugs des Übergebers zu finanzieren. Außerdem hat der Übergeber das Recht, falls er Unterstützung brauchen sollte, von den Übernehmern einen gewissen Betrag des Übernahmepreises zu erhalten.

e. Besitzwechsel 1798

Nach über 30-jähriger Bewirtschaftungsdauer übergab das Ehepaar den Hof im Jahr 1798 an seinen ältesten Sohn, Adam Ertl, und dessen Braut Maria Mayr.

¹⁰⁵ 1 Pfund = 0,56 Kilogramm.

¹⁰⁶ 1 Maß = 1,42 Liter.

Hier der Vertrag, der im Herrschaftsbereich der Grundherrschaft Lichtenegg abgeschlossen wurde:

Kauf¹⁰⁷
um das Göblgut zu Hörsching, Haus Nr. 38

Ich Johann Ertl, nebst meiner Ehewirthin Maria bekenne in Kraft dieses Kauf- und Übergabs Briefs, wo der zu vernehmen fürkommt, daß wir mit obrigkeitlichen Vorwissen übergeben und abtreten, unser bishero, und zwar seit anno 1764 Prot. Folio 141, ddto 1. März erbrechtlich besessenes Göblgut zu Hörsching, samt allen rechtlichen Ein- und Zugehörungen wie solches ordentlich vermacht und ausgezeigt, auch der Gräfllich Pilatischen Herrschaft Lichtenegg grundobrigkeitlich unterworfen, Stift- und dienstbar

an den eheleiblich lieben Sohn, den ehrbaren Adam Ertl, Maria seiner Ehewirthin und dero beeder Erben, also und dergestalten, daß sie von nun an dieses ihnen übergebene Gut als ihr Eigenthum betrachten, damit schalten und walten können nach ihren Belieben, jedoch alles mit Vorwissen der Obrigkeit. In Urkund dessen haben wir die Obrigkeit um die Ratification und die Zeugen um ihre Fertigung gebetten.

<i>Übergeben ihnen also</i>	
<i>das Göblgut zu Hörsching um den alten Werth per</i>	<i>1.000 fl</i>
<i>dann die Fahrnussen um ein übereingekommenes Pausch-</i>	
<i>quantum per 2.540 fl, hievon die Helfte der Herrschaft</i>	
<i>Schmieding 1.270 fl, die andere Helfte anhero mit</i>	<i><u>1.270 fl</u></i>
<i>Summa 2.270 fl</i>	

Die Übergabe genauso wie die Vereinbarung eines Ausgedinges erfolgte mit „obrigkeitlichem Vorwissen“, mit „Ratification“, also mit Genehmigung des Grundherrn, was zur Zeit der Grunduntertänigkeit der Bauern immer eine Voraussetzung für eine gültige Gutsübergabe darstellte. Für alle Verfügungen über Grund und Boden musste die Einwilligung der Herrschaft eingeholt werden.¹⁰⁸ Der Vertragsteil „...schalten und walten können nach ihren Belieben, jedoch alles mit Vorwissen der Obrigkeit“ veranschaulicht diesen Umstand treffend.

Der Grundherr hatte auch das Recht, einen vom Altbauern ausgewählten Hoferben oder Hofübernehmer abzulehnen, wenn dieser beispielsweise durch ständige Trinkgelage, Raufhändel oder Aufwiegelei gegen die Obrigkeit unangenehm auffiel.¹⁰⁹

¹⁰⁷ Gewährbuch Grundbuch Wels, Hs-38/207 vom 5.10.1798.

¹⁰⁸ Feigl, Bäuerliches Erbrecht, 162, 165; Rössler, Ausgedinge, 15; Rintelen, Traktate, 23; OÖ Weistümer IV, 159 [13]; Greneck, Theatrum iurisdictionis, 147, 183; Schopf, Darstellung, 59; Weber, Übergabevertrag, 54; Schönbauer, Grundfragen, 42.

¹⁰⁹ Feigl, Bäuerliches Erbrecht, 162, 171 f.

Im Zuge obiger Übergabe wurde folgender Auszug vereinbart:

*Auszugs Vertrags Brief*¹¹⁰

Johann Ertl mit seinem Eheweib Maria bedingen sich mit Einwilligung des jungen Stifters und seines Eheweibes Maria auf ihr Leibslebenlang folgenden Auszug, nemlich

Erstens bedingen sie sich zur freyen Wohnung das von den Auszüglern selbst erbaute Backhaus, jedoch so, daß, wann daran eine Reparation nötig wurde, solche der junge Besitzer zu tragen schuldig seye.

Andertens. Wann sie es für nothwendig finden, so muß ihnen der junge Besitzer ein schickliches Weib zu ihrer Betreuung und Auswartung in seiner Kost und Löhnung zustellen.

*Drittens müssen ihnen die jungen Hausbesitzer jährlich abreichen
15 Mezen Korn, 5 Mezen Waitz und 3 Mezen Gersten,
zu Ostern, Pfingsten und Weihnachten allezeit 2 weiße Laib Brod,
den 8^{ten} Emer Most,
jährlichen 5 Maß Zwetschgen Brandwein,
alle Tag 2 frische Eyer,*

*60 Pfund Rindfleisch, nach Belieben nach und nach auf des Stifters Kösten aus der Fleischbank abzunehmen,
zu Martini 2 gute und gepuzte Gänse,
Holz, Kraut und Rueben, was sie nötig haben,*

zu Weihnachten und im Fasching allezeit einen gut gefütterten Frischling mit 60 Pfund, das ist zu verstehen, alle Jahr 2 Frischling,

*6 Maß Rindschmalz und ebensoviele Maß schweinerne,
10 Pfund Inslicht Kerzen,
2 Stöckl Salz, jedes zu 20 Pfund,
25 Pfund einmal gehechelten Harr,
jedem der Auszügler 2 paar kalbslöderne Schuehe*

Viertens. Um das Backhaus herum stehende 7 Zwetschgen Bäume und 1 Apfelbaum, auch anderwärts einen Baumgartling Apfelbaum, dann im Zieglgarten 3 Birnbaum nach Belieben und im Baumgarten ebenso 3 Birnbaum.

Fünftens müssen die jungen Besitzer auf der Auszügler Nutzen, immer eine Kuh im Futter halten und wann selbe ohne Milch ist, solange bis sie wieder milchgebend wird, täglich 1 Maß süsse Milch abreichen.

Sechstens. Waschen und Backen auf des Stifters Unkosten, sowie das Getreid in und aus der Müll zu führen.

Siebtens. Wann sie wohin fahren wollen, so muß ihnen allezeit 1 Pferd, Wagen und Knecht gestellt werden. Endlich

Achtens. Wann die jungen Besitzer eine bey den Bauern gewöhnliche Mahlzeit halten, so müssen sie allezeit darzu geladen werden.

¹¹⁰ Grundbuch Wels, Gewärbuch Hs-38/207 vom 5.10.1798.

Dagegen lassen die Auszügler den jungen Besitzern von ihren bey ihnen zu fordern habenden Kaufschilling 1.000 fl zünßfrey auf dem Haus liegen; das übrige aber muß ihnen a' 3 procento verzünset werden.

Wann eines von beeden Auszüglern mit Todt abgeheth, so solle der halbe Auszug und ebenso die Helfte von den zünßfreyen 1.000 fl hinwegfallen.

Zu Beginn des Ausgedinges wird das Wohnrecht geregelt, welches sich auf ein eigenes Gebäude, nämlich auf das von den Übergebern selbst erbaute „Backhaus“, erstreckt. Allfällige Reparaturkosten am Auszugshaus sind vom Übernehmer zu tragen.

Es folgt eine Regelung über die unentgeltliche Beistellung einer Pflegeperson für die Übergeber im Bedarfsfalle.

Anschließend werden die jährlichen Naturalleistungen aufgelistet, die da wären: verschiedene Sorten und Mengen an Getreide, zu den Feiertagen Ostern, Pfingsten und Weihnachten je zwei Laib weißes Brot, den achten Emer Most, Zwetschkenbranntwein und frische Eier. Weiters Rindfleisch, zwei Gänse zu Martini genauso wie Holz, Kraut und Rüben nach Bedarf sowie zu Weihnachten und im Fasching jeweils ein Ferkel. Außerdem gebühren den Übergebern Rinds- und Schweineschmalz, Kerzen, Salz und für jeden von ihnen zwei Paar Lederschuhe.

Ebenfalls steht ihnen die Fruchtnießung an vierzehn genau bezeichneten Obstbäumen zu.

Die Übernehmer müssen auf ihre Kosten eine Kuh halten, damit den Übergebern immer frische Milch zur Verfügung steht.

Nach der Naturalienaufzählung wird den Übergebern noch das Recht gewährt, dass ihnen gebacken sowie gewaschen, das Getreide in die Mühle gebracht und auch wieder abgeholt, außerdem jederzeit ein Wagen mit Pferd und Knecht zur Verfügung gestellt wird.

Weiters müssen die Auszügler zu jeder Mahlzeit der Hausbesitzer eingeladen werden. Für alle diese Leistungen soll der vereinbarte Übergabepreis, der teilweise verzinst, teilweise unverzinst am Haus als Schuld lastet, herangezogen werden.

Bei Tod eines Übergeberteiles vermindern sich die Ausgedingsleistungen ebenso wie der zinsfreie Teil des Übergabspreises auf die Hälfte.

f. *Besitzwechsel im Jahre 1829*

Nach rund 20-jähriger Ehe verstarb die Übernehmerin, worauf der Witwer noch einige Jahre als Alleinbesitzer den Hof bewirtschaftete und diesen schließlich 1829 an seinen 19-jährigen Sohn übergab:

Übergabs- resp. Kaufs-Vertrag ¹¹¹

Welcher heute zwischen dem hiesigen Unterthan Adam Ertl, Wittwer und Alleinbesitzer des Göblgut zu Hörsching, Haus Nr.38, in der Pfarr Hörsching, als Übergeber Eines, und seinem Sohn und hiesigen minderjährigen Pupillen Joseph Ertl, unter Vertretung seines Vormundes Mathias Mayr, Auszügler auf dem Neumayrgut zu Hörsching, als Übernehmer andern Theils, in Beyseyn der gefertigten Zeugen bis auf obrigkeitliche Ratification abgeschlossen und errichtet worden ist.

Itens *Übergibt der Vater Adam Ertl seinem noch minderjährigen Sohne wegen Altersschwäche und Kränklichkeit, gegen nachstehende Kaufsummen und Verbindlichkeiten folgende Realitäten:*

- a/ *das der löbl. Herrschaft Lichtenegg unterthänige Göblgut zu Hörsching, zu welchem 32 Joch 50/64 6 5/6 Kl. Acker und 3 „ 32/“ 14 11/12 Kl. Wiesen gehören, um den Betrag in CM WW von 1.000 fl --*
- b/ *die Haimethub, welche der löbl. Herrschaft Schmieding unterthänig ist und zu welcher 15 Joch 227 Klafter Acker und 1 „ 614 „ Wiesen gehören, um 1.000 fl --*
- c/ *dann den unter die löbl. Herrschaft Eferding gehörigen, erbrechtsweisen Hauszehent von den sämtlichen Gründen auf dem Göblgut und der Haimethub um 450 fl --*
- d/ *und den der löbl. Herrschaft Ebelsberg unterthänigen Holzgrund im Forst um den Betrag von 250 fl --*
- 2.700 fl --

2tens *Um die Realitäten zur Wirtschaftsführung übernehmen zu können, weden demselben auch vom Vater nach einer gerichtlichen und unpartheyischen Schätzung unter einem auch an Vieh und Fahrnissen zum Eigenthum abgetreten wie folgt:*

Im PferdSTALL.

4 Pferd samt Rüstung 290 fl
2 Dienstbothbetten 8 fl

Im KÜHSTALL.

6 Kühe 120 fl
2 Kälber 8 fl

Im Schweinstall.

¹¹¹ Grundbuch Wels, Gewährbuch Hs-44/42 vom 24.10.1829.

14 Schweine		72 fl
<u>Hütte und Überländ</u>		
6 Leiterwägen		132 fl
1 Steyrerwagl		20 fl
1 Karren		4 fl
4 Kotschlitten		5 fl
4 beschlagene Reinschlitten		16 fl
2 Pflüge		12 fl
4 Eggen, 2 mit eisernen, 2 mit hölzernen Zähnen		10 fl 24 xr
4 alte Räder		3 fl
2 Walzen		- fl 48 xr
2 Scheibtruhen		3 fl 12 xr
<u>Im Kammerl</u>		
Sensen und Denglzeug		4 fl
Wagenwinde		3 fl 12 xr
1 Spritzkrug		- fl 24 xr
1 Schweintrog		- fl 24 xr
Grabzeug		6 fl
<u>Im Kraut Kammerl</u>		
3 Krautbodinge samt Kraut		20 fl
1 Mehltruhe samt Mehl		20 fl
Backzeug		8 fl
Krauthäundl		1 fl 12 xr
<u>Getreid</u>		
20 Metzen Waitz	a' 3 fl 24 xr	68 fl
30 „ Korn	a' 2 „ 30 „	75 fl
30 „ Gerste	a' 2 „ 12 „	66 fl
30 „ Hafer	a' 1 „ 12 „	36 fl
Geströh		80 fl
schwarze Futterey		60 fl
<u>Getränk</u>		
30 Eimer Most	a' 2 fl	60 fl
100 Eimer Fässer, theils mit eisernen, theils mit hölzernen Reifen		52 fl
<u>Sonstiges</u>		
3 # Widt		18 fl
7 Klafter Scheiter	a' 2 fl 12 xr	15 fl 24 xr
2 # Schwartling		6 fl 24 „
2 # Zaunstecken		3 fl 12 „
Umbliegendes Holz		14 fl
Stadlzeug samt Windmühle		20 fl
5 Futterstöcke samt Messer		10 fl
Schneidsägen, Hacken und Eisenzwitl		6 fl
5 Körbe		2 fl
Stichstecken		2 fl
Bindgeschier		6 fl
<u>Backhaus</u>		

4 Preßen samt Stoßgranter		24 fl	
Faßreifen		4 fl	18 xr
100 Kleestideln samt Sprißeln		4 fl	
Heinzlbank		- fl	24 „
3 Zimmerstöck		- fl	36 „
Branntwein- und Sechtlkößl	14 fl		
 <u>Mägdekammer</u>			
2 Betten samt Gspanten		20 fl	
 <u>Boden</u>			
2 Betten samt Gspanten		24 fl	
Spinnzeug		6 fl	
Brecheln		4 fl	48 xr
Schwingstock		- fl	24 „
Wäschroll		1 fl	
Sicheln		1 fl	
66 zwilchene Metzen Säcke	a' 16 xr	17 fl	36 „
10 Blachen	a' 18 „	3 fl	
2 Mehltrücherln samt Mehl		4 fl	48 „
Kuchelgeschier		20 fl	
Latern		- fl	48 „
Kerzenleichter		- fl	12 „
Hanguhr		1 fl	12 „
Trinkeschier		1 fl	
3 Tisch und Bänken		4 fl	
14 Hühner		2 fl	28 „
			1.528 fl --

	Summa des Kaufschilling		4.228 fl --

.....¹¹²

Womit dieser Vertrag geschlossen, von den kontrahierenden Theilen, ihrer Vertreter und Zeugen unterschrieben und bestätigt worden ist.

Geschehen in der Amtskanzley der Herrschaft Lichtenegg den 24. Oktober 1829

Adam Erdl als Übergeber	Joseph Erdl, Übernehmer
Michael Seyruck, Zeuge	Handzeichen des Mathias Mayr
Michael Bähmüller als Namensschreiber und Zeuge	

Der Übergeber übergibt das Göblgut mit obrigkeitlicher Zustimmung aus Alters- und Krankheitsgründen an seinen noch minderjährigen Sohn, welcher durch einen Vormund vertreten wird. Es folgt im Gegensatz zu den vorangegangenen Verträgen aufgrund der noch nicht gegebenen Volljährigkeit des Übernehmers eine exakte Auflistung des gesamten lebenden und toten Inventars des Hofes, um den

¹¹² Leider stand der originale Vertragstext nicht vollständig zur Verfügung, weswegen der Teil der Inventarisierung bezüglich des Abzugs der vorhandenen Schulden fehlt. Hier dürfte die Aufzählung der Schulden des Hofes gefolgt sein, die in weiterer Folge die Höhe des Kaufschillings verminderten.

„Kaufschilling“, respektive den Übernahmepreis, zu ermitteln. In den Fällen der Volljährigkeit der Übernehmer haben die Übergeber „sowohl in Hinsicht des liegenden, als fahrenden Gutes einen angemessenen Werth anzugeben...“, ¹¹³ der als Bemessungsgrundlage für die Besitzveränderungsgebühren dient.

Folglich kam es nur bei einem Todesfall und der Übergabe an Minderjährige zur exakten Schätzung des Vermögens.

Weiters werden nun das erste Mal in nur einem Übergabevertrag alle den verschiedenen Grundherrschaften unterliegenden Bestandteile des Göblgutes abgehandelt.

Eine Besonderheit dieses Übergabevertrages im Vergleich zu den vorhergehenden ist auch die Tatsache, dass nur an den Sohn übergeben wird, er also Alleinbesitzer des Hofes wird. Vermutlich konnte der Vater aufgrund seines Alters und Befindens nicht mehr zuwarten, bis sich sein Sohn verheiratet, und übergab deshalb schon frühzeitig an den noch minderjährigen Übernehmer.

Teil des obigen Übergabevertrages ist auch nachfolgende Ausgedingsvereinbarung des verwitweten Übergebers:

Die ausbedungene Auszugsleistung.

Wird sich von Seite des Uibergebers und Vaters zu seiner lebenslänglichen Wohnung und Unterhalte all dasjenige Naturale ausgenommen, wie er solches seinem Vater nach dem Auszugsvertrag vom 22. September 1798 abzureichen verpflichtet war und welches in folgendem besteht:

a) Zur unentgeltlichen Wohnung das Hofstübl und einen Platz im Kuhstall für 1 Kuh

.....

Außerdem behält sich der Vater und Uibergeber so lange er lebet, auch den Genuß des Zehents und des Holzgrundes bevor.

Die vereinbarten Ausgedingsleistungen sind exakt diejenigen, die der Übergeber dazumal bei seiner eigenen Hofübernahme seinem Vater gewährt hatte.

Der Auszugsvertrag aus dem Jahre 1789 wird also beinahe wortgetreu übernommen, weshalb auf einen neuerlichen Abdruck verzichtet wird.

Zusätzlich wird lediglich vereinbart, dass dem Übergeber das lebenslange Fruchtgenussrecht am Besitzteil des Zehents und des Waldes zukommt. Das

¹¹³ *Engelmayr, Darstellung, 43.*

Fruchtgenussrecht des Zehents bedeutete für den Übernehmer, dass dieser ein Zehntel seiner Erträge an den Übergeber abführen musste.

g. *Besitzwechsel im Jahre 1833*

Nach einigen Jahren verheiratete sich der Übernehmer Joseph Ertl mit Anna Maria Mayr und schloss mit ihr einen Ehevertrag, durch den die Ehefrau Hälfteigentümerin des Gutes wurde.

Auch wenn dies nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dieser Arbeit steht, sei hier in ergänzender Weise dieser Vertragstext, der wieder zum Miteigentum am Hofe führte, ebenfalls abgedruckt:¹¹⁴

Heurathscontract¹¹⁵

Welcher heute zwischen dem hiesigen, noch ledigen Unterthann Joseph Ertl auf dem Göblgut zu Hörsching in Vertretung seines ehelichen Vaters Adam Göbl als Bräutigam eines, und der von der löblichen Herrschaft Erla Kloster hieher entlassenen noch minderjährigen Unterthanstochter Anna Maria Mayr vom Kaimelmayrgut zu Aistenthal, Pfarre Hörsching, in Vertretung ihres Vormundes Johann Jungmayr auf dem Demgute zu Aistenthal, als Braut anderen Theils, mit Vorbehalt der grund- und obervormundschaftlichen Ratification in folgenden Punkten verabredet und errichtet worden ist.

1tens. Verheurathet die Braut Anna Maria Mayr baar in den zwey gleichen Terminen zu Michaeli 1833 und Ostern 1834 zahlbare 1.000 fl, sage Eintausend Gulden CM WW, welche sie von ihrem unehelichen Vater Stephan Mayr und ihrer zugleich anwesenden Stiefmutter Maria Mayrin auf künftige Erbschafts Abrechnung erhält und weßwegen die Stiefmutter Maria Mayrin, sich zu eben dem Ende, sich zu dieser Verpflichtung unter Einem erkläret.

2tens. Bestimmt der Bräutigam zur Widerlage seine mütterliche Erbschaft per 600 fl, sage sechshundert Gulden, die er sich selbst in Kaufschillingsabrechnung schuldig ist und dann mit dem Mitbesitzrechte seiner innehabenden, vermög Kaufsvertrag vom 24. Oktober 1829 von seinem Vater übernommenen Güter und Realitäten und zwar:

a) Das Göblgut in Ort und Pfarre Hörsching samt den Hausgründen unter der Herrschaft Lichtenegg per 1.000 fl CM

b) Das Überländ Hainathueb in Ort und Pfarre Hörsching samt allen untrennbaren Hausgründen unter der löbl. Herrschaft Schmieding per 1.000 fl CM

c) Der unter der löbl. Herrschaft Eferding gehörige erbrechtsweise Hauszehent auf den sämtlichen Gründen des Göblgutes und der Hainathueb per 450 fl CM

¹¹⁴ Zu Rechtstatsachen des ehelichen Vermögensrechts vgl bspw auch *Brauneder*, Rechtstatsachen.

¹¹⁵ Grundbuch Wels, Gewärbuch Hs-44/187 vom 15.6.1833.

d) Der unter der löbl. Herrschaft Ebelsperg unterthänige ledige Holzgrund im Forst per
250 fl CM

zusammen per

2.700 fl CM

3tens. Mit Bezug auf den obigen 2. Punkt wird demnach vom Bräutigam die ausdrückliche Bewilligung ertheilt, daß sich die Braut um die vorbenannten Realitäten sogleich bey den betreffenden Grundbuchsämtern in Mitbesitz anschreiben und auf seine Kosten vergewähren lassen könne und dürfe.
Sie soll auch

4tens. auf früheres Absterben des Bräutigams in keinem Falle verhalten werden können, diese Güter und Realitäten, nicht höher als um den obig verheuratheten Werthe, auf sich alleinig in Alleinbesitz übernehmen und verstiften zu dürfen.

5tens. Bestimmen beede Brautheile über ihr dermahlen zusammengebrachtes Vermögen sowohl als über alles dasjenige, was sie während ihrer Ehe unter jeden rechtlichen Titel erhalten, eine in den Gesetzen gegründete Gütergemeinschaft, nach welcher sohin alles ein beeden Theilen gleich angehöriges Gut seyn soll.

6tens. Auf den Fall des einen oder anderen Brautheiles Absterben, hat demnach das ganze über Abzug aller gemeinschäftlichen Passiven verbleibende reine Vermögen zur Hälfte dem am Leben verbleibenden Eheheile aus dem Miteigenthumsrechte zu verbleiben und die zweite Hälfte als eigentliche Verlassenschaft denen ehelichen Kindern ohne Unterschied der Zahl zu gleiche Theilen zuzufallen.

7tens. Sollte sich jedoch der Todfall des einen oder anderen Brautheiles ereignen, ohne eheliche Kinder zu hinterlassen, so soll der überlebende Theil Universalerbe der ganzen Nachlassenschaft unter der Bedingung seyn, daß derselbe gehaltensey, denen nächsten Anverwandten des Verstorbenen ein Drittheil des ganzen reinen Vermögens hinauszubezahlen.

8tens. Beede Brautheile erklären sich danach, daß dieser Ehevertrag zugleich auch die Wirkung eines rechtsgiltigen Testamentes haben solle und bitten demnach, die anwesenden drey hiezu berufenen Männer Zeugen desselben zu seyn.

9tens. Behalten sich beede Brautheile jedoch bevor, diesen Vertrag zu ihrem beedseitigen Besten entweder abändern oder auch ganz aufheben zu können.

10tens. Hat dieser Vertrag erst dann in seine Wirkung zu treten, wenn selber von Seite der löbl. Grundherrschaften und Obervormundschaftsbehörden ratificiert und die priesterliche Eheeinsegnung vollzogen seyn wird.

Urkund dessen die Unterschriften und Handzeichen der Brautpersonen, ihrer Vertreter und Zeugen. Lichtenegg, am 15. Juni 1833

Joseph Erdl, Bräutigam

Adam Erdl als Vater

Johann Jungmayr, Vormund der Braut

Johann Geiger, ersuchter Zeug

Joseph Weinschenk, „ „

Michael Seyruck, „ „

Anna Maria Mayrin, Braut

Maria Mayrin, Stiefmutter der Braut

Der Ehepakt wird zwischen dem Hofbesitzer und seiner Braut, welche aus einem einer anderen Grundherrschaft, nämlich der Herrschaft Erla Kloster, untertänigen

Elternhaus stammt, geschlossen. Aus diesem Grunde benötigt sie von ihrer Obrigkeit einen Entlassungsschein, um in ein anderes Herrschaftsgebiet einheiraten zu können. Auch für dieses Rechtsgeschäft wird wie üblich die grundherrschaftliche Genehmigung gefordert, weswegen der Ehepakt unter der auflösenden Bedingung der obrigkeitlichen Bewilligung geschlossen wird.

Die Braut wird von ihren Eltern mit einem Heiratsgut in der Höhe von 1000 Gulden ausgestattet, welches vom Bräutigam in der Höhe von 600 Gulden widerlegt, sprich dem Heiratsgut hinzugefügt wird. Während aufrechter Ehe wurden Heiratsgut und Widerlage vom Manne genutzt und verwaltet. Nach dem Tod des Mannes sollte die Nutzung dieses Vermögens der Frau eine gewisse Versorgung bieten bzw ihr gegebenenfalls eine Wiederverheiratung ermöglichen.¹¹⁶

Weiters wird die Braut an der Hälfte des Göblgutes angeschrieben und erlangt so Miteigentum am Hof. Zukünftige Verfügungen können also nur gemeinsam und natürlich nur mit Bewilligung des Grundherrn vorgenommen werden.

Der vierte Vertragspunkt regelt das sogenannte Aufgriffsrecht¹¹⁷ der Braut an der Eigentumshälfte ihres zukünftigen Mannes für den Fall seines Vortodes. Dieses Recht gibt ihr die Möglichkeit, gegen Zahlung eines genau bestimmten Betrages an die Erben ihres Mannes die andere Hälfte des Hofes zu erwerben und somit Alleineigentümerin zu werden. Hier wird also nur die ohnehin gängige Praxis schriftlich fixiert.

Die beiden Vertragsteile schließen überdies hinaus eine allgemeine Gütergemeinschaft unter Lebenden, welche das gegenwärtige und zukünftige Vermögen beider Partner umfassen soll.

Schlussendlich enthält dieser Ehepakt eine gegenseitige testamentarische Einsetzung zum Universalerben für den Fall des kinderlosen Todes. Dieses Testament wird vor drei Zeugen abgeschlossen und kann jederzeit widerrufen bzw abgeändert werden.

h. Besitzwechsel im Jahre 1849

Nach dem Tod ihres Mannes realisiert sich der Ehevertrag. Die Übernehmerin Maria Ertl wird aufgrund des ausgeübten Aufgriffsrechts Alleineigentümerin der Wirtschaft.

¹¹⁶ Feigl, Bäuerliches Erbrecht, 163.

¹¹⁷ Schmidt, Gutsübergabe, 265 f, 270; Sachers, Erbrecht, 10; Schmidt, Vererbung, 13.

i. Besitzwechsel im Jahre 1851

Die nunmehrige Alleineigentümerin verheiratete sich wieder. Ihr neuer Ehegatte wird aufgrund des bei der Hochzeit geschlossenen Ehevertrages zum Miteigentümer des Anwesens.

j. Besitzwechsel im Jahre 1881

Im Jahre 1881 übergeben die Eigentümer das Göblgut an ihren jüngsten Sohn bzw Stiefsohn, Franz Ertl.

Nun erfolgte erstmals in der Geschichte des Hofes aufgrund der Grundentlastung 1848 eine Übergabe ohne die finanziellen Lasten der grundherrschaftlichen Besitzantrittsgebühren.

Es ist leider nicht möglich, diesen Übergabevertrag hier abzdrukken, da er am Grundbuch des Bezirksgerichts Urfahr nicht aufgefunden werden konnte.

k. Besitzwechsel im Jahre 1914

Nach dem Tod des Übernehmers im Jahre 1914 übernimmt seine hinterbliebene Ehefrau das Göblgut und bewirtschaftet es noch bis zum Ende des Ersten Weltkrieges alleine.

l. Besitzwechsel im Jahre 1918

Im Jahre 1918 übergibt die Alleineigentümerin des Hofes diesen an ihre Tochter. Dieser Übergabevertrag, im Original abgedruckt im Anhang dieser Arbeit, soll den Abschluss dieses historischen Abrisses über die Entwicklung der Übergabeverträge am Beispiel des Göblgutes bilden.

4. Exkurs: Freie Eigengüter

Im obigen Kapitel wurde ein Blick auf die Situation bei grunduntertänigen Gütern geworfen, doch Hofübergaben zu Lebzeiten kamen nicht nur dort, sondern mit gewissen Modifikationen auch bei den sogenannten „freien Eigengütern“ vor.¹¹⁸

Ursächlich für die Entstehung dieser Güter in Zeiten der Feudalherrschaft dürfte unter anderem die Ansetzung von Siedlern zu freiem Eigenrecht auf Rodungsland sein bzw auch die in späteren Jahrhunderten gelegentlich vorkommende Möglichkeit, die Freieigenschaft durch Freikauf von den grundherrlichen Lasten zu erlangen.

Wie ihr Name schon suggeriert, waren sie frei und somit keiner Grundherrschaft unterstellt, was natürlich nicht bedeutete, dass sie keinerlei Abgaben zu entrichten hatten, nur waren diese meist bedeutend niedriger als die der Grundholden. Für freie Eigner war nur das Landgericht zuständig. So findet sich auf allen rechtsgeschäftlichen Urkunden freie Bauerngüter betreffend das Siegel eines Landrichters und nicht das eines Grundherrn. Ein großer Unterschied zu den grunduntertänigen Gütern bestand folglich darin, dass ein freier Bauer ein uneingeschränktes Verfügungsrecht über seinen Hof besaß und diesen ohne fremdes Einwilligungsrecht veräußern bzw übergeben konnte. Außerdem mussten bei Besitzveränderungen keinerlei Gebühren entrichtet werden. All diesen Vorteilen stand aber ein entscheidender Nachteil gegenüber: Durch das im Gegensatz zu untertänigen Gütern bestehende Fehlen erbrechtlicher Vorschriften des Hofrechts die Untrennbarkeit der Güter normierend, unterlagen freie Eigen in zunehmendem Maße unzweckmäßigen Teilungen.¹¹⁹ Die vermehrt ab dem 15. Jahrhundert anzutreffenden Dismembrationsverbote dienten dem Zweck, die Leistungsfähigkeit und somit auch die Steuerfähigkeit der Untertanen zu erhalten.¹²⁰

In Zahlen bedeutete dies im Durchschnitt eine Menge von annähernd 2700 freien Eigengütern in Oberösterreich, wobei das Hausruckviertel mit ca 1680 die eindeutige Spitze bildete, weit abgeschlagen folgte das Innviertel mit 667, das Mühlviertel mit 300 und als Schlusslicht schließlich das Traunviertel mit nur 40 aus Besitzverzeichnissen überlieferten Eigen.¹²¹

¹¹⁸ *Schmidt*, Gutsübergabe, 16, 18; vgl hiezu auch *Stolz*, Rechtsgeschichte, 89 ff.

¹¹⁹ *Schmidt*, Eigengüter, 32, 37 f, 48 ff, 61 ff, 87 ff; *Feigl*, Verhältnisse, 73.

¹²⁰ *Lütge*, Agrarverfassung, 146 ff.

¹²¹ *Schmidt*, Eigengüter, 87.

5. Der Übergabevertrag bis zum Reichserbhofgesetz

Diese Periode soll nun anhand zweier diesen Zeitraum betreffenden rechtstatsächlichen Untersuchungen dargestellt werden. Die erste wurde von *Schmidt*¹²² Anfang des 20. Jahrhunderts durchgeführt, betraf die Rechtspraxis der Hofübergaben in den Alpenländern und stützte sich auf die Befragung von Notaren in 42 Bezirksgerichtssprengeln. Die zweite stützt sich auf die eigene Prüfung von annähernd 60 nach dem Zufallsprinzip ausgewählten Übergabeverträgen aus dem Bezirksgerichtssprengel Leonfelden ab dem Jahr 1881.

Die Vertragserrichtung erfolgt in Leonfelden ausschließlich durch den Notar. Dies ist einerseits auf das große Vertrauen der bäuerlichen Bevölkerung in den Notarenstand, andererseits auf das Fehlen entsprechender Alternativen im rechtsanwaltlichen Bereich zurückzuführen. Auch nach *Schmidt*¹²³ ist die Vertragsaufsetzung durch den Notar in den Alpenländern die weitaus häufigste Form, obwohl in vielen Gegenden die Anzahl der von Advokaten verfassten Verträge im Ansteigen begriffen ist.

Die Vertragsbetitelungen beschränken sich in Leonfelden auf die Bezeichnung Übergabevertrag, während *Schmidt*¹²⁴ eine große Mannigfaltigkeit an Bezeichnungen wie Abtretungsvertrag, Übergabsvertrag, Kaufvertrag, Kauf- und Übergabsvertrag, Ehe-, Erb- und Abtretungsvertrag anführt.

Bezüglich des Alters der Übernehmer bei Hofübernahme kann für Leonfelden nichts Entsprechendes konstatiert werden, da in der überwiegenden Zahl der Fälle eine diesbezügliche Angabe im Vertrag fehlt, wohingegen *Schmidt*¹²⁵ feststellt, dass im Kronland Oberösterreich nach der Mehrzahl der Erhebungsergebnisse kein fester Brauch, entweder das Ältestenrecht oder Jüngstenrecht bevorzugend, vorherrschend ist. Die Auswahl erfolgt vielmehr nach Kriterien wie den individuellen Familienverhältnissen, der Willkür der Eltern, der Tüchtigkeit des Übernehmers sowie nach potenziellen Heiratsgelegenheiten des betreffenden Kindes.

¹²² K. *Schmidt*, Gutsübergabe und Ausgedinge. Eine agrarpolitische Untersuchung mit besonderer Berücksichtigung der Alpen- und Sudetenländer I, 1920.

¹²³ Ebda, 88.

¹²⁴ Ebda, 89.

¹²⁵ Ebda, 85 f; In einer erneuten Studie zehn Jahre später lieferte *Schmidt* seltsamerweise ein anderes Ergebnis, indem er zum Schluss des gemischten Vorkommens von Minorat wie auch Majorat in OÖ kam; vgl hierzu *ders*, Vererbung, 23 ff.

Der Hof wird in aller Regel von den Eltern an einen Sohn und dessen Braut übergeben. Gelegentlich finden sich auch Töchter mit ihrem Bräutigam als Übernehmer, während Übergaben an Einzelpersonen die Ausnahme bilden. Diesbezüglich stellt *Schmidt*¹²⁶ nur fest, dass zum Zeitpunkt der Übergabe beinahe ausnahmslos auch die Heirat des Übernehmers erfolgt.

„Es ist allgemeine Regel, dass im Übergabevertrag ein Übernahmepreis ziffernmäßig genannt wird“, so *Schmidt*.¹²⁷ Alle untersuchten Verträge aus Leonfelden weisen eine Bestimmung bezüglich eines sogenannten „Übergabeschillings“ auf. In beinahe allen Fällen folgen dieser Regelung Vereinbarungen über dessen Berichtigung. Meist sind davon Darlehensforderungen gegenüber den Übergebern zu begleichen sowie gewisse Beträge als Pflichtteilsentfertigung an die Geschwister des Übernehmers auszubezahlen. Der verbleibende Geldbetrag gebührt den Altenteilern zur weiteren Verwendung.

*Schmidt*¹²⁸ hingegen stellt fest, dass die verbreitete Anschauung von im Übergabevertrag festgesetzten Pflichtteilsansprüchen nicht mehr aufrechterhalten werden kann, sondern der Tatsache gewichen ist, dass die Übergeber sich den gesamten Übernahmepreis vorbehalten, um die Abfertigungen der weichenden Geschwister davon selbst vorzunehmen.

Obwohl Übergabeverträge je nach den individuellen Familienverhältnissen die größte Vielfalt an Bestimmungen aufweisen könnten, muss doch bei beiden Untersuchungen festgestellt werden, dass die Verträge durch eine relative Gleichförmigkeit in ihren Vereinbarungen charakterisiert werden. Einerseits kann darin natürlich das „Wirken des allgemeinen Herkommens in der ländlichen Bevölkerung gesehen werden“, andererseits natürlich auch der Einfluss des Notars, der jedes diesbezügliche Rechtsgeschäft nach einem bestimmten Muster anfertigt.¹²⁹

In den meisten Fällen werden im Zuge der Hofübergabe auch Ausgedinge stipuliert. Sie umfassen in aller Regel ein Wohnrecht am sogenannten „Auszugsstübl“, die Verköstigung und natürlich die Wart und Pflege im Alters- und Krankheitsfalle.¹³⁰

¹²⁶ *Schmidt*, Gutsübergabe, 94.

¹²⁷ Ebda, 97.

¹²⁸ Ebda, 101; vgl. hierzu auch *ders*, Vererbung, 34.

¹²⁹ *Ders*, Gutsübergabe, 92.

¹³⁰ So auch ebda, 202, 209 f, 332.

Bezüglich der Verpflegung finden sich zwei Vereinbarungsvarianten in den Verträgen: Entweder lediglich das Recht der Übergeber auf das Essen „am gemeinsamen Tisch“ mit den Übernehmern oder die Regelung eines Naturalausgedinges, größtenteils beschränkt auf eigene Erzeugnisse, wobei letztere Möglichkeit weitaus häufiger vorzufinden ist als erstere. Außerdem wird nicht nur die Lieferung von Nahrungsmitteln vereinbart, sondern auch von Heu, Getreide und Stroh, um sich selbst ein Tier halten zu können.

Schmidt stellt darüber hinaus fest, dass die vereinbarten Leistungen oftmals gar nicht eingefordert werden, sondern als Pressionsmittel für den Streitfall dienen sollen.¹³¹

Nach *Schmidt* kommen außerdem sonstige Bestimmungen wie die Gewährung eines angemessenen Begräbnisses sowie gelegentliche Führen zu Arzt, Apotheke und Kirche regelmäßig vor. Nur die Verpflichtung der Übernehmer zur häuslichen Arbeit und Reinigung der Auszugsräumlichkeiten wird weniger oft vereinbart.¹³²

In Leonfelden hingegen kommen diesbezügliche Bestimmungen kaum vor. Es ist allerdings anzumerken, dass hier die Verträge durchwegs sehr kurz und prägnant abgefasst sind, sich auf das Wesentliche beschränken und sich nicht in langen, umständlichen Floskeln verlieren. Teilweise besteht die Ausgedingsvereinbarung nur aus einem einzigen Satz.¹³³

So wie auch *Schmidt*¹³⁴ immer wieder betont, ist natürlich der Einfluss des Notars von entscheidender Bedeutung auf die nähere Vertragsausgestaltung. Deswegen kann die knappe Abfassung der Verträge nicht als Regelfall angesehen werden, wie schon die umfangreichen Ausgedingestipulationen des Göblguts bestätigen, sondern muss vielmehr auf die Eigenart des zu dieser Zeit tätigen Notars zurückgeführt werden.

Nach dem Ersten Weltkrieg ist in Leonfelden eine Tendenz zu weitaus längeren, viel ausführlicher formulierten und detailreicheren Übergabeverträgen erkennbar, was wahrscheinlich das Resultat des Amtsantritts eines neuen Notars darstellt. Nun finden sich auch regelmäßig Vereinbarungen bezüglich Begräbnissen, Fuhrverpflichtungen, Reinigungs- und Waschdiensten, welche die Übernehmer für die Übergeber zu

¹³¹ Ebda, 149.

¹³² Ebda, 209, 219, 332 f.

¹³³ Vgl zB GB Leonfelden, GZ 5017/1881: „Die Übergeber bedingen sich auf Lebensdauer die bisherige Wohnung, das Essen über den Tisch mit den Grundeigentümern und in Krankheitsfällen Wart und Pflege unentgeltlich aus“.

¹³⁴ *Schmidt*, Gutsübergabe, 92, 202, 223 f, 332 f, 400.

erledigen haben bzw bei deren Nichterfüllung das Recht der Übergeber auf eigene Dienstpersonen für diese Erledigungen.¹³⁵

Interessanterweise gibt es nun auch vermehrt Ausstattungsverpflichtungen der weichenden Kinder nicht nur in Geldbeträgen als Teil des Übernahmepreises, sondern auch in Sachleistungen. Dies lässt sich wohl auf die besonderen Geldschwierigkeiten und den Mangel an Ersparnissen durch den Währungsniedergang in der Nachkriegszeit zurückführen. So bedingen sich die Übergeber beispielsweise in einem Vertrag¹³⁶ aus dem Jahre 1921 für ihren Sohn „zwei Truhen, einen Koffer und ein komplettes Bett“ aus bzw für die Tochter „die erforderlichen Bretter zur Herstellung einer Ausstattung bestehend aus einem Bett, einem Kasten und einem Tisch samt Sesseln“.¹³⁷

Sowohl bei *Schmidt* als auch in Leonfelden finden sich regelmäßig Vereinbarungen über Wegzugsrechte der Übergeber und der damit verbundenen Umwandlung der Sachleistungen in Geld.¹³⁸

Zusammenfassend kann man sagen, dass auch zu dieser Zeit ungeachtet der zahlreichen missgünstigen Stimmen in der Literatur, die den Übergabevertrag zum „Krebsschaden der Landwirtschaft“ und zur „Hauptursache des bäuerlichen Notstandes“¹³⁹ degradierten, ja sogar auf dessen Abschaffung plädierten, ein nicht auf theoretischen Abhandlungen, sondern praktischen Erfahrungen basierendes, durchaus positives Bild gezeichnet werden kann.

In der Tat ist der Übergabevertrag nach wie vor „ein nicht genug hoch einzuschätzendes Mittel“, um die bäuerlichen Besitzverhältnisse zu regeln. Nur dort, „wo die Armut zu sehr drückt... kann auch das theoretisch segnenreichste Institut die Wirtschaftskraft des Gutes nicht steigern“. Genauso wenig wie aus der oben skizzierten Knappheit der Vertragsformulierungen in Leonfelden vor dem Ersten Weltkrieg auf den Regelfall geschlossen werden darf, dürfen auch die sich in den Gerichtssälen abspielenden Streitereien über die Höhe der Ausgedinge und Abfindungen in Unkenntnis der wirklichen Verhältnisse nicht zu einer Verallgemeinerung einzelner Fälle führen.¹⁴⁰

¹³⁵ Vgl GB Leonfelden, TZ 142/1920.

¹³⁶ Vgl GB Leonfelden, TZ 282/1921.

¹³⁷ Vgl hierzu auch *Schmidt*, Vererbung, 46.

¹³⁸ *Ders*, Gutsübergabe, 223.

¹³⁹ *Ebda*, 293.

¹⁴⁰ *Ebda*, 351 f.

6. Der Übergabevertrag im Rahmen des Reichserbhofgesetzes¹⁴¹

Während der nationalsozialistischen Ära unterlagen Übergabeverträge, die mindestens die Größe einer Ackernehmung (§ 2 Abs 2 REG) aufwiesen, gemäß § 37 Abs 3 REG¹⁴² der Genehmigung durch die neu errichteten Aneerbengerichte.¹⁴³

Der „Blut-und-Boden“-Ideologie entsprechend wurde genauestens geprüft, ob einerseits die Person des Übernehmers den Anforderungen des Gesetzes genügte, sprich „bauernfähig“¹⁴⁴ (§11 ff REG) war, und andererseits die Übernahmelasten, insbesondere die Altenteile, den Kräften des Hofes entsprachen.¹⁴⁵

„Die uneingeschränkte Erhaltung des Hofes als Lebensgrundlage der bäuerlichen Sippe, die das Reichserbhofgesetz erstrebt, war zu allen Zeiten die eigentliche Aufgabe des Übergabevertrages“.¹⁴⁶

So waren auf alle Übergabeverträge, soweit sich nicht aufgrund der Eigenart als vorweggenommene Erbfolge Abweichungen ergaben, die gesetzlichen Vorschriften des REG analog anzuwenden.¹⁴⁷ Bei den Geschwisterabfindungen war § 30 REG maßgebend, der die Ausstattung nach dem Bedürfnis des weichenden Kindes und der Leistungsfähigkeit des Hofes bestimmte.

Auch konnten Altbauern, die die Übergabe verweigerten, zu dieser gezwungen werden („kleine Abmeierung“).¹⁴⁸ Bestimmungen über das Ausgedinge, dessen grundbücherliche Sicherstellung untersagt war, regelten genau dessen Höhe und Beschaffenheit. Geldleistungen durften, wenn überhaupt, nur in Form von äußerst geringfügigen Taschengeldbezügen geleistet werden.¹⁴⁹

Vereinbarungen des Nießbrauchsvorbehalts, des freien Wegzugsrechts, eines Übergabepreises, des Rückbehalts von Grundstücken genauso wie eine Abfindung der Geschwister in Land oder Kapital waren absolut unzulässig. Auch Wertsicherungsklauseln waren nicht erlaubt, der Übergeber war Familienbestandteil

¹⁴¹ Im Anhang findet sich die Originalkopie eines Übergabevertrages aus Bad Leonfelden aus dem Jahre 1940; vgl hierzu allgemein *Stoll*, Bauernrecht, 69 ff; *Vogels*, Reichserbhofgesetz, 455 ff; zur Landwirtschaft in der NS-Zeit vgl *Pelz*, Konjunkturentwicklung, 187 ff.

¹⁴² Reichserbhofgesetz vom 29.9.1933 (DRGBl I, 685); vgl hierzu auch die dazu erlassenen Ergänzungen: die Erbhofrechtsverordnung vom 21.12.1936 (DRGBl I, 1069) und die Erbhofverfahrensverordnung vom 21.12.1936 (DRGBl I, 1082).

¹⁴³ *Stein*, Hofübergabe, 15; *Stoll*, Bauernrecht, 51 f, 60, 127.

¹⁴⁴ Ebda, 21 ff; *Vogels*, Reichserbhofgesetz, 458; *Sachers*, Erbrecht, 43 f.

¹⁴⁵ *Stein*, Hofübergabe, 35, 48; *Stoll*, Bauernrecht, 23 ff, 70; *Vogels*, Reichserbhofgesetz, 466 ff.

¹⁴⁶ *Weber*, Übergabevertrag, 80.

¹⁴⁷ *Stoll*, Bauernrecht, 27.

¹⁴⁸ Ebda, 74; *Sachers*, Erbrecht, 44 f.

¹⁴⁹ *Weber*, Übergabevertrag, 82 ff; *Stoll*, Bauernrecht, 71; *Vogels*, Reichserbhofgesetz, 469 f.

und musste das Schicksal des Hofes in guten wie in schlechten Zeiten teilen. „Sein Bestreben sich für alle Fälle zu sichern, ist daher zu missbilligen“.¹⁵⁰

Nicht selten kam es zwischen Hofübergeber und -übernehmer zu mündlichen Absprachen neben dem schriftlich fixierten Übergabevertrag, in denen höhere Versorgungsleistungen als erlaubt vereinbart wurden. Doch solche „Scheingeschäfte“ waren nicht ungefährlich, da sie „wegen mangelnder Ehrbarkeit“ zur Abmeierung führen konnten.¹⁵¹

Zusammenfassend kann die damalige Situation folgendermaßen skizziert werden: „Als das Reichserbhofrecht den Eltern die Möglichkeit nahm, im Übergabevertrag ... die Hofesnachfolge nach freiem Ermessen zu regeln, hat es einen schlimmeren Schlag gegen die Anerbensitte geführt als das rezipierte römische Recht und die liberalistische Gesetzgebung des 19. Jahrhunderts. Den in beiden Fällen verblieb den Eltern jene Verfügungsfreiheit, die sie zu den eigentlichen Schöpfern und Trägern der Anerbensitte gemacht hat. Jetzt sind an Stelle des Selbstbestimmungsrechts der Familien die unabdinglichen Vorschriften des Erbhofgesetzes und behördliche Kontrollen getreten.“¹⁵²

7. Exkurs: Entwicklung des Anerbenrechts

Nach erfolgter Darstellung der so genannten „Anerbensitte“, ¹⁵³ also der geschlossenen Übergabe des Hofes an einen Anerben noch zu Lebzeiten des Altbauern, soll nun die Entwicklung des Anerbenrechts¹⁵⁴ als die gesetzliche Erbfolge in Bauerngütern bei Fehlen einer letztwilligen Verfügung oder Übergabe kurz umrissen werden.

Es dürfte im Interesse des Grundherrn, motiviert durch das Streben nach ausreichender Ertrags- und Abgabefähigkeit der Bauernstellen, gelegen sein, Höfe

¹⁵⁰ Stein, Hofübergabe, 48 f; Stoll, Hofübergabe, 72; Vogels, Reichserbhofgesetz, 471 ff.

¹⁵¹ Stein, Hofübergabe, 50 f.

¹⁵² M. Sering, Urteil über das Erbhofgesetz, in: Franz, Quellen, 558 ff.

¹⁵³ Vgl hiezu Vidal, Unternehmensnachfolge, 34.

¹⁵⁴ Vgl hiezu allgemein Pesl, Anerbenrecht; Sachers, Erbrecht, 29; W. Bungenstock, Anerbenrecht, in: HRG I, 163 ff; Russegger, Anerbenrecht.

geschlossen zu erhalten.¹⁵⁵ Die Grundherrschaft alleine bietet allerdings noch keine ausreichende Erklärung für die Entstehung dieses Rechtsgebietes zumal es auch in grundherrschaftlichen Sphären zu Teilungen kommen konnte genauso wie freie Güter geschlossen vererbt wurden. Auch hier bietet eine Fülle von Theorien unterschiedliche Ansätze, die jedoch nicht Gegenstand der Erläuterung sein sollen.¹⁵⁶

Das Grundprinzip des Anerbenrechts, welches in Oberösterreich seit dem Mittelalter vorherrschend war, sieht als Gegensatz zur Realteilung die Unteilbarkeit des Hofes vor. Folglich konnte auch nur ein Erbe das Gut übernehmen, während die übrigen Hauskinder vor der Wahl standen dieses zu verlassen oder ihr Dasein als Magd bzw Knecht am Hof zu fristen. Die Geschwister des Übernehmers mussten als „weichende Erben“ abgefunden werden.¹⁵⁷ Diese Abfindungen nach dem Verkehrswert führten, wie oben bereits erwähnt, regelmäßig zu hohen Verschuldungen des Hofes.

Ab dem 15. Jahrhundert traten bereits gesetzliche Teilungsverbote in Erscheinung. Vereinzelt gesetzliche Anerbenregelungen, die allerdings oftmals nur den Ehegattenhof betrafen, tauchten um 1700¹⁵⁸ auf.¹⁵⁹

Erst Joseph II. regelte dieses Rechtsgebiet in zwei Anerbenpatenten,¹⁶⁰ welche die Grundprinzipien der Unteilbarkeit, des Mannesvorzuges und der Primogeniturerbfolge¹⁶¹ normierten, eingehender. Weiters wurde die Erbfolge bei Ehegattenhöfen insofern eingeschränkt, als eine Witwe von der Übernahme des Hofes gänzlich ausgeschlossen wurde und sich folglich nach dem Tod ihres Mannes in den Auszug zu begeben hatte.¹⁶² Unter Leopold II. kam es durch ein neues Gesetz¹⁶³ zu einigen Modifikationen dieser Patente, unter grundsätzlicher Wahrung der bisherigen Grundsätze, mit Ausnahme des wieder eingeführten Hofübernahmerechts der Witwe nach dem Tod ihres Mannes. Aufgrund der stark vorherrschenden Anerbensitte dürfte

¹⁵⁵ Vgl hiezu *Brauneder*, Typen, 352.

¹⁵⁶ Vgl hiezu *Russeger*, Anerbenrecht, 4 ff.

¹⁵⁷ *Brauneder*, Entwicklung, 364 f.

¹⁵⁸ Vgl zB *Tractatus de luribus Incorporalibus* 1679.

¹⁵⁹ Vgl hiezu auch *Brauneder*, Entwicklung, 367.

¹⁶⁰ Pat vom 3.4.1787 (= JGS 658) und Pat vom 25.6.1789 (= JGS 1027) mit den dazu ergangenen HD vom 23.8.1787 (= JGS 713), 5.11.1787 (= JGS 741), 10.4.1788 (= JGS 807), 22.9.1788 (= JGS 894), 16.5.1788 (= JGS 832, 833), 19.9.1788 (= JGS 893), 30.10.1788 (= JGS 912) und vom 18.2.1790 (= JGS 1101); *Feigl*, Bäuerliches Erbrecht, 172; vgl hiezu auch *Krisch*, Handbuch, 170 ff und *Schönbauer*, Bäuerliches Erbrecht, 4 f.

¹⁶¹ *J. Weitzel*, Primogenitur, in: HRG III, 1950 ff.

¹⁶² Näheres vgl *Brauneder*, Entwicklung, 368; *Feigl*, Bäuerliches Erbrecht, 171; *Schönbauer*, Bäuerliches Erbrecht, 5.

¹⁶³ Pat vom 29.10.1790 (= JGS 72); vgl *Krisch*, Handbuch, 188 f; *Schönbauer*, Bäuerliches Erbrecht, 5.

dieses Anerbenrecht allerdings genauso wie heute relativ selten zur Anwendung gelangt sein.¹⁶⁴

Das ABGB selbst enthält keine spezifischen Regelungen bezüglich der bäuerlichen Erbfolge, sondern verweist lediglich in § 761 auf die bestehenden „politischen Gesetze“, worunter unter anderem auch das Patent von Leopold II. zu verstehen war.¹⁶⁵ Selbst die Anwendung des Gewohnheitsrechts, welches sich in vielen normativen Verweisen auf das „alte Herkommen“ oder den „Landsbrauch“ wiederfindet, wird durch § 10 für zulässig erklärt.

Im Zuge des Liberalismus kam es 1868¹⁶⁶ für einige Jahre zur Aufhebung der bestehenden Anerbengesetze als Rudimente einer überwundenen Unfreiheit des Bauerntums und somit zur Beseitigung der Unteilbarkeit der Höfe, bevor 1889 ein Rahmengesetz, nämlich das sogenannte „Reichsanerbengesetz“,¹⁶⁷ welches den Ländern die Wiedereinführung von Anerbengesetzen ermöglichte, erlassen wurde. Dieses Gesetz kodifizierte das bestehende Gewohnheitsrecht und legte nun auch eine Bevorzugung des Anerben fest, sowie dass die Höhe der Abfindungsbeträge so zu wählen war, dass der Hof wohl bestehen konnte.

Allerdings ergingen nur in den Ländern Kärnten und Tirol entsprechende Landesgesetze, während in den übrigen Ländern keine solchen in Kraft traten und somit im Intestaterbfall die allgemeinen Erbfolgeregelungen des ABGB weiterhin galten.¹⁶⁸

Am 1. August 1938 wurde in Österreich das Reichserbhofgesetz,¹⁶⁹ welches das Bauerntum „zur Blutquelle des deutschen Volkes“¹⁷⁰ machen wollte, eingeführt. Die

¹⁶⁴ *Brauneder*, Entwicklung, 368 f; *Feigl*, Bäuerliches Erbrecht, 172.

¹⁶⁵ Pat vom 29.10.1790 (= JGS 72); zB waren auch noch in Geltung die Patente vom 26.5.1791 (= JGS 43), 4.1.1793 (= JGS 60), 9.10.1795 (= JGS 207), 21.4.1798 (= JGS 1), 6.11.1806 (= JGS 86) und das HD vom 7.8.1795 (= JGS 200); vgl hiezu auch *Schönbauer*, Bäuerliches Erbrecht, 1; *ders*, Problem, 304, 311; *ders*, Grundfragen, 38 ff; *Eccher* in Schwimann III, 575.

¹⁶⁶ Reichsgesetz vom 27.6.1868, wodurch die Bestimmung des § 761 des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches in Betreff der Erbfolge der Bauerngüter abgeändert wird (RGBl 79).

¹⁶⁷ Reichsanerbengesetz vom 1.4.1889 betreffend die Einführung besonderer Erbteilungsvorschriften für landwirtschaftliche Besitzungen mittlerer Größe (RGBl 52).

¹⁶⁸ *Brauneder*, Entwicklung, 370 f; *Feigl*, Bäuerliches Erbrecht, 176 f; *Sachers*, Erbrecht, 19; *Schönbauer*, Bäuerliches Erbrecht, 2; *ders*, Grundfragen, 41; *Schmidt*, Vererbung, 48; vgl auch *Zarl*, Gutsübernahmsrecht, 540 sowie *Ehrenzweig*, System/Sachenrecht, 158 f.

¹⁶⁹ Verordnung über die Einführung des Erbhofrechtes im Lande Österreich vom 27.07.1938 (DRGBl I, 935).

¹⁷⁰ Präambel zum REG; vgl auch *Stoll*, Bauernrecht, 18.

Begründung dafür war, dass „die Rechtsordnung durch Zwang eingreifen“ muss, „wenn die Selbstordnung der sozialen Umwelt, aus nationalökonomischer Sicht betrachtet, unerwünschte Formen anzunehmen droht“.¹⁷¹

Die Grundsätze dieses Gesetzes waren Unveräußerlichkeit, Unbelastbarkeit sowie Unteilbarkeit zum Zwecke des Schutzes der Bauernhöfe vor Verschuldung und Zerstückelung.¹⁷² Weiters durfte der Hof nur im Alleineigentum einer Person stehen, womit dem Ehegattenhof die gesetzliche Grundlage entzogen wurde. Die weiblichen Erben wurden in ihren Rechten massiv beschnitten, beinahe enterbt. Sie hatten lediglich Anspruch auf eine Berufsausbildung und die sogenannte „Heimatzuflucht“ bei unverschuldeter Notlage.¹⁷³ Bis 1943 erfolgten allerdings gewisse Auflockerungen dieser engen gesetzlichen Schranken. So wurde aufgrund kriegswirtschaftlicher Erfordernisse der Ehegattenhof wiedereingeführt, somit die Stellung der Bäuerin erheblich verbessert.¹⁷⁴

Am 19. September 1945¹⁷⁵ wurde das Reichserbhofrecht aufgehoben, dies allerdings erst 1947¹⁷⁶ verfassungskonform verankert.¹⁷⁷ Über zehn Jahre später wurde im Jahr 1958 das Bundesanerbengesetz¹⁷⁸ als gesetzliche Erbfolge in Bauernhöfe geschaffen, welches in allen Ländern, außer in Vorarlberg, Tirol und Kärnten Geltung erlangte. Die zeitgenössische Literatur sprach diesbezüglich im Vergleich zum REG von „dem Flügelschlag eines Geistes, der durch eine Wolke geballter Spannungen und Mißdeutungen in die klare Luft besserer Einsicht vorstößt“.¹⁷⁹

Die Hauptgrundsätze dieses Gesetzes sind Mannesvorzug und Unteilbarkeit. Der Grundsatz der Primogeniturerbfolge wurde zugunsten örtlicher Gewohnheiten, die mittels Verordnung des Justizministeriums¹⁸⁰ genau festgestellt wurden, durchbrochen. Auch dieses Gesetz normiert den „Grundsatz des Wohlbestehen-

¹⁷¹ Klunzinger, Anerbenrecht, 52.

¹⁷² Stoll, Bauernrecht, 18 f; Sachers, Bäuerliches Erbrecht, 55 ff, 62.

¹⁷³ Feigl, Bäuerliches Erbrecht, 177; Stein, Hofübergabe, 20 ff; Stoll, Bauernrecht, 80.

¹⁷⁴ Verordnung zur Fortbildung des Erbhofrechts vom 30.09.1943 (DRGBl I, 549); vgl hiezu auch Munkel, Agrarpolitik, 120, 452 ff.

¹⁷⁵ Gesetz vom 19.9.1945 über die Aufhebung des Erbhofrechtes und des Landbewirtschaftungsrechtes (StGBl 174).

¹⁷⁶ Bundesverfassungsgesetz vom 21.3.1974 betreffend die Zuständigkeit zur Ausführung des Gesetzes über die Aufhebung des Erbhofrechtes und des Landbewirtschaftungsrechtes (BGBl 82); vgl hiezu auch Wrzesinsky, Erfahrungen, 166 ff; Lindner, Aufhebung, 82 ff, 107 ff.

¹⁷⁷ Vgl hiezu, Lindner, Aufhebung, 82 ff.

¹⁷⁸ Bundesgesetz vom 21.5.1958 über besondere Vorschriften für die bäuerliche Erbteilung (Anerbengesetz); vgl hiezu Kathrein, Anerbenrecht; Schönbauer, Problem, 311 ff; Kindler, Entwurf, 182 ff; Regenspursky, Entwurf, 68 ff; Erdmann, Gedanken, 167 ff.

¹⁷⁹ Webhofer, Gedanken, 265 ff.

¹⁸⁰ BGBl 200/1959; BGBl 237/1963.

Könnens“ in Bezug auf die Bestimmung der Höhe des Übernahmepreises und somit eine nicht unerhebliche Bevorzugung des Anerbens.¹⁸¹

1989 erfolgte eine Novelle zum Anerbengesetz,¹⁸² die dieses dem landwirtschaftlichen Strukturwandel sowie den geänderten Verhältnissen im Familienrecht anzupassen versuchte. Das Geltungsgebiet des Bundesgesetzes wurde nun auch auf Vorarlberg ausgedehnt.¹⁸³

¹⁸¹ *Brauneder*, Entwicklung, 373 f; *Feigl*, Bäuerliches Erbrecht, 178.

¹⁸² BGBl 659; vgl hiezu auch *Kind*, Hofübergaben, 18; *Fellner*, Novellierung, 292 ff; *Zemen*, Novellierung, 41 ff.

¹⁸³ *Brauneder*, Entwicklung, 374 f; *Kind*, Hofübergaben, 20.

IV. BEOBACHTUNGSZEITRAUM UND BEOBACHTUNGSGEBIET DER UNTERSUCHUNG

A. BEOBACHTUNGSZEITRAUM

Als Beobachtungszeitraum bezüglich der Studie von Vertragsurkunden wurden die Jahre 1981 bis 2005 gewählt. Die Obergrenze 2005 ergab sich aus dem Grund, dass im Jahr 2006 die Urkundensammlungen der Grundbücher, bis dahin noch in Buchform geführt, durch eine Verordnung des Justizministeriums,¹⁸⁴ basierend auf der Novelle des Grundbuchumstellungsgesetzes 2003,¹⁸⁵ auf elektronische Datenverarbeitung umgestellt wurden. So war es unmöglich, ohne den Betrieb des Grundbuches wesentlich zu stören, weitere Jahrgänge in die Untersuchung mit einzubeziehen.

Die Jahresuntergrenze ergab sich aus der Tatsache, dass die Aktenzahlen der Anerbenrechtsfälle auf der Bezirksbauernkammer Wels, die über ein Anhörungsrecht in diesen Fällen verfügt, nur bis ins Jahr 1981 vorhanden waren. Da ein anderweitiges Auffinden dieser Akten, also ohne Kenntnis deren genauer Geschäftszahl, aufgrund der Masse an generellen Abhandlungsakten in den Archiven des Bezirksgerichts ein Ding der Unmöglichkeit gewesen wäre, wurde folglich die Untergrenze 1981 gewählt.

Entsprechend dieser zeitlichen Voraussetzungen der Forschungsarbeit am Bezirksgericht Wels wurde dieser Zeitraum von fünfundzwanzig Jahren auch am Grundbuch Bad Leonfelden herangezogen, um die Vergleichbarkeit der Daten zu gewährleisten.

Die Aussendung der Fragebögen erfolgte im Sommer 2008, während die persönlichen Befragungen über einen längeren Zeitraum (2008–2009) durchgeführt wurden.

B. BEOBACHTUNGSGEBIET

Als Beobachtungsgebiet wurde als übergeordnete Einheit das Bundesland Oberösterreich gewählt, dessen Vererbungsgewohnheiten im ländlichen Bereich

¹⁸⁴ § 2 der Verordnung über die allgemeine Umstellung der Urkundensammlung des Grundbuchs (BGBl II 23/2006).

¹⁸⁵ BGBl I 94/2003.

mittels Befragung kompetenter Personen erforscht wurden. Die Schwerpunkte der Arbeit liegen allerdings auf den Bezirksgerichtssprengeln Wels und Bad Leonfelden. Der Sprengel Wels wurde zum einen aufgrund seines relativ urbanen Charakters, zum anderen deswegen ausgewählt, da meine Heimatgemeinde in diesem Gebiet liegt und so eine gewisse Vertrautheit mit den dortigen bäuerlichen Verhältnissen gegeben ist. Der Gerichtsbezirk Bad Leonfelden verdankt seine Auswahl der Tatsache, dass die Ausgangssituation für Hofübergaben in vielerlei Hinsicht in dieser sehr ländlichen Gegend eine gänzlich andere darstellt als im oberösterreichischen Zentralraum und deshalb ein Vergleich der tatsächlichen Situation sowie das Aufzeigen potenzieller Unterschiede von Interesse ist.

Im Hinblick auf die strukturellen Divergenzen dieser beiden Gegenden werden sie im Anschluss an die kurze Darstellung Oberösterreichs aus topographischer und landwirtschaftlicher Sicht eine getrennte Behandlung erfahren.

1. **Oberösterreich**¹⁸⁶

Oberösterreich ist ein durchwegs agrarisch strukturiertes Bundesland, welches durch eine große Anzahl von bäuerlichen Familienbetrieben mittlerer Größe gekennzeichnet ist. Von 455 oberösterreichischen Gemeinden fallen nach der Definition des oberösterreichischen Landesraumordnungsprogrammes 1998 lediglich vierzehn davon nicht in den ländlichen Raum.¹⁸⁷

Oberösterreich unterliegt einer geologisch-landschaftlichen Dreiteilung. Im Norden befindet sich das Berg- und Hügelland des Mühlviertels, eine typische Mittelgebirgslandschaft, im Anschluss daran das Alpenvorland mit intensiver Landwirtschaft und im Süden das Alpengebiet, welches das Salzkammergut, das Tote Gebirge sowie die Region Pyhrn-Eisenwurzen umfasst.

In diesen Teilen und somit im geographisch wie auch klimatisch benachteiligten Gebiet liegen beinahe 50% der landwirtschaftlichen Nutzflächen.¹⁸⁸

Oberösterreich gliedert sich weiters in das Mühl-, Inn-, Traun- und Hausruckviertel.

¹⁸⁶ Statistische Angaben beschränken sich auf den Beobachtungszeitraum und lassen deshalb neuere Entwicklungen außer Betracht.

¹⁸⁷ <http://www.land-oberoesterreich.gv.at>

¹⁸⁸ Vgl. hierzu auch Grüner Bericht, 2005, 89 f.

Zwischen 1980 und 1990 sank die Zahl der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe im Bundesland um 10,5%. Die Betriebszählung im Jahre 1995 ergab 45.749 Bauernhöfe. Nach der in Oberösterreich durchgeführten Agrarstrukturerhebung im Jahre 1999 gab es nur mehr 41.804 landwirtschaftliche Betriebe. Nach der Stichprobenerhebung im Jahr 2003 reduzierte sich deren Anzahl wiederum um 12%, auf 36.729, davon entfielen 52% auf Haupterwerb¹⁸⁹ und 47% auf Nebenerwerb.¹⁹⁰ Die letzte Erhebung 2005 ergab einen nur leichten Rückgang der Betriebe auf eine Gesamtzahl von 36.543, wobei die Anzahl der Haupterwerbsbetriebe um 11,7% zurückging und die der Nebenerwerbe um 12% anstieg.¹⁹¹

Infolge des landwirtschaftlichen Strukturwandels ist ein stetiges, wenn auch in den letzten Jahren nur leichtes Absinken der Betriebsgesamtheit sowie eine Verlagerung vom Haupterwerb zum Nebenerwerb erkennbar.¹⁹²

2. Hausruckviertel: Bezirksgerichtssprengel Wels

Der Bezirksgerichtssprengel Wels liegt im begünstigten Alpenvorland, im sogenannten oberösterreichischen Zentralraum. Er bildet zusammen mit dem Bezirksgerichtssprengel Lambach den politischen Bezirk Wels-Land.

Insgesamt umfasst der Sprengel 43 Katastralgemeinden,¹⁹³ aufgeteilt auf zwölf Ortsgemeinden¹⁹⁴ und die beiden Städte Wels und Marchtrenk.

¹⁸⁹ „Haupterwerbsbetriebe sind jene Betriebe, in denen das Betriebsleiterhepaar und die im gemeinsamen Haushalt lebenden, ganz oder teilweise in der Land- und Forstwirtschaft mitarbeitenden Familienmitglieder 50 oder mehr Prozent des Erwerbseinkommens aus der Land- und Forstwirtschaft schöpfen.“ „Als Nebenerwerbsbetrieb wird ein Betrieb bezeichnet, der unter jenen Grenzen liegt, welche für einen Haupterwerbsbetrieb per definitionem festgelegt sind.“ (= Definitionen nach dem Grünem Bericht 2005, 157, 159).

¹⁹⁰ Grünener Bericht 2005, 12; 1% ist zu vernachlässigen, da es auf Betriebe, die als juristische Personen geführt werden, fällt; Grünener Bericht 2007, 5, 9 f.

¹⁹¹ Statistik Austria, Agrarstrukturerhebungen 1980, 1990, 1995, 1999, 2003 und 2005 (Erhebungsuntergrenze 1 ha Gesamtfläche).

¹⁹² Vgl. hierzu *Fellinger*, Strukturwandel; *Zanetti* (Bearb), Strukturwandel; *Fürst*, Oberösterreichische Landwirtschaft; *Schneider*, Agrarstrukturwandel, 61 ff; *Norer*, Agrarrecht, 253 ff.

¹⁹³ Aschet, Buchkirchen, Dietach, Fallsbach, Fischlham, Forstberg, Graßing, Grünbach, Haiding, Holzhausen, Hundsham, Irnharting, Katzbach, Leombach, Lichtenegg, Mistlbach, Marchtrenk, Obereisenfeld, Oberperwend, Oberschauersberg, Oberthanbach, Oedt, Ottsdorf, Pernau, Pichl bei Wels, Puchberg, Radlach, Sattledt I, Schleißheim, Schmiding, Sinnersdorf, Sipbachzell, Schnarrendorf, Steinhaus, Straß, Sulzbach, Thalheim, Untereisenfeld, Unterthanbach, Wels, Weilbach, Weißkirchen, Weyerbach.

¹⁹⁴ Buchkirchen, Fischlham, Gunskirchen, Holzhausen, Krenglbach, Pichl bei Wels, Sattledt, Schleißheim, Sipbachzell, Steinhaus, Thalheim bei Wels, Weißkirchen an der Traun.

Die Gesamtfläche des Gerichtsbezirks umfasst rund 32.018 ha, wovon heute ca 22.491 ha (70%) landwirtschaftlich genutzt werden. 1981 gab es noch rund 23.543 ha landwirtschaftlichen Nutzgrund, das bedeutet eine Abnahme von ca 4%.¹⁹⁵

Nach der letzten agrarstrukturellen Vollerhebung gibt es in diesem Gerichtssprengel 1262 landwirtschaftliche Betriebe, davon entfallen 46% auf Haupt- und 53% auf Nebenerwerb, juristische Personen außer Acht gelassen.

35% der Betriebe bewirtschaften eine Fläche von unter 10 ha, 22% eine Fläche von unter 20 ha und 43% der Höfe eine Fläche von über 20 ha.¹⁹⁶

Die Landwirtschaft in dieser Gegend ist nicht nur durch die Bodenbeschaffenheit und die wirtschaftlich günstigen Standortbedingungen, sondern auch durch die klimatischen und geographischen Gegebenheiten bevorzugt. Große fruchtbare Ackerflächen, die für den intensiven Mastviehbetrieb benötigt werden, kleinere Waldgebiete sowie verhältnismäßig wenig Grünland prägen das Landschaftsbild.¹⁹⁷

3. Mühlviertel: Bezirksgerichtssprengel Bad Leonfelden

Der Bezirksgerichtssprengel Bad Leonfelden liegt im nördlichen Mühlviertel im Granit- und Gneishochland nahe der tschechischen Grenze. Er bildet zusammen mit dem Bezirksgerichtssprengel Urfahr-Umgebung den politischen Verwaltungsbezirk Urfahr-Umgebung. Insgesamt umfasst der Sprengel 21 Katastralgemeinde,¹⁹⁸ die sich wiederum auf neun Gemeinden¹⁹⁹ aufteilen.

Die Gesamtfläche des Bezirks beträgt rund 22.518 ha, wovon ca 12.285 ha (55%)²⁰⁰ landwirtschaftliche Nutzfläche darstellen. Im Jahr 1981 belief sich die Höhe der landwirtschaftlichen Gründe auf 13.167 ha, also um noch 3% mehr als heute.²⁰¹

¹⁹⁵ Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, Administrative und Statistische Angaben für den Gerichtsbezirk Wels 1981 und GDB Regionalinformation Gerichtsbezirk Wels 2008.

¹⁹⁶ Statistik Austria, Agrarstrukturerhebung 1999.

¹⁹⁷ Vgl hierzu auch *Hoffmann*, Produktionsgebiete, 232.

¹⁹⁸ Amessschlag, Bernhardsschlag, Dietrichschlag, Haibach, Innernschlag, Königsschlag, Laimbach, Leonfelden, Lichtenstein, Oberneukirchen, Oberweißenbach, Ottenschlag, Reichenau, Reichenthal, Schenkenfelden, Stiftung bei Leonfelden, Stiftung bei Reichenthal, Waldschlag, Waxenberg, Weigetschlag, Zwettl.

¹⁹⁹ Bad Leonfelden, Haibach, Oberneukirchen, Ottenschlag, Reichenau, Reichenthal, Schenkenfelden, Vorderweißenbach, Zwettl an der Rodl.

²⁰⁰ Die zur Gesamtfläche des Sprengels verhältnismäßig niedrige Zahl an landwirtschaftlichen Nutzflächen ergibt sich durch die ausgedehnten Waldgebiete (= 40% der Gesamtfläche des Gerichtsbezirkes).

Im Gerichtssprengel Bad Leonfelden gibt es 1036 land- und forstwirtschaftliche Betriebe, davon entfallen 43% auf Haupt- und 57% auf Nebenerwerb, juristische Personen außer Acht gelassen.

41% der Höfe bewirtschaften eine Grundfläche von unter 10 ha, 26% der Betriebe eine von unter 20 ha und 33% bearbeiten über 20 ha landwirtschaftliche Nutzfläche.²⁰²

Während sich im Welser Raum das Verhältnis von Haupt- und Nebenerwerb eher die Waage hält, überwiegt im Mühlviertel letztere Erwerbsart, die überdies ständig im Ansteigen begriffen ist.

Im Vergleich zum Bezirksgerichtssprengel Wels ist die Landwirtschaft hier in großem Maße benachteiligt. Grünland und die damit verbundene Milchviehhaltung sowie dichte Wälder gestalten die bergige Landschaft. Ackerbau findet man aufgrund der schlechteren klimatischen Einflüsse wie einer höheren Niederschlagsrate, kälteren Durchschnittstemperaturen und der dadurch bedingten kürzeren Vegetationszeit nur in kleinerem Umfang.²⁰³ Auch die Bodenbewirtschaftung gestaltet sich aufgrund der Kargheit der Böden und der weit verbreiteten, teilweise recht steilen Hanglage als sehr schwierig. Es handelt sich bei diesem Gebiet folglich um einen „agrarwirtschaftlichen Ungunstraum“.²⁰⁴

²⁰¹ Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, Administrative und Statistische Angaben für den Gerichtsbezirk Bad Leonfelden 1981 und GDB Regionalinformation Gerichtsbezirk Bad Leonfelden 2008.

²⁰² Statistik Austria, Agrarstrukturerhebung 1999; vgl hiezu allgemein *Bertlwieser*, Agrarstrukturwandel.

²⁰³ Ebda, 24, 28; *Pömer*, Anlitz, 15.

²⁰⁴ *Ratusny*, Landesausbau, 25 ff; vgl hiezu auch *Bertlwieser*, Agrarstrukturwandel, 20 f; *Hoffmann*, Produktionsgebiete, 233 f.

V. DAS WESEN DES HOFÜBERGABEVERTRAGES

A. ALLGEMEINES ZUM ÜBERGABEVERTRAG

Im Übergabevertrag regelt der sich in den Ruhestand zurückziehende Bauer die Übergabe seines Hofes an seinen Nachfolger, um diesem eine wirtschaftliche Existenz zu verschaffen, und bedingt sich in aller Regel als Gegenleistung die Altersversorgung in Form eines Ausgedinges aus.

Sämtliche Versuche, das Wesen des Rechtsinstituts des Übergabevertrages aus dem ABGB zu ergründen, verlaufen ins Leere, da dieses den Begriff Übergabevertrag oder Ausgedinge nicht enthält, geschweige denn definiert. Nur § 881 Abs 3 erwähnt seit der III. Teilnovelle des Gesetzbuches die Gutsabtretung als Anwendungsfall des Vertrages zugunsten Dritter.²⁰⁵

Der Grund des Fehlens einer gesetzlichen Regelung ist keinesfalls, wie bereits in früheren Ausführungen erwähnt, in der Tatsache seiner Nichtexistenz zur Zeit der Entstehung der österreichischen Zivilrechtskodifikation zu suchen,²⁰⁶ sondern liegt vielmehr darin begründet, dass das ABGB den Begriff des Übergabevertrages als bekannt voraussetzt und deswegen die Verfasser aufgrund seiner Jahrhunderte langen Tradition und Übung in der Praxis keine Notwendigkeit der gesetzlichen Normierung dieses Rechtsinstituts gegeben sahen.²⁰⁷

Diverse Probleme im bäuerlichen Bereich, angefangen von der Höhe der Übernahmepreise bis hin zu sehr umfangreichen Ausgedingestipulationen, resultierten zu Beginn des vorigen Jahrhunderts vergebens in zahlreiche Forderungen seitens der Literatur, das Rechtsinstitut des Übergabevertrages endlich einer gesetzlichen Regelung zuzuführen.²⁰⁸ Sogar bereits existente Entwürfe zur Einführung gesetzlicher Bestimmungen über den Übergabevertrag in das ABGB blieben unberücksichtigt.²⁰⁹

Folglich blieb es der Lehre und Rechtsprechung vorbehalten, das Institut des Übergabevertrages rechtlich zu qualifizieren.

²⁰⁵ Vgl hiezu auch *Schmidt*, Gutsübergabe, 2 in Fn 9; *Brunner*, Übergabevertrag, 25; *Benesch*, Wesen, 86; vgl auch *Piegler*, Rechtsfragen, 563; *Krehan*, Ausgedinge, 182.

²⁰⁶ Wie *Benesch*, Wesen, 87 konstatierte.

²⁰⁷ *Stein*, Hofübergabe, 11.

²⁰⁸ Vgl hiezu *Schmidt*, Gutsübergabe, 292 ff, 301, 394 ff.

²⁰⁹ Vgl hiezu *Pitter*, Übergabsvertrag, 274 f.

Im Wesentlichen herrscht Einigkeit darüber, dass der Übergabevertrag einen „contractus sui generis“, also einen Vertrag eigener Art, mit erb- und familienrechtlichen Elementen darstellt.²¹⁰ Zweck des Übergabevertrages ist eine noch zu Lebzeiten erfolgte Vermögensabhandlung, also eine „vorweggenommene bzw verfrühte Erbfolge“.²¹¹

Nach Gschnitzer stellt der Übergabevertrag ein „einheitliches Rechtsgeschäft“ dar und kann nicht in seine „verschiedenartigen Bestandteile aufgelöst werden“. Folglich darf auch aufgrund seiner Einzigartigkeit eine Subsumierung dieses Rechtsinstituts unter die verschiedenen Vertragstypen des ABGB nicht vorgenommen werden. Gschnitzer schlussfolgert daraus, dass diesem Vertrag keine Rechtsform zur Verfügung steht, die ihm wirklich entspricht, ergo bedürfe er einer eigenen Regelung, „die er in unserem Recht nicht erfährt“.²¹²

Diese Einordnung sagt allerdings im Einzelfall nichts über die auf einen Übergabevertrag anzuwendenden Rechtsregeln aus. Will man aufgrund mangelnder Alternativen doch versuchen, dieses Rechtsgeschäft unter die gesetzlich normierten Vertragstypen zu subsumieren, wie es auch in der Praxis oft geschieht, kommen die Rechtsinstitute des Kaufs bzw der Schenkung in Betracht. Der OGH stellte bereits in mehreren Erkenntnissen²¹³ fest, dass der Übergabevertrag „am ehesten einem Kauf gegen Stundung des Kaufpreises“ gleichkomme. Dem entgegensetzen ist allerdings die Tatsache, dass der Übernahmepreis beim Gros der Fälle nicht mit einem Kaufpreis gleichzusetzen ist, da der Wert der Gegenleistung aufgrund der analogen Anwendung des anerbenrechtlichen Grundsatzes des „Wohlbestehen-Könnens“ in der Regel weit hinter dem wahren Wert des Gutes zurückbleibt und somit nicht, wie bei

²¹⁰ *Krejci* in Rummel II/1, 170; *Stanzl* in Klang IV/1, 593; *Gschnitzer* in Klang IV/1, 237; *Klang* in Klang II, 625; *Binder* in Schwimann V, 897; *Dittrich – Tades*, ABGB I, 1127; LG Feldkirch R 268/69, NZ 1970/77; OGH 6 Ob 126/72, NZ 1973/189; OGH 1 Ob 503/78, SZ 51/25, JBI 1981/88; OGH 7 Ob 663/89, NZ 1991/31; OGH 6 Ob 128/05z, SZ 2005/103; *Benesch*, Wesen, 88; *Dringel*, Steuerliche Probleme, 321.

²¹¹ *Binder* in Schwimann V, 897; *Gschnitzer* in Klang IV/1, 237; *Rummel* in Rummel I, 1466; *Krejci* in Rummel II/1, 170; OGH 2 Ob 846/54, NZ 1955/405; LG Feldkirch R 268/69, NZ 1970/77; vgl hiezu allgemein *Eccher*, Erbfolge, insbes 12 f, 146 ff, 195 f.

²¹² *Gschnitzer* in Klang IV/1, 237 f; vgl hiezu auch *Schmidt*, Gutsübergabe, 394 ff.

²¹³ OGH 7 Ob 200/69, EvBl 1970/223 (398); OGH 6 Ob 126/72, NZ 1973/189; OGH 2 Ob 524/76, JBI 1978/153; OGH 5 Ob 537/95, SZ 68/201; *Krejci* in Rummel II/1, 170.

Käufen im Sinne des § 1053 üblich, in einem angemessenen Verhältnis zu diesem steht.²¹⁴

Reine Schenkungen im Sinne des § 938 ABGB dürften in den meisten Fällen auch nicht vorliegen, da die Voraussetzungen der Schenkungsabsicht und der Unentgeltlichkeit aufgrund der Vereinbarung von – wenn auch nur geringfügigen – Gegenleistungen fehlen.²¹⁵

Bleibt nur noch die gemischte Schenkung als Gegenstand der Betrachtung übrig.

Charakteristisch für diese Vertragsart ist ein Zusammentreffen von teilweiser Entgeltlichkeit mit teilweiser Unentgeltlichkeit. Liegt folglich bei den Parteien das Erfordernis einer partiellen Schenkungsabsicht vor und ist der Wert der Gegenleistung wesentlich geringer als der Verkehrswert des Hofes, kann vom Vorliegen einer gemischten Schenkung ausgegangen werden.

Beim Verhältnis von Leistung zu Gegenleistung wird von Lehre und Rechtsprechung ein „krasses Missverhältnis“ gefordert, damit in Bezug auf die vorliegende Wertdifferenz Unentgeltlichkeit gegeben ist und eine gemischten Schenkung bejaht werden kann.²¹⁶

Ein weiteres Indiz für die in der Praxis häufig erfolgte Bewertung von Übergabeverträgen im Sinne eines gemischten Vertrages ist der Umstand, dass sich regelmäßig Klauseln in den Urkunden finden, die die Anwendung der *laesio enormis* im Sinne der §§ 934 f ABGB ausschließen. Nach § 935 kann allerdings diese Bestimmung nicht vertraglich ausgeschlossen werden. Sie wird aber unter bestimmten im Gesetz festgesetzten Voraussetzungen nicht angewandt. „Wenn aus dem Verhältnisse der Personen zu vermuten ist, dass sie einen, aus einem entgeltlichen und unentgeltlichen vermischten Vertrag schließen wollten“, ist die Anwendung des § 934 ausgeschlossen.

²¹⁴ Vgl hierzu auch *Gschnitzer* in Klang IV/1, 239; *Dittrich – Tades*, ABGB I, 1128; *Aicher* in Rummel I, 2205.

²¹⁵ Vgl hierzu auch *Gschnitzer* in Klang IV, 239.

²¹⁶ *Krejci* in Rummel II/1, 170 f; *Dittrich – Tades*, ABGB I, 1128; *Stanzl* in Klang IV/1, 594; *Binder* in Schwimann IV, 699 ff; OGH 8 Ob 51/70, NZ 1971/45; OGH 6 Ob 126/72, NZ 1973/189; OGH 6 Ob 126/72, NZ 1973/189: Der OGH sprach hier, dass „im Einzelfall“ der Übergabevertrag einen gemischten Vertrag darstellen könnte. Dem ist zu widersprechen, dass es sich in der Praxis nicht um Einzelfälle, sondern eher um die Regel handelt.

Zusammenfassend ist die rechtliche Qualifikation des Übergabevertrages, obwohl die Wahrscheinlichkeit des Vorliegens eines gemischten Vertrages sehr hoch ist,²¹⁷ doch im Einzelfall vorzunehmen.

B. DIE RECHTSNATUR DES AUSGEDINGES

Unter Ausgedinge²¹⁸ verstehen Lehre und Rechtsprechung „die auf einer bäuerlichen Liegenschaft ruhende dingliche Verpflichtung zu Natural-, Geld- und Arbeitsleistungen zum Zwecke der Versorgung des früheren Eigentümers“.²¹⁹ Es umfasst mehrere rechtliche Bestandteile, angefangen von einer Dienstbarkeit über eine Reallast bis hin zu einfachen Forderungsrechten. In Anbetracht des wirtschaftlichen Zweckes des Ausgedinges wird dieses allerdings als einheitliches Rechtsinstitut aufgefasst und unterliegt folglich einer einheitlichen rechtlichen Beurteilung. Insgesamt kann man vom Ausgedinge als einer höchstpersönlichen Reallast, die den Eigentümer des Hofes zur Erbringung der grundbücherlich sichergestellten Rechte verpflichtet, sprechen.²²⁰

Der nähere Inhalt und die potenziellen rechtlichen Probleme im Zusammenhang mit diesem Rechtsinstitut werden im Zuge der rechtstatsächlichen Auswertung der Übergabeverträge näher beleuchtet.

²¹⁷ Vgl hiezu *Binder* in *Schwimann* IV, 699 f.

²¹⁸ Vgl hiezu allgemein *Rössler*, *Ausgedinge*; *Krehan*, *Ausgedinge*, 178 ff.

²¹⁹ *Binder* in *Schwimann* V, 897; *Krejci* in *Rummel* II/1, 170; *Klang* in *Klang* II, 624 f; OGH 5 Ob 78/75, EvBl 1979/168 (460); OGH 5 Ob 141/92, JBI 1993/457.

²²⁰ *Krejci* in *Rummel* II/1, 171 f; *Hofmann* in *Rummel* I, 793; *Binder* in *Schwimann* V, 897, 899; *Klang* in *Klang* II, 625; *Krehan*, *Ausgedinge*, 180; OGH 1 Ob 503/79, EvBl 1979/168 (460); OGH 3 Ob 39/84, JBI 1993/457; OGH 6 Ob 157/03m, EFSlg 104.666.

VI. AUSWERTUNG DER ÜBERGABEVERTRÄGE

A. GESAMTAUSWERTUNG

1. Gesamtauswertung Wels

Insgesamt wurden in den 25 Jahren von 1981 bis 2005 in Wels 679 bäuerliche Übergabeverträge erhoben, davon konnten 56 Verträge nicht verwertet werden. Gründe dieser mangelnden Verwertbarkeit waren beispielsweise die Tatsachen, dass die Hofstelle nicht im entsprechenden Bezirksgerichtssprengel lag, sondern nur ein einzelnes Grundstück, dass alte Übergabeverträge nochmals bzw Nachträge zu solchen einverleibt wurden oder auch die Übergabe nur eines landwirtschaftlichen Grundstückes und nicht des ganzen Hofes erfolgte.

Summa summarum liegen der Rechtstatsachenuntersuchung im Gerichtsbezirkssprengel Wels 623 Hofübergabeverträge zugrunde.

Folgende Graphik soll ihre Verteilung über die einzelnen Jahre veranschaulichen:

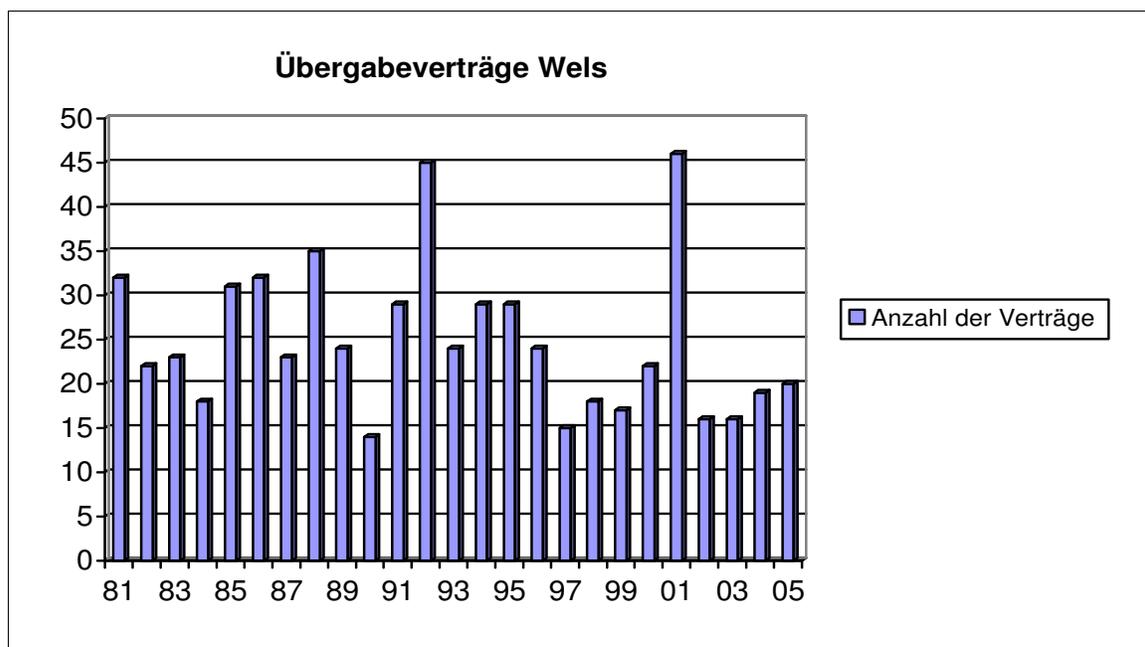


Abbildung VI-1

In Bezug auf weitere rechtsgeschäftliche Übertragungsarten landwirtschaftlicher Güter im Untersuchungszeitraum, die allerdings keiner näheren Untersuchung unterzogen wurden, soll folgende Tabelle Auskunft erteilen:

Vertragsart	Anzahl der Vertragsabschlüsse
Schenkungsverträge	10
Schenkungsverträge auf den Todesfall	3
Übergabeverträge auf den Todesfall	4
Kaufverträge	3

Abbildung VI-2

Somit stehen im Bezirksgerichtssprengel Wels 623 Übergabeverträge insgesamt nur 20 der oben genannten Verträge gegenüber.

2. Gesamtauswertung Bad Leonfelden

Im selben Zeitraum wurden im Bezirksgerichtssprengel Bad Leonfelden 621 Hofübergabeverträge erhoben, wovon aus oben bereits angeführten Gründen 39 nicht in die Auswertung mit einbezogen wurden. So verblieben noch 582 Übergabeverträge, die die Basis der Untersuchung im Mühlviertel bildeten.

Die Verteilung in Bad Leonfelden auf die einzelnen Jahre gestaltete sich wie folgt:

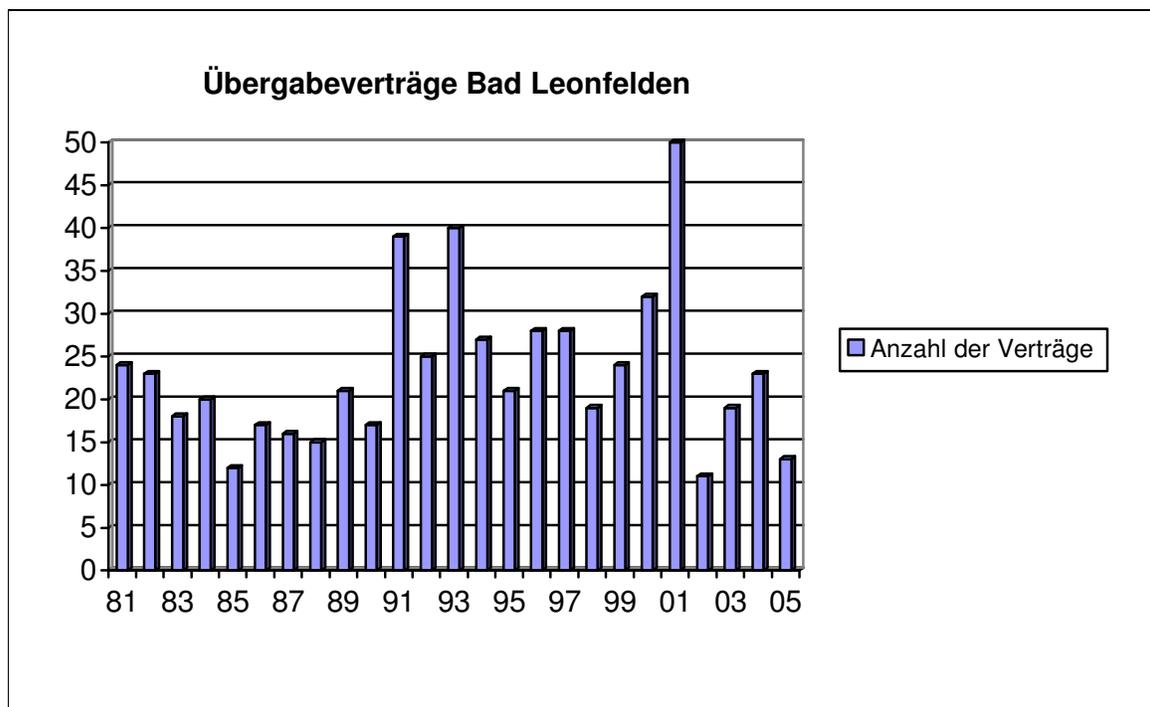


Abbildung VI-3

Weitere rechtsgeschäftliche Übertragungsarten landwirtschaftlicher Güter im Untersuchungszeitraum in Bad Leonfelden sollen durch folgende Tabelle veranschaulicht werden:

Vertragsart	Anzahl der Vertragsabschlüsse
Schenkungsverträge	14
Schenkungsverträge auf den Todesfall	5
Übergabeverträge auf den Todesfall	3
Kaufverträge	2

Abbildung VI-4

Folglich stehen im Bezirksgerichtssprengel Bad Leonfelden nur 24 der oben genannten Vertragsarten gegenüber.

3. Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel

Insgesamt lagen der Rechtstatsachenerhebung 1205 verwertbare Übergabeverträge zugrunde.

Werfen wir nun einen Blick auf die Verlaufskurve der Werte des Bezirksgerichtssprengels Wels im Vergleich zu denen des Gerichtssprengels Bad Leonfelden:

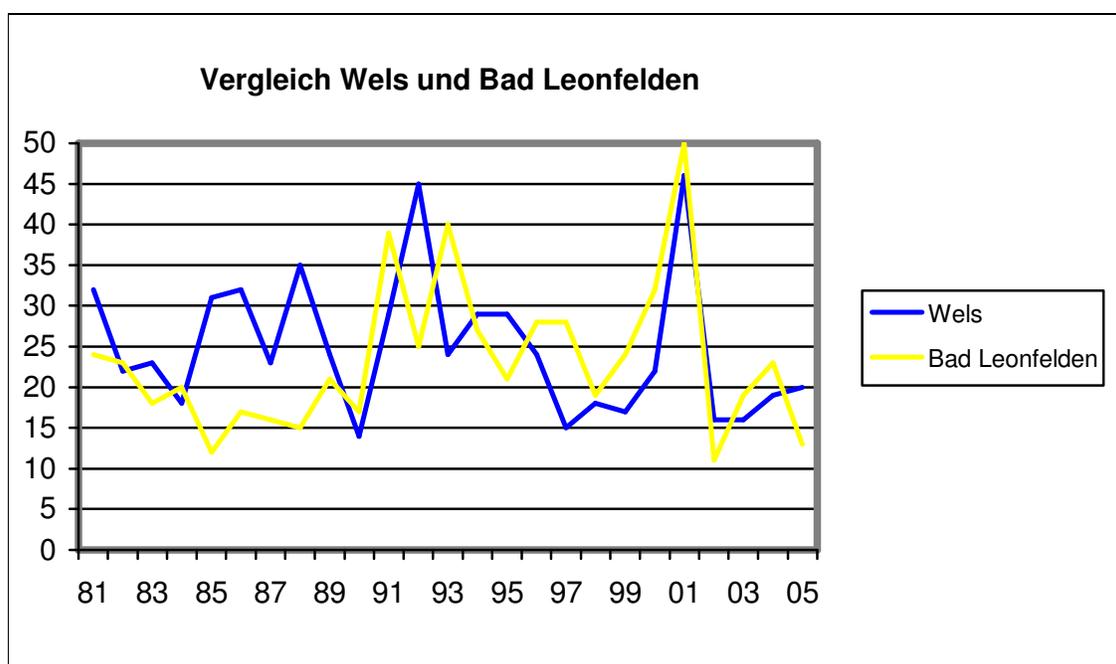


Abbildung VI-5

Im Jahr 2001 ist in beiden Bezirksgerichtssprengeln eine deutliche Spitze zu erkennen. Hier findet sich die höchste Anzahl an abgeschlossenen Übergabeverträgen im gesamten Untersuchungszeitraum. Diesem Höhepunkt folgt eine sehr niedrige Zahl im Jahr darauf.

Wodurch kam es in den Jahren 2001 und 2002 zu solchen Schwankungen?

Am 1.1.2001 trat das Budgetbegleitgesetz 2001²²¹ in Kraft. Diese Norm führte zu einer Anhebung der Besteuerungsgrundlage des § 19 Abs 2 ErbStG²²² vom einfachen zum dreifachen Einheitswert. Bei gemischten Schenkungen musste nun der unentgeltliche Teil nicht mehr nach dem einfachen, sondern nach dem dreifachen Einheitswert versteuert werden. Diese Erhöhung der Steuerbemessungsgrundlage veranlasste viele Landwirte aus Steuerersparnisgründen den Hof noch vor dieser Gesetzesänderung zu übergeben.

Das Budgetbegleitgesetz trat mit 1.1.2001 in Geltung. Auch der Anstieg der Hofübergaben erfolgte erst im selben Jahr. Dieses Phänomen lässt sich aufgrund des sehr häufigen Auseinanderfallens des Vertragsabschluss- und des tatsächlichen Einverleibungsdatums leicht erklären. Wie später noch eingehender dargelegt werden wird, dauert es oftmals geraume Zeit bis eine Vertragsurkunde schlussendlich Eingang in das Grundbuch findet. Diese Verzögerung schlägt sich natürlich auch auf obige Kurve nieder. Dies bedeutet, dass die Spitze von 2001 ihre Ursache in der hohen Anzahl von Vertragsabschlüssen im Jahr 2000 hat sowie der Tiefstand von 2002 mit der niedrigen Zahl an Übergabeverträgen mit den Urkundenerrichtungen 2001 korreliert. Es ist hier allerdings, abgesehen von einer oftmals sehr langen Dauer bis zur Vertragseinverleibung, noch zu erwähnen, dass eine enorm große Anzahl von Übergabeverträgen noch im Dezember 2000 kurz vor Jahresende in Hinblick auf bevorstehende Gesetzesänderung abgeschlossen wurde, folglich diese Hofübergaben naturgemäß erst im Jahr 2001 einverleibt werden konnten.

Die restlichen Schwankungen im Untersuchungszeitraum können nicht auf signifikante Ereignisse wie Gesetzesänderungen zurückgeführt werden, sondern sind vielmehr Ausdruck des natürlichen Verlaufs, wie auch das teilweise Auseinanderfallen der beiden Kurven im Vergleich zu ihrer beinahe Kongruenz im Jahr 2001 zeigt.

Bezüglich der Anzahl der Verträge pro Untersuchungsjahr ist anzumerken, dass hier die Zählung nach dem Eintragungsjahr im Grundbuch erfolgte. Es wurde also die Anzahl der einverleibten Übergabeverträge im entsprechenden Jahr erfasst. Diese Methode wurde als zweckmäßig erachtet, zumal die Zitierung entsprechender Verträge in vorliegender Arbeit auch nach Tagebuchzahl (TZ) und Eintragungsjahr

²²¹ BGBl I 142/2000; vgl hiezu auch *Hauser*, Besteuerung, 33 ff; *Wolf*, Steuerliche Änderungen, 75 ff; zur Rechtslage vor 2001 vgl *Dringel*, Steuerliche Probleme, insbes 333 f.

²²² BGBl 141/1955.

erfolgte. Allerdings entsprach das Vertragsabschlussjahr, wie oben bereits erwähnt, nicht immer dem Eintragungsjahr, da aufgrund langwieriger Prüfungsverfahren durch die Grundverkehrskommission bis zur Erlassung eines Genehmigungsbescheides oder Erstellung einer Negativbestätigung nach erfolgter Anzeige des Erwerbes,²²³ besonders vor 1994, sowie einer langen Bearbeitungsdauer des Finanzamtes bis zum Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung oft viele Monate, in Einzelfällen sogar weit über ein Jahr vergehen können.²²⁴ Erst nach Vorliegen aller Urkunden, also des Vertrages, des Genehmigungsbescheides bzw der Negativbestätigung und der Bescheinigung des Finanzamtes über die durchgeführte Entrichtung aller anfallenden Steuern, kann ein Antrag auf Einverleibung ins Grundbuch gestellt werden.²²⁵

Im Laufe der Zeit kam es zu einigen Erleichterungen dieses langwierigen Prozesses, welche naturgemäß in vielen Fällen zu einer Verkürzung der Dauer bis zur endgültigen Einverleibung der Urkunde im Grundbuch führten. So wurde mit dem OÖ GVG 1994²²⁶ der genehmigungsfreie Rechtserwerb eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes unter der Voraussetzung der ungeteilten Übertragung desselben im Sinne des § 4 eingeführt.

Folglich bedurfte es ab 1994 bei Übertragung des ganzen Hofes keiner umständlichen Anzeigeverfahren mehr, sondern lediglich der Aufnahme folgender Klausel in den Vertrag:

„Die Vertragsparteien erklären, dass der gegenständliche Rechtserwerb nach dem OÖ GVG 1994 genehmigungsfrei zulässig ist. Den Vertragsparteien sind im vollen Umfang die Strafbestimmungen des § 35 OÖ GVG sowie allfällige zivilrechtliche Folgen einer unrichtigen Erklärung (Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes, Rückabwicklung) bekannt.“

Beabsichtigen die Übergeber allerdings, Teile des Hofes zurückzubehalten, muss um eine Genehmigung der Grundverkehrskommission angesucht werden, da ein

²²³ Vgl hierzu §§ 1, 4 und 9 des OÖ GVG 1975 (LGBl 53/1975); *Fischer – Lukas*, Handbuch, 64 ff, 114 ff.

²²⁴ Vgl zB GB Wels: Vertragsabschluss am 19.2.1981 = TZ 1982/1568; 28.3.1983 = TZ 1984/2256; 12.4.1988 = TZ 1989/1489; 27.2.1990 = TZ 1992/5561; 26.5.2003 = TZ 2004/5134; GB Bad Leonfelden: Vertragsabschluss am 28.2.1980 = TZ 1982/524; 7.3.1986 = TZ 1987/238; TZ 12.2.1993 = TZ 1994/334.

²²⁵ Vgl hierzu *Marent – Preisl*, Grundbuchsrecht, 805.

²²⁶ OÖ LGBl 88/1994.

wesentliches Ziel des GVG gemäß § 1 Abs 1 Z 2 die Schaffung und Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes ist.²²⁷

Auch die Einführung der Möglichkeit der Selbstberechnung der Steuern durch die Parteienvertreter führte zu einer Verkürzung der Eintragungsdauer.²²⁸

B. AUSWERTUNG NACH DEN EINZELNEN VERTRAGSPUNKTEN

1. Vertragsverfasser und Form der Übergabeverträge

Gemäß § 883 ABGB herrscht im österreichischen Recht, abgesehen von gewissen gesetzlich geregelten Ausnahmefällen,²²⁹ Formfreiheit.²³⁰ Es obliegt daher dem Willen der Parteien, wie der Übergabevertrag abgefasst werden soll. Auch die Vertragsrichtung durch Privatpersonen ist nicht ausgeschlossen.

Ein Großteil der Übergabeverträge wird allerdings aus zweierlei Gründen vom Notar errichtet:²³¹ Erstens kommt es oft vor, dass Übergabeverträge einen Pflichtteilsverzicht der weichenden Kinder beinhalten, der nach § 551 ABGB notariatsaktspflichtig ist, zweitens müssen Urkunden gemäß § 6 und § 31 Abs 1 GBG,²³² um grundbuchsfähig zu sein, gerichtlich oder notariell beglaubigt werden.²³³ Dieser Vorgang, sprich die „Bekräftigung einer dem Notar vorgelegten Privaturkunde als öffentliche Urkunde in der Form eines hierüber aufgenommenen Notariatsaktes“, wird als Solennisierung oder Mantelakt, geregelt in § 54 NO,²³⁴ bezeichnet.²³⁵ Die Privaturkunde wird sozusagen durch den „sie umgebenden Mantel des Notariatsaktes“ zur öffentlichen Urkunde.²³⁶ Unter Privaturkunde sind alle rechtsanwaltlich sowie privat verfassten Verträge zu verstehen, während öffentliche Urkunden gemäß § 292 ZPO die von einer

²²⁷ Vgl hierzu auch *Fischer – Lukas*, Handbuch, 20.

²²⁸ Durch das Bundesgesetz BGBl I 106/1999 wurde in § 23 a ErbStG die Selbstberechnung der Grunderwerbs-, Schenkungs-, und Erbschaftssteuer sowie der Grundbucheintragungsgebühr ermöglicht.

²²⁹ Vgl zB § 1 NotAkteG (RGBl 76/1871, zuletzt geändert durch BGBl I 98/2001) und § 551 ABGB; vgl auch *Fenyves*, Anerkennung, 72 ff.

²³⁰ Vgl hierzu *Apathy – Riedler* in Schwimann IV, 198 ff; *Fenyves*, Anerkennung, 59 ff.

²³¹ Zum Wesen der notariellen Urkunde vgl *Kostner*, Notariatsurkunde, 51 ff; *Spruzina*, Relikt, 47; *Wagner*, Notarielle Urkunden 10 ff.

²³² BGBl 39/1955.

²³³ Vgl hierzu auch *Schmidt*, Gutsübergabe, 91; *Raab – Wöckinger*, Hofübergabe – Hofübernahme, 7.

²³⁴ RGBl 75/1871.

²³⁵ *Graschopf*, Solennisierung, 1; *Wagner*, Notarspflichten, 129 ff; *Kostner*, Bekräftigung, 113 ff; *Spruzina*, Relikt, 47.

²³⁶ *Graschopf*, Solennisierung, 3.

öffentlichen Behörde oder von einer mit öffentlichen Glauben versehenen Person, also einem Notar, errichtet werden. Solennisierte Privaturkunden unterscheiden sich in rechtlicher Hinsicht in keiner Weise von öffentlichen Urkunden²³⁷ nur ersparen sich die Parteien bei sofortiger Abfassung des Vertrages durch einen Notar den Weg zur Beglaubigung.

Werfen wir nun einen Blick auf die Vertragsverfasser in den untersuchten Bezirksgerichtssprengeln.

a. *Wels*

Im Bezirksgerichtssprengel Wels wurden im untersuchten Zeitraum 74% aller Übergabeverträge von Notaren verfasst (68% von Notaren selbst und 5% von deren Substituten), 25,2% von Rechtsanwälten und nur eine verschwindend kleine Zahl in der Höhe von 0,8% von Privatpersonen.

Von den nicht notariell verfassten Verträgen wurden allerdings 93,2% von Notaren beglaubigt, während gerichtliche Beglaubigungen in nur 6,8% der Fälle erfolgten.

Im Bezirksgerichtssprengel Wels errichteten in den letzten 25 Jahren insgesamt 66 verschiedene Notare bzw Rechtsanwälte Übergabeverträge.

Folgendes Diagramm soll die zehn häufigsten Vertragsverfasser zeigen:

²³⁷ Ebda, 3; *Spruzina*, Relikt, 47; § 292 ZPO.

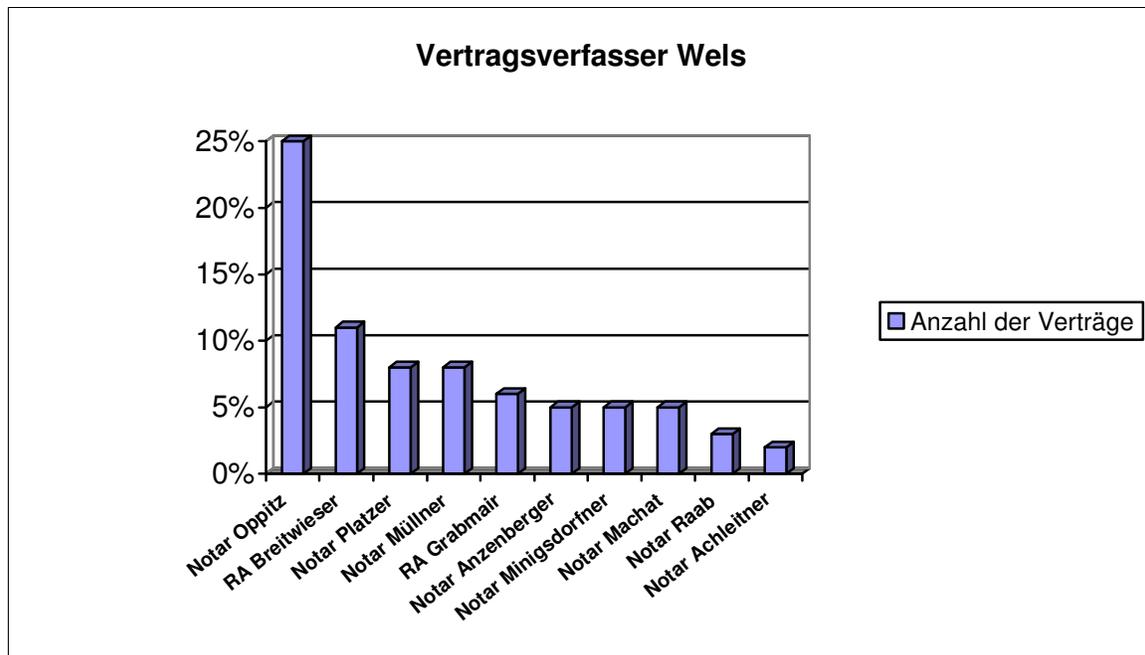


Abbildung VI-6

Die im Diagramm angeführten Vertragsverfasser machen insgesamt 77% aus. Die restlichen 23% verteilen sich auf 57 weitere Urkundenerriechter, die allerdings teilweise nur einen Vertrag bzw eine nur relativ geringe Anzahl von Verträgen aufgesetzt haben.

Bemerkenswert ist, dass ein Notar, der mittlerweile pensioniert ist, weitaus mehr Verträge errichtet hat als seine Kollegen. Grund dafür dürfte laut Aussage eines ehemaligen Kollegen seine besondere Affinität zur ländlichen Bevölkerung sowie umgekehrt gewesen sein.

Gerade das Verständnis der bäuerlichen Bevölkerung, welches nicht jedem Notar gegeben ist, ist ein extrem wichtiges Kriterium für eine erfolgreiche Zusammenarbeit.

Interessanterweise folgt an zweiter Stelle ein Rechtsanwalt als Vertragsverfasser, der offensichtlich auch das Vertrauen vieler Landwirte gewinnen konnte.

Der am vierten Platz gereichte Notar Müllner war Substitut von Notar Oppitz, bevor er ein eigenes Notariat in Haag am Hausruck übernahm. 75% der von ihm errichteten Übergabeverträge fallen in die Zeit, in der er bereits in Haag tätig war. Sprich: Es gab also nach seinem Ortswechsel immer noch Parteien, die eine längere Wegstrecke in Kauf nahmen, um die rechtliche Abwicklung der Hofübergabe von diesem Notar durchführen zu lassen.

Bezüglich der geographischen Verteilung der Notariats- bzw. Kanzleiorte kann konstatiert werden, dass 69% aller Verträge in Wels-Stadt abgeschlossen wurden, 7,4% in Haag am Hausruck, 5% in Lambach, 3,8% in Kremsmünster, 2,9% in Marchtrenk, 2,4% in Grieskirchen und 1,8% in Gunskirchen. Bis auf diejenigen Parteien, die Notar Müllner nach Haag folgten, wurden beinahe alle Verträge im Nahbereich von Wels abgeschlossen. Nur 8% der Vertragsabschlüsse erfolgten weiter weg. Hier sind Städte wie Linz, Steyr, Graz, Windischgarsten, Vöcklabruck, Eferding und Kirchdorf zu nennen. Grund für die Vertragserrichtung in diesen entfernteren Gegenden dürften wegen der jeweils geringen Anzahl von Vertragsabschlüssen zweifelsohne verwandtschaftliche oder freundschaftliche Nahbeziehungen der Parteien und des Vertragsverfassers bzw. eine Bekanntheit aufgrund früherer Rechtsgeschäfte gewesen sein.

In rund 7% der Fälle kam der Notar zwecks Vertragsabschlusses auf den Hof der Parteien.

In Bezug auf die Vertragsbezeichnungen konnte ein relativ einheitliches Bild festgestellt werden. 50% der Verträge sind schlichtweg mit „Übergabsvertrag“ bezeichnet, unabhängig davon, ob sie nun vom Notar oder Rechtsanwalt verfasst wurden. 40% sind mit „Notariatsakt/Übergabsvertrag“ betitelt und rund 8% mit „Notariatsakt/Übergabsvertrag mit/und/samt/sowie/zugleich Pflichtteilsverzichtsvertrag“. In nur 2% der Fälle findet sich die Bezeichnung „Übergabevertrag“. Einmal wird die Urkunde mit „Übergabsvertrag nach vollzogener Übergabe“ und einmal nur mit „Notariatsakt“ beschriftet. Vertragsbetitelungen, die wie früher auch das Wort „Ausgedinge“ enthalten, kamen überhaupt nicht vor.

b. Bad Leonfelden

Im Gerichtsbezirkssprengel Bad Leonfelden wurden in den untersuchten 25 Jahren 97,6% aller Verträge von Notariaten abgeschlossen (95,2% von Notaren und 2,4% von deren Substituten). Auf Rechtsanwälte entfielen lediglich 1,4% der Vertragsabschlüsse und 1% der Urkunden wurde von Privatpersonen errichtet. Von den 2,4% der nicht notariellen Hofübergabeverträge wurden 50% durch Notare und 50% gerichtlich beglaubigt.

Im Sprengel Bad Leonfelden gab es im Untersuchungszeitraum 29 verschiedene Vertragsverfasser. Aufgrund der weitaus kleineren Menge an Vertragsserrichtern sollen hier nur die fünf häufigsten genannt werden:

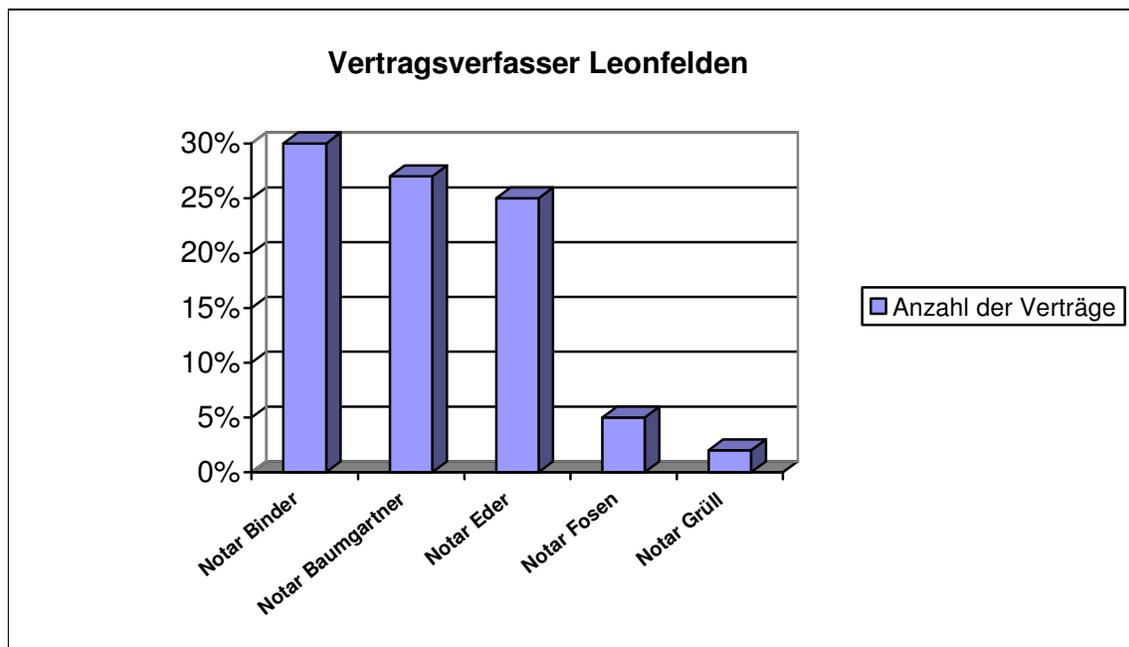


Abbildung VI-7

Die oben angeführten Vertragsverfasser bilden insgesamt 89%. Die restlichen 11% teilen sich auf die übrigen 24 verschiedenen Vertragsverfasser auf, wobei von diesen keiner mehr als sechs Verträge verfasst hat.

Zu obigem Diagramm ist noch hinzuzufügen, dass die drei erstgenannten Notare nacheinander, sogar in obiger Reihenfolge, das Amt des Notars in Bad Leonfelden bekleideten. Der in Leonfelden jeweils tätige Notar schließt folglich beinahe alle landwirtschaftlichen Übergabeverträge aus seiner Gegend ab. Zwar gibt es in Leonfelden auch eine Rechtsanwaltskanzlei, die allerdings überhaupt nie von Parteien zwecks Vertragsserrichtung aufgesucht wird.

Bezüglich des erstgenannten Notars muss noch erwähnt werden, dass 25% seiner Vertragsabschlüsse in Bad Leonfelden bereits in die Zeit seines Notariats in Kirchdorf fallen. Dies spricht für die hohe Zufriedenheit der Parteien mit der Vertragsserrichtung, während beim zweiten Notarswechsel in Leonfelden ein solches Phänomen nicht

beobachtet werden konnte. Grund hierfür dürfte laut Aussagen von ortsansässigen Personen trotz hervorragender fachlicher Kompetenz die mangelnde Kompatibilität dieses Notars mit der bäuerlichen Bevölkerung gewesen sein.

In 93% der Vertragsabschlüsse während seiner Amtszeit in Kirchdorf kam der erstgenannte Notar sogar von dort nach Bad Leonfelden, um den Vertrag direkt am Hof der betreffenden Parteien abzuschließen.

Die Kanzleien der beiden letztgenannten Notare befinden sich in Freistadt bzw in Linz, allerdings bleibt die Zahl ihrer Vertragsabschlüsse weit hinter der des jeweiligen Notars aus Leonfelden.

Bezug nehmend auf die örtliche Verteilung der Vertragsverfasser kann festgestellt werden, dass neben Leonfelden ca 8% aller Verträge in Linz und 5% in Freistadt abgeschlossen wurden. Vereinzelt kam es auch zu Vertragserrichtungen in St. Florian, Ottensheim, Weyer, Traun, Pregarten, Gallneukirchen, Eferding und Rohrbach.

Insgesamt erfolgten rund 12% der Vertragserrichtungen am Hof der jeweiligen Partei.

95% aller Verträge tragen die Bezeichnung „Notariatsakt/Übergabsvertrag“, 3% nur „Übergabsvertrag“ und 1,5% „Notariatsakt/Übergabs- und Pflichtteilsverzichtungsvertrag“. Jeweils einmal kommt die Betitelung „Übergabevertrag“, „Kauf- und Übergabevertrag“, „Übergabs- und Schenkungsvertrag“ sowie „Übergabs- und Pachtvertrag“ vor.

c. Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel

Der auffälligste Unterschied zwischen den beiden Bezirksgerichtssprengeln findet sich in der Person des Vertragsverfassers. Während in Wels nur rund drei Viertel aller Verträge von Notaren verfasst werden, sind es in Leonfelden beinahe ausnahmslos Notare, die Übergabeverträge errichten. Grund dieser Divergenz dürfte die Tatsache sein, dass im Bezirksgerichtssprengel Wels gerade wegen seines städtischen Charakters den Parteien eine weitaus größere Auswahl an unterschiedlichsten Vertragsverfassern zu Gebote steht, was sich schon alleine in dem Umstand der 66 verschiedenen Vertragsverfasser widerspiegelt, denen nicht einmal halb so viele in Leonfelden gegenüberstehen.

Ohne der Unannehmlichkeit weitere Wegstrecken zurücklegen zu müssen, steht es den Parteien in Wels frei, Angebote von diversen potenziellen Rechtsberatern einzuholen, während in Leonfelden diese Möglichkeit meist mit der Überbrückung größerer Entfernungen verbunden ist. Wollen die Vertragsparteien im näheren Umkreis ihrer Heimatgemeinde die Hofübergabe rechtskräftig durchführen, bleibt ihnen kaum eine andere Option, als den einzigen Notar in der Umgebung zu konsultieren.

Der äußerst seltene Fall des Vertragsabschlusses seitens eines Rechtsanwaltes in Leonfelden ist einerseits auf die Tatsache des beinahe völligen Fehlens derartiger Personen in der näheren Umgebung, andererseits auf das wohl größere Vertrauen in die diesbezügliche Kompetenz des Notars zurückzuführen. Außerdem sei hier noch die Traditionsgebundenheit der ländlichen Bevölkerung ins Treffen zu führen, die möglicherweise einem rechtsanwaltlichen Abschluss des Übergabevertrages im Wege steht.

Anders in Wels, wo, wie bereits oben erwähnt, eine Anwaltskanzlei bereits an zweiter Stelle der häufigsten Vertragsverfasser zu finden ist. Grund dafür dürfte sein, dass diese Kanzlei seit Jahren viele rechtliche Angelegenheiten der bäuerlichen Bevölkerung erledigt und sich diese dann auch in Fällen wie Hofübergaben aufgrund des bereits bestehenden Bekanntschaftsverhältnisses an diese Kanzlei wendet.

Der Anteil an Privatpersonen als Vertragsverfasser ist in beiden Bezirksgerichtssprengeln relativ gering.

2. Übergeber und Übernehmer

In diesem Kapitel soll die familiäre Konstellation zwischen Übergebern und Übernehmern sowie deren Alter und Beruf bei Übergabe bzw. Übernahme näher beleuchtet werden.

Weiters wird versucht festzustellen, ob im jeweiligen Untersuchungsgebiet nach wie vor ein gewisser Brauch bezüglich der Hofübernahme durch den ältesten bzw. den jüngsten Sohn besteht.²³⁸ Im Jahre 1959 wurde mittels Verordnung des Justizministeriums²³⁹ für ganz Österreich erhoben, welche Gewohnheit in den einzelnen Gebieten bestimmend ist. Für die politischen Bezirke Wels und Urfahr-Umgebung wurde das Jüngstenrecht als vorherrschender Brauch festgestellt.

a. Wels

Den weitaus größten Teil der Übergeber bildete die Gruppe der Eltern. Sie übergaben den Hof in rund 64% aller Fälle, gefolgt von Einzelübergaben durch die Mutter mit 18% sowie den Vater mit 6%. Jeweils 2% der Übergaben wurden von Großeltern, Onkeln und Tanten sowie Schwiegereltern vorgenommen. Die restlichen 6% fielen gleichteilig auf Übergaben durch einen Ehegatten und Übergaben von bzw. an Personen, die in keinem verwandtschaftlichen Verhältnis zueinander stehen.

In letzterem Fall konnte aufgrund der näheren Betrachtung der Wohnadressen der Parteien einige Male festgestellt werden, dass es sich, offenbar wegen Fehlens eines geeigneten Nachfolgers im Familienkreis, um Übergaben an benachbarte Landwirte handelte. Einmal kam es auch zur Übergabe zwischen Geschwistern.

Der Grund für das in beiden Bezirksgerichtssprengeln anzutreffende Auseinanderklaffen der Übergabehäufigkeit durch die Mutter bzw. den Vater alleine liegt darin, dass in vielen derartigen Fällen eine Hälfte des Hofes im Zuge der Verlassenschaftsabhandlung nach dem Vater an den Sohn gelangt, während die andere Hälfte zu einem späteren Zeitpunkt von der Mutter an den Sohn übergeben

²³⁸ Vgl. hierzu auch *Schmidt*, Gutsübergabe, 83, 85 f.; *Brauneder*, Entwicklung, 366.

²³⁹ Verordnung des Bundesministeriums für Justiz vom 20.8.1959 im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft über die Feststellung des in den einzelnen Gebieten Österreichs bestehenden anerbenrechtlichen Brauches (BGBl 200/1959).

wird.²⁴⁰ Natürlich gibt es auch umgekehrte Konstellationen, doch das Überwiegen dieser Fälle hat seine Ursache wohl in dem Umstand, dass in der Landwirtschaft tätige Väter aufgrund ihrer Arbeit einem größeren Risiko ausgesetzt sind einem Arbeitsunfall zu erliegen als Mütter.

Auch mag der häufig auftretende Fall, dass Väter aufgrund ihres meist um einige Jahre höheren Alters früher die Pensionsvoraussetzungen erlangen und ihre Hälfte bis zum Pensionsantritt der Ehefrau an diese übergeben, ursächlich für die höhere Zahl der alleinigen Übergeben der Mütter im Vergleich zu ihren Ehemännern sein.

Als weitere Möglichkeit ist noch zu nennen, dass der Hof oftmals im Alleineigentum der Mutter steht, da das Gut im Nebenerwerb geführt wird und der Vater einem anderen Beruf nachgeht.

In der weitaus größten Zahl der Fälle, nämlich in 70%, wurde der Hof von einem Sohn übernommen. Hievon übernahm in 40% aller Übergeben ein Sohn das Gut alleine, in 27% gemeinsam mit seiner Ehegattin bzw in weiteren 3% zusammen mit seiner Braut, wobei der Übergabevertrag bei letzterer Konstellation immer unter der auflösenden Bedingung der künftigen Eheschließung stand.

18% der Hofübergaben erfolgten an eine Tochter und zwar in 9% an diese alleine, in 8% an diese und ihren Ehegatten bzw in 1% an diese und ihren Bräutigam.

Je 3% der Übernehmer stellten Ehegatten bzw Personen dar, die kein Verwandtschaftsverhältnis zum Übergeber aufweisen konnten.

Neffen und Nichten sowie Schwieger- und Enkelkinder bildeten mit jeweils 2% weitere Übernehmergruppen, wovon bei Letzterer wiederum die Zahl der Enkel söhne als Übernehmer bei weitem überwog.

Einen Sonderfall bildete die Übergabe des Hofes nicht nur an einen Sohn bzw eine Tochter alleine, sondern an beide gemeinsam („Geschwisterhof“).²⁴¹

Betrachtet man die häufigsten Übergeber-/Übernehmerkonstellationen, führt zweifelsohne diejenige von Eltern als Übergeber mit einem Sohn als alleinigem Übernehmer die Spitze des Feldes an. Knapp darauf lässt sich die Variante

²⁴⁰ Vgl hierzu bspw GB Wels TZ 1984/13, TZ 1986/4820, TZ 1994/1513, TZ 1996/4713, TZ 1999/2026, TZ 2005/4617 usw oder GB Bad Leonfelden TZ 1992/936, TZ 1994/924 usw.

²⁴¹ GB Wels, TZ 1987/5089.

übergabende Eltern und übernehmender Sohn mit Ehegattin positionieren, während als dritthäufigste Möglichkeit, die der Übergabe durch eine Mutter an ihren Sohn zu nennen ist. Weit abgeschlagen folgt erst die Konstellation der Übergabe an eine Tochter.

Die Altersstruktur der Übergeber soll durch folgende Graphiken veranschaulicht werden:

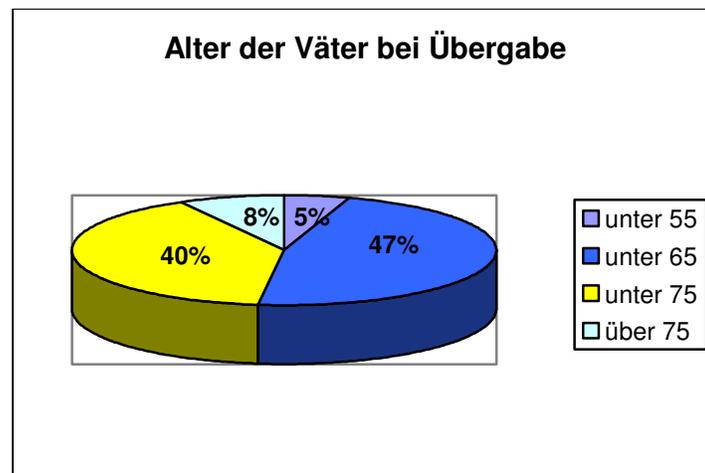


Abbildung VI-8

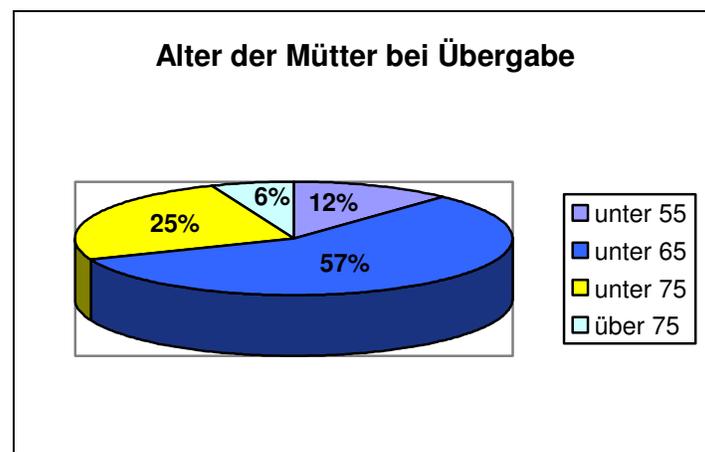


Abbildung VI-9

Unter dem Alter von bzw mit 65 Jahren, also um das gesetzmäßige Pensionsalter, erfolgte sowohl bei Vätern als auch bei Müttern etwas mehr als die Hälfte der Übergaben. Ein beträchtlicher Teil der Übergaben fand allerdings erst im Alter von

über 65 Jahren statt. Besonders unter den Übergebern war auffallend, dass 40% erst nach dem Erreichen des regulären Pensionsalters den Hof übergaben, also die Leitung des Betriebes noch länger innehatten, als aus sozialversicherungstechnischen Gründen nötig gewesen wäre. Natürlich dürfen hier nicht die Fälle unerwähnt bleiben, in denen die Wirtschaftsführung bereits an den Nachfolger übertragen wurde und nur das Eigentum am Hof noch beim Übergeber verblieb. Vielfältige Gründe wie Abwarten der Heirat des Hofnachfolgers, Erprobung seiner Wirtschaftsführungsqualitäten, längere Ausbildungszeiten oder überhaupt die mangelnde Bereitschaft eines der Kinder, den Hof zu übernehmen, können in relativ späte Übergaben resultieren. Auch die Angst der Übergeber vor einem erwarteten Absinken des Lebensstandards nach erfolgter Übergabe ist kein unbeachtliches Problem.²⁴²

Die hohe Zahl von Übergebern in diesem Alter lässt sich mitunter auch auf die Tatsache zurückführen, dass vielen Altbauern, die über Jahrzehnte die Leitung des Hofes innehatten, folglich eine gewisse Autorität in der Familie verkörpern, das „Loslassen“ schwer fällt, da die Übergabe von vielen nach dem alten Sprichwort „übergeben - nimmer leben“ mit einem nicht unerheblichen Statusverlust assoziiert wird.

Extrem verfrühte bzw verspätete Übergaben kamen in nur wenigen Fällen vor. Besonders vor zu frühen Übergaben, es sei denn, gesundheitliche Gründe erfordern dies, ist abzuraten, da dadurch die Notwendigkeit der Überbrückung eines geraumen Zeitraums bis zur Erreichung des Pensionsalters der Übergeber gegeben ist, welches sich oftmals in der Höhe des von den Übernehmern zu leistenden Ausgedinges niederschlägt. Dies kann unter Umständen die finanziellen Startbedingungen der Übernehmer erheblich verschlechtern. Zu späte Übergaben sind hingegen in der Lage Motivation und Arbeitsfreude der Jungen beträchtlich zu dämpfen.

Bezüglich des Alters der ÜbernehmerInnen soll folgendes Diagramm Auskunft geben:

²⁴² Vgl hierzu *Pevetz, Generationswechsel*, 427.

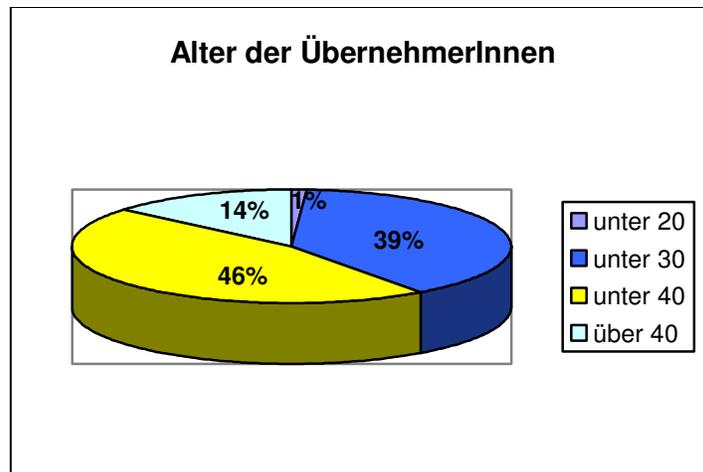


Abbildung VI-10

Das Verhältnis zwischen Übernahmen vor 30 Jahren bzw vor 40 Jahren war relativ ausgewogen, wobei doch Letzteres etwas überwog. Korrespondierend zum Übergabealter kamen sehr frühe sowie recht späte Übergaben seltener vor.

Betrachtet man das Alter der männlichen Hofübernehmer, lässt sich feststellen, dass in 7% der Fälle der älteste Sohn, in weiteren 7% der jüngste Sohn sowie in 12% ein mittlerer Sohn zum Zug kam. In den restlichen 74% der Übernahmen durch einen männlichen Nachfolger konnte leider aufgrund mangelnder Angaben über die Geschwister des Übernehmers keine diesbezügliche Beobachtung gemacht werden. Dies führt basierend auf den evaluierten Daten zu dem Schluss, dass im Raum des Bezirksgerichtssprengels Wels entgegen der Festlegung des Jüngstenrechts in eingangs erwähnter Verordnung kein bestimmter Brauch mehr herrscht.

Die Übernahme des Hofes stellt nicht mehr wie in früheren Zeiten ein Privileg dar, sondern ist vielmehr der Gefahr gewichen, keinen geeigneten Hofnachfolger zu finden.²⁴³ Aus diesem Grund wird wohl auch die Festsetzung der gewohnheitsrechtlichen Berufung des jüngsten Sohnes überflüssig. Ein anderes Auswahlkriterium drängt sich in den Vordergrund, nämlich die schlichte Bereitschaft eines Kindes, das elterliche Anwesen zu übernehmen, welche gerade infolge des Agrarstrukturwandels bei Nebenerwerbsbetrieben immer weniger gegeben ist.

²⁴³ Vgl zur Analyse der Hofnachfolgesituation allgemein *Baaske – Lancaster – Quendler*, Ausblick; *Pevetz*, Generationswechsel, 424 f, 432 f; *Glauben – Tietje – Vogel*, Farm succession patterns, 5, 10.

Ein weiterer Grund, der gerade für den städtischen Zentralraum gilt, ist die Tatsache, dass auch in ländlichen Familien der Kreis der Kinder immer kleiner wird. Hier finden sich oftmals nur mehr ein bis zwei Kinder. Folglich bleibt für die Notwendigkeit der Regelung des Hofnachfolgers kaum mehr Platz.²⁴⁴

Die Berufe der Übernehmer betreffend wurde in 64% der Fälle Landwirt genannt, während nur 36% einen sonstigen Beruf angaben.

Die Verteilung bei den Ehepartnern der Übernehmer war dahingehend, dass 51% Landwirtin bzw Landwirt als Beruf angaben und in 49% der andere Übernehmerteil eine nicht landwirtschaftliche Tätigkeit ausübte.

b. Bad Leonfelden

Die Personengruppe der Übergeber gestaltete sich hier ähnlich der in Wels. In 67% aller Fälle kam es zu Übergaben durch Eltern, wiederum, wie beim Bezirksgerichtssprengel Wels, gefolgt von 17% durch die Mutter bzw von 5% durch den Vater alleine. In jeweils 2% der Verträge erfolgte die Hofübergabe durch Schwiegereltern, Großeltern, Onkeln und Tanten sowie Personen, die in keinem Verwandtschaftsverhältnis standen. 3% fielen auf Übergaben durch einen Ehegattenteil. In je einem Fall kam es auch zur Hofübertragung durch einen Geschwisterteil und eine Großcousine.

In rund 74% aller Fälle wurde der Hof von einem Sohn der Familie übernommen. Davon entfielen 43% auf alleinige Übernahmen, 30% auf gemeinsamen Besitzantritt mit der Ehegattin und lediglich 1% auf Übergaben an Sohn und Braut.

Die Zahl der Töchter als Hofnachfolgerinnen belief sich im Untersuchungszeitraum auf nur 15%, wobei sie in 7% der Fälle alleine und in 8% gemeinsam mit ihren Ehemännern übernahmen.

Korrespondierend zu obig beschriebener Übergebersituation erfolgten jeweils 2% der Übernahmen durch Schwieger- und Enkelkinder, Neffen bzw Nichten sowie durch Personen, die mit den Übergebern nicht verwandt waren. 3% entfielen auf Ehegatten als Hofübernehmer.

²⁴⁴ Vgl hiezu auch *Kretschmer*, Bäuerliche Erbsitten, 89.

Bezüglich der gängigsten Übergaber-/Übernehmerkonstellationen lässt sich hier exakt dasselbe Muster wie im Gerichtsbezirkssprengel Wels erkennen, weshalb auf eine erneute Auflistung verzichtet wird.

Die Altersstruktur der Übergaber in Bad Leonfelden sieht folgendermaßen aus:

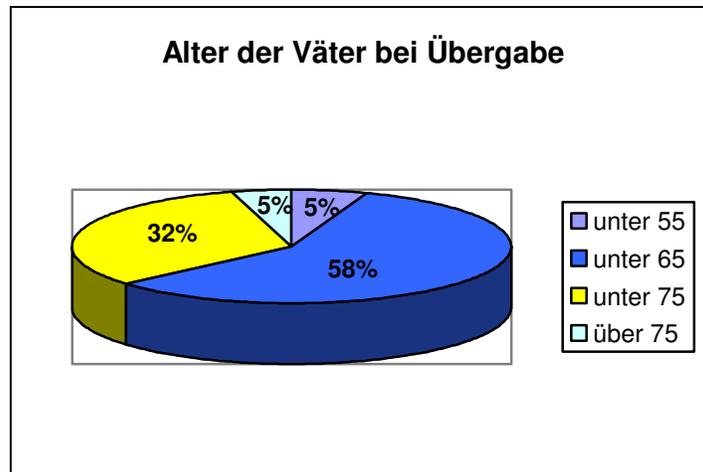


Abbildung VI-11

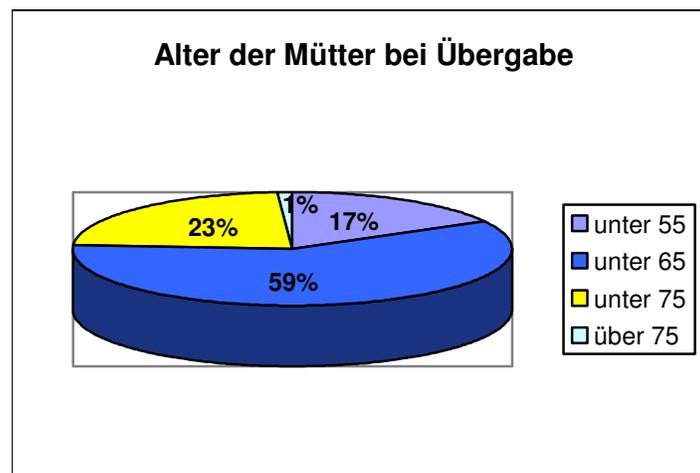


Abbildung VI-12

Mehr als die Hälfte der Übergaben erfolgten hier, sowohl seitens der Übergaberin wie auch des Übergabers, um das Pensionsalter herum.

Die Altersverteilung unter den ÜbernehmerInnen ist folgendermaßen strukturiert:

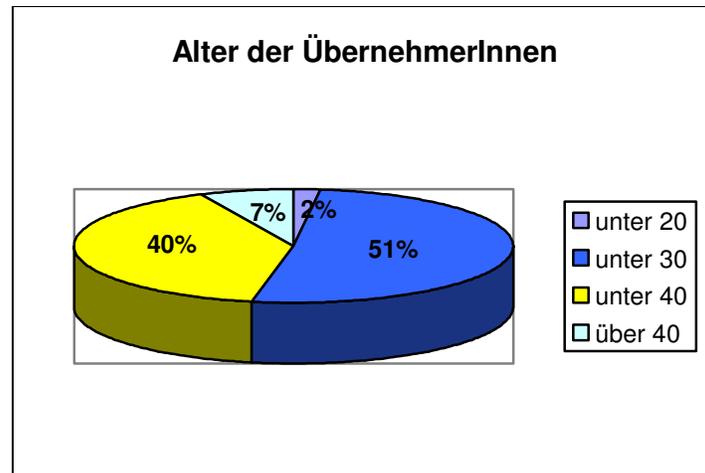


Abbildung VI-13

Der Großteil der Übernahmen erfolgte noch vor Erreichung des 30. Lebensjahres, wobei die Zahl der über 30-jährigen Übernehmer doch recht beträchtlich ist. Wie in Wels gab es nur eine geringe Anzahl von Übernahmen vor dem 20. Geburtstag, genauso wie solche nach Vollendung des 40. Lebensjahres.

Entsprechend der oben angeführten Verordnung müsste im Bezirk Urfahr-Umgebung, zu welchem Bad Leonfelden gehört, Jüngstenrecht vorherrschen. Die Untersuchungsergebnisse belegten, dass in 12% der Fälle Ältestenrecht zur Anwendung gelangte, in 21% das Recht des Jüngeren und in 18% weder der Älteste noch der Jüngste den Hof übernahm. In 49% der Übernahmen durch einen Mann als Nachfolger konnte mangels entsprechender Angaben im Übergabevertrag nichts Diesbezügliches herausgefunden werden.

Hier zeigt sich ein etwas anderes Bild als im Zentralraum. Zwar nicht wesentlich, aber doch merklich war die Anzahl der Hofübernahmen durch den jüngsten Sohn höher. Es liegt also ein gewisses Indiz dafür vor, dass in vielen Fällen noch der 1959 festgestellte Brauch befolgt wird. Grund dafür könnte freilich die im Mühlviertel nach wie vor höhere Kinderanzahl sowie stärkere Traditionsgebundenheit sein. Allerdings muss dem der negative Umstand entgegengehalten werden, dass sich die Übernahmesituation in Bad Leonfelden aufgrund der oftmals sehr kleinen Nebenerwerbsbetriebe und schlechten wirtschaftlichen Situation besonders der

Milchbauern sicherlich schlechter gestaltet als jene im Welser Raum, wo doch die durchschnittlich um einiges größeren Höfe den Übernehmern ein weitaus lukrativeres Einkommen versprechen. Dies wäre folglich auch ein Grund dafür, dass das Finden eines geeigneten Nachfolgers trotz des Vorhandenseins mehrerer Kinder auch nicht gerade eine Leichtigkeit darstellt.

Wie dem auch sei, aufgrund obiger Ergebnisse kann nur von einem Indiz und keinesfalls von einem sicheren Beweis für das Vorherrschen des Jüngstenrechts gesprochen werden.

Bezüglich des Berufs der Übernehmer war in 34% der Fälle nur Landwirt angeführt, während in 66% andere Berufe genannt wurden.

Im Falle der gemeinsamen Hofübernahme mit dem Ehepartner war lediglich in 27% der Fälle Landwirtin bzw. Landwirt als dessen Beruf im Vertrag angeführt, während 73% einer außerlandwirtschaftlichen Tätigkeit nachgingen.

c. Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel

Im Großen und Ganzen lässt sich in den Sprengeln Wels und Bad Leonfelden eine recht ähnliche Übergeber-/Übernehmersituation erkennen. Geringfügige Unterschiede zeigten sich im Übergabe- bzw. Übernahmealter, welches in Bad Leonfelden durchschnittlich etwas niedriger war. In Wels bestand offenbar die Tendenz zu späteren Übergaben erst ab dem 30. Lebensjahr, während in Leonfelden der weitaus größte Teil der Höfe bereits vor 30 übernommen wurde.

Der Grund hierfür könnte in der Betriebsstruktur im Mühlviertel zu suchen sein. Durch den weit verbreiteten landwirtschaftlichen Nebenerwerb in dieser Gegend kam es offenbar in der überwiegenden Zahl der Fälle mit dem Eintritt ins Pensionsalter, also mit der Aufgabe des Hauptberufes, auch zur Übergabe des Betriebes. In Wels hingegen war das Erreichen des Pensionsalters in sehr vielen Fällen nicht mit der Hofübergabe verbunden.

Bezüglich des Vorliegens eines bestimmten „alten Brauches“, das Alter des männlichen Hofübernehmers betreffend, kann insofern ein Unterschied festgestellt werden, als in Wels in Anbetracht der Untersuchungsergebnisse keine Gewohnheit mehr besteht, während in Bad Leonfelden gewisse Indizien nach wie vor für das

Überwiegen des Jüngstenrechts sprechen. Die für diese Disparität potenziell ursächliche Situation wurde oben bereits geschildert.

Zu guter Letzt kann noch als weiterer Unterschied die berufliche Situation der Übernehmer ins Treffen geführt werden, doch sollte das Überwiegen der außerlandwirtschaftlichen Berufe im Sprengel Bad Leonfelden nicht als große Überraschung betrachtet werden, bedenkt man die dort vorherrschenden schlechteren landwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

3. Exkurse

a. *Gemeinsame Hofübernahme mit dem Ehepartner*

In früheren Jahrzehnten bildete die Hofübernahme gemeinsam mit dem Ehepartner anlässlich der Eheschließung beinahe den Regelfall, während heutzutage dieser Zusammenhang nicht mehr beobachtet werden kann. Nicht einmal die Hälfte der Übernahmen in Wels²⁴⁵ bzw in Leonfelden²⁴⁶ erfolgte gemeinsam mit einem Partner. Grund dafür mag mitunter auch die für den Hofübernehmer immer schwieriger werdende Situation sein, überhaupt eine Lebensgefährtin zu finden, da viele potenzielle Partnerinnen davor zurückschrecken, den Beruf der Landwirtin zu ergreifen. So ist das Ledigsein am Land oftmals „weniger eine selbst bestimmte Lebensform denn ein unfreiwilliger Zustand“.²⁴⁷

Allerdings können als Ursache für diese Entwicklung auch Fälle angeführt werden, in denen der Hof nur von einem Ehegattenteil geführt wird und deshalb auch im Alleineigentum des Betriebsführers steht.²⁴⁸ Die in Anbetracht der steigenden Scheidungszahlen existierende Abschreckung vor gemeinsamem Eigentum kann ebenso als teilweise ursächlich angesehen werden.

Unterzieht man nun die Fälle, in denen nach wie vor gemeinsames Eigentum der Ehegatten begründet wird, einer näheren Betrachtung, muss man feststellen, dass die Form der Gütergemeinschaft²⁴⁹ jener des schlichten Miteigentums²⁵⁰ gewichen ist.

²⁴⁵ 39% erfolgten mit Partner.

²⁴⁶ 40% erfolgten mit Partner.

²⁴⁷ *Weinzierl*, Generationskonflikte, 143; Vgl hierzu auch *Mühlehner*, Hofübergabe, 13.

²⁴⁸ Vgl hierzu auch *Dietschy – Holzer – Lahner – Wilfinger*, Hofübergabe, 23.

²⁴⁹ Vgl hierzu allgemein *Brauneder* in Schwimann, 797 ff; *Grillberger*, Gütergemeinschaft; Bydlinki in Rummel II/1, 96 ff; *Fenyves*, Ehegüterrechtliche Vereinbarungen, 755 ff, 761 ff.

Dies veranschaulicht schon allein die Tatsache, dass sich im untersuchten Zeitraum lediglich in jeweils knapp 2% der Übergabeverträge sowohl in Wels wie auch in Bad Leonfelden Eheverträge, die eine Gütergemeinschaft begründeten, im Anschluss fanden. In diesen Fällen wurde an den Sohn bzw die Tochter alleine übergeben, während das Hauskind in weiterer Folge mit seinem Ehepartner einen entsprechenden Ehepakt zur Begründung des gemeinsamen Eigentums am Hof schloss. Die letzte Hofübergabe mit einem anschließenden Ehevertrag erfolgte im Untersuchungszeitraum in Wels 1987,²⁵¹ während sich in Bad Leonfelden noch zehn Jahre später eine derartige Vertragsurkunde²⁵² fand. Natürlich ist es möglich, dass dieses Vorkommen von Gütergemeinschaftsverträgen nicht alleine dem Wunsch der Parteien entsprang, sondern auf den Einfluss des Notars zurückzuführen ist, da schließlich der Abschluss zweier Verträge gewinnbringender ist als einer und viele Vertragsparteien den Ratschlägen ihres Rechtsberaters blind vertrauen.

Die §§ 1233 ff ABGB regeln die Gütergemeinschaft. Es wird zwischen allgemeiner und beschränkter Gemeinschaft unterschieden, wobei bei Letzterer nicht das gesamte Vermögen der beiden Ehegatten, sondern nur bestimmte Teile desselben der Gütergemeinschaft unterliegen. Bei aufrechter Gütergemeinschaft kann keiner der Ehegatten seinen Hälfteanteil frei veräußern oder belasten. Verfügungsgeschäfte müssen also sowohl über einzelne Anteile wie auch über das Gesamtgut, um gültig zu sein, immer im Einvernehmen vorgenommen werden.²⁵³

Beim schlichten Miteigentum sind die Ehepartner ebenfalls gemeinschaftliche Eigentümer des Bauernhofes. Meistens ist jeder Teil ideeller Hälfteeigentümer, obwohl in der Praxis auch Fälle vorkommen, wo das Hauskind zu zwei Drittel und das Schwiegerkind nur zu einem Drittel Hofeigentümer wird.²⁵⁴ Auf dieses gemeinsame Recht der Gutseigentümer sind die Regeln der §§ 825 ff ABGB bezüglich der Gemeinschaft des Eigentums anzuwenden. Folglich kann über das Schicksal des ganzen Hofes im Sinne des § 828 nur gemeinsam bestimmt werden, während jeder

²⁵⁰ *Ehrenzweig*, System/Sachenrecht, 151 ff; *Spielbüchler* in Rummel I, 535 f; *Gamerith* in Rummel I, 1101ff; *Iro*, Sachenrecht, 77 ff; *Feil*, Miteigentum, 11 ff.

²⁵¹ GB Wels, TZ 1987/4039.

²⁵² GB Bad Leonfelden, TZ 1997/776.

²⁵³ *Brauneder* in *Schwimann V*, 822 ff; *Welser*, Ehepakt, 36; *Demelius*, Gütergemeinschaft, 365; vgl allgemein auch *Grillberger*, Gütergemeinschaft;.

²⁵⁴ GB Wels, TZ 1991/4393, TZ 1993/4800, TZ 1997/2444, TZ 1999/4215; GB Bad Leonfelden, TZ 1996/1288.

gemäß § 829 über seinen ideellen Anteil alleine verfügungsberechtigt ist.²⁵⁵ Letztere Möglichkeit läuft naturgemäß dem Gedanken der Anerbensitte zuwider, kann aber durch die Vereinbarung eines wechselseitigen Veräußerungs- und Belastungsverbot im Sinne des § 364 c ABGB umgangen werden. Wie später noch ausführlicher zu zeigen sein wird, wird davon weitgehend Gebrauch gemacht.

Nach den dargelegten Eigenschaften der schlichten Miteigentumsvariante vermehrt um eine Belastungs- und Veräußerungsbeschränkung könnte man meinen, diese Rechtsform zeitigt dieselben rechtlichen Wirkungen wie die Gütergemeinschaft, doch gibt es zumindest zwei entscheidende Kriterien, die im Praxistest erstere Variante als siegreich hervorgehen lassen. Zum einen dürfen die umfangreichen Haftungsregelungen besonders bei allgemeinen Gütergemeinschaften nicht außer Acht gelassen werden. Der Ehepartner haftet mit seinem Anteil am gemeinsamen Gut nicht nur für seine eigenen Schulden, sondern immer auch für diejenigen des anderen Teiles, handle es sich um deliktische oder sonstige persönliche Schulden des Ehegatten.²⁵⁶ Zum anderen muss die Problematik des landwirtschaftlichen Pensionsrechts erwähnt werden. Das Bestehen einer Gütergemeinschaft macht es dem Teil, der bereits die Pensionsvoraussetzungen erlangt hat, unmöglich, diese anzutreten, da eine bloße Verpachtung seines Anteils an den Nachfolger oder dessen Ehegatten, wie bei schlichtem Miteigentum regelmäßiges Prozedere, nicht als Betriebsaufgabe gewertet wird.²⁵⁷ Außerdem können Pachtverträge- und Bewirtschaftungsvereinbarungen aus sozialrechtlichen Gründen wie Kindergeld- oder Arbeitslosenbezug nicht abgeschlossen werden. Die Gütergemeinschaft muss also in diesem Falle formell mittels eines notariellen Auflösungsvertrages aufgehoben werden,²⁵⁸ was natürlich in einen unnötigen Kosten- und Zeitaufwand resultiert. Auch im Untersuchungszeitraum begegnen in beiden Gebieten immer wieder Gütergemeinschaftsaufhebungsverträge, deren exakte Erfassung allerdings nicht Gegenstand dieser Arbeit war.

²⁵⁵ Vgl hierzu auch *Ehrenzweig*, System/Sachenrecht, 152 f; *Gamerith* in Rummel I, 1102, 1109 f, 1113 f; *Iro*, Sachenrecht, 77 f.

²⁵⁶ *Brauneder* in Schwimann V, 829 f; *Grillberger*, Gütergemeinschaft, 28 ff, 131; *Bydlinski* in Rummel II/1, 98 f; *Schramböck*, Rechtsprobleme, 445, 449 ff; *Fenyves*, Ehegüterrechtliche Vereinbarungen, 764 ff.

²⁵⁷ *Lang – Penninger – Riegler – Stollmayer – Wagner*, Hofübergabe, 6; vgl hierzu auch § 68 Abs 2 Bauern-Pensionsversicherungsgesetz (BGBl 28/1970).

²⁵⁸ Vgl hierzu *Brauneder* in Schwimann, 830 f; *Grillberger*, Gütergemeinschaft, 35 f, 162 ff.

Diese Gründe führten in der Praxis der Hofübergabe trotz ihrer damaligen steuerlichen Vorteile²⁵⁹ allmählich zu einer völligen Verdrängung der Gütergemeinschaftsvariante.

Am Rande soll noch erwähnt werden, dass sich nebst dem „schlichten Miteigentum“ in wirtschaftlicher Hinsicht die Rechtsformen der Gesellschaft bürgerlichen Rechts sowie der Eingetragenen Erwerbsgesellschaft für die Führung eines Hofes im Miteigentum von Ehegatten eignen, doch die nähere Erläuterung dieser Möglichkeiten soll nicht Gegenstand dieser Abhandlung sein.²⁶⁰

b. Rückbehalt bzw. Einräumung des Bewirtschaftungsrechtes

In einigen Verträgen kam es zwar zur Eigentumsübertragung des Gutes an die jungen Übernehmer, doch behielten sich entweder beide Übergeber oder nur einer von ihnen das Bewirtschaftungsrecht am Hof vor.

Als Beispiel für eine derartige Vereinbarung soll folgende Klausel dienen:

„Bis zum Erreichen des frühest möglichen Pensionsalters behält sich die Übergeberin das uneingeschränkte Fruchtgenuss- und Wirtschaftsführungsrecht an der gesamten Übergabliegenschaft, abgesehen von dem vom Übernehmer benützten Räumlichkeiten zurück. Dieses Wirtschaftsführungsrecht ist nach den Grundsätzen des Wohlbestehen-Könnens des Betriebes auszuüben.

Bauliche Veränderungen, Kulturumwandlungen und die Aufnahme von Darlehen sind nur mit Zustimmung der Übernehmerseite möglich. Bei Beendigung des Wirtschaftsführungsrechtes hat das lebende und tote Inventar in gleicher Anzahl und Güte, wie heute vorhanden zu sein. Der Übernehmer selbst kann auch ohne Zustimmung des Wirtschaftsführungsberechtigten bauliche Änderungen vornehmen.

Während der Dauer des Wirtschaftsrechtes hat die Übergeberin sämtliche Betriebskosten Steuern und Versicherungen zu tragen und ruhen auch soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt wird, alle zu Gunsten der Übergeberin in diesem Verträge vereinbarten Leistungen bis zur Aufgabe des Wirtschaftsrechtes, mit

²⁵⁹ Ebda, 131 f.

²⁶⁰ Vgl. hierzu *Upmeyer zu Belzen*, Familiengesellschaft; *Kastner – Doralt – Nowotny*, Grundriß, 54; *Urban*, Rechtsform, 15 ff; *Gemmeke*, GbR, 19 ff; *Welser*, Ehepakt, 36; *Grillberger*, Gütergemeinschaft, 130; *ders* in Rummel II/1, 3 ff; *Feil – Igerz – Schnabl*, GesBR.

Ausnahme des Wohnrechts. Die Übergeberin ist berechtigt dieses Wirtschaftsführungs- und Fruchtgenussrecht jederzeit und ohne Angabe von Gründen auch schon vor dem angeführten Endtermin aufzugeben.“

In Wels wurde in 12% aller Übergabeverträge das Bewirtschaftungsrecht des Hofes zurückbehalten. In der großen Mehrheit der Fälle geschah dies, wie auch in obiger Beispielklausel, durch die Übergeberin für die Dauer bis zur Erlangung der Pensionsvoraussetzungen, während der Übergeber bereits pensioniert war.²⁶¹

In einigen Fällen kam es sogar zum lebenslangen Rückbehalt des Wirtschaftsführungsrechtes durch beide Übergeber.²⁶²

Im Untersuchungsgebiet Bad Leonfelden wurde in 8% aller Verträge das Bewirtschaftungsrecht zurückbehalten, auch hier wiederum hauptsächlich durch die Übergeberin bis zur Erlangung des Pensionsalters.²⁶³ In einigen Fällen kam es zur Einräumung eines Wirtschaftsführungsrechtes auf unbestimmte Zeit²⁶⁴ sowie einmal zur Festlegung eines lebenslangen diesbezüglichen Rechtes.²⁶⁵

In beiden Untersuchungsgebieten, allerdings etwas häufiger in Leonfelden, erfolgte in manchen Fällen bei Übergaben an Ehegatten eine anschließende Einräumung des Bewirtschaftungsrechtes an nur einen der beiden, der in weiterer Folge aufgrund der Berufstätigkeit des anderen den Hof alleine bewirtschaftete.²⁶⁶ So zum Beispiel in der Gestalt:

„Die Übernehmerin räumt ihrem Ehegatten hinsichtlich ihrer Hälfte der übernommenen Liegenschaft das unentgeltliche Fruchtgenussrecht und Wirtschaftsführungsrecht ein. Dieses Recht wird dem Übernehmer auf unbestimmte Zeit eingeräumt und kann von der Übernehmerin jederzeit, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von ... aufgekündigt werden.“

²⁶¹ Vgl zB: GB Wels, TZ 1981/4599, TZ 1983/965, TZ 1991/5928, TZ1994/4930, TZ 2002/2554, TZ 2005/5187.

²⁶² GB Wels TZ 1987/184, TZ 1988/4547, TZ 1995/1034, TZ 1996/5433, TZ 2001/2124, TZ 2004/1913.

²⁶³ Vgl zB: GB Bad Leonfelden, TZ 1982/205, TZ 1984/790, TZ 1991/531, TZ 1997/1473, TZ 2000/943, TZ 2005/490.

²⁶⁴ GB Bad Leonfelden, TZ 1995/927, TZ 1999/697, TZ 2000/375, TZ 2001/1394.

²⁶⁵ GB Bad Leonfelden, TZ 1987/1440.

²⁶⁶ GB Wels TZ 1989/5768, TZ 1991/4931, TZ 1996/2746; vgl zB: GB Bad Leonfelden TZ 1982/854, TZ 1987/1170, TZ 1997/1057, TZ 2000/927, TZ 2003/1415, TZ 2004/437, TZ 2005/709.

4. Pachtverhältnis vor Übergabe

In manchen Fällen wird vor endgültiger Übergabe des Hofes ein Pachtvertrag mit den potenziellen Übernehmern auf bestimmte oder unbestimmte Zeit abgeschlossen. Diese Form der gleitenden Hofübergabe kann mehrere Gründe haben, wie Erlangung der Pensionszahlungen durch die Übergeber, Einbindung und schrittweise Einführung des Übernehmers in den Betrieb oder aber auch Erprobung der Tüchtigkeit und Wirtschaftsführungsfähigkeit des möglichen Nachfolgers.²⁶⁷

Vor Betrachtung des Untersuchungsergebnisses muss vorweggeschickt werden, dass dieses unter Umständen den wirklichen Verhältnissen nicht hundertprozentig entspricht, da die Zählung nur aufgrund jener Verträge erfolgte, die explizit die Erklärung im Übergabevertrag enthielten, dass mit erfolgter Übergabe das vorher bestehende Pachtverhältnis aufgelöst wird. So kann es natürlich auch sein, dass trotzdem vor Übergabe eine Verpachtung des Betriebes vorlag, dieser Umstand allerdings nicht Eingang in die Vertragsgestaltung fand.

a. *Wels*

In Wels konnten in 12% der Fälle Pachtverträge vor Abschluss des Übergabevertrages festgestellt werden.

b. *Bad Leonfelden*

In Bad Leonfelden belief sich die Zahl der bestehenden Pachtverhältnisse zwischen Übergeber und Übernehmer vor Übergabe auf 18%.

²⁶⁷ Gerhold, Vererbung, 102 ff; Dietschy – Holzer – Lahner – Wilfinger, Hofübergabe, 33 f; Gerlich – Grundschober – Holzer – Mandak, Hofübergabe, 26 f.

c. Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel

Betrachtet man die Ergebnisse der beiden Untersuchungsgebiete im Vergleich, zeigt sich ein nur geringfügiger Unterschied. Auffallend ist allerdings, dass Pachtverträge mit den zukünftigen Übernehmern eher selten vorkommen dürften.

Natürlich kommt es auch hier wiederum auf die Umstände des Einzelfalls an, ob eine vorangehende Verpachtung als sinnvoll erachtet werden kann, doch prinzipiell ist mit derartigen Verträgen die Gefahr verbunden, dass die geplante Hofübergabe sehr weit hinausgeschoben wird, da nach Erlangung des Pensionsanspruches für die Übergeber oftmals kein Grund mehr besteht, auch die Eigentumsübertragung des Hofes durchzuführen.²⁶⁸ So fanden sich in Wels Fälle mit vorangegangenen Verpachtungen, bei denen die Übernehmer bereits weit über 46 Jahre alt waren.²⁶⁹ Auch in Bad Leonfelden war festzustellen, dass viele der Übernahmen mit vorherigem Pachtverhältnis im Übernahmealter von 36 Jahren aufwärts erfolgten.²⁷⁰

5. Übergabeobjekt

Die nähere Beschreibung des Übergabeobjekts²⁷¹ erfolgte je nach Notar mit mehr oder minder langen Floskeln wie beispielsweise:

„Die Übergeberseite übergibt und die Übernehmerseite übernimmt das oben angeführte Übergabeobjekt samt allem, was ein rechtliches oder tatsächliches Zugehör dieser Liegenschaft bildet, einschließlich des gesamten (in Viehstand, Lebens-, und Futtermittelvorräten sowie den vorhandenen landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften bestehenden), lebenden und toten fundus instructus sowie der vorhandenen freien Fahrnisse, kurz so, wie diese Liegenschaft am heutigen Tage liegt und steht, endlich mit allen Rechten und Befugnissen, mit welchen die Übergeber diese Liegenschaft bisher besessen und benützt haben oder diese dieselbe zu besitzen und benützen berechtigt waren, jedoch mit Ausnahme der Wohnungseinrichtung und des Hausrates, den sich die Übergeber in die

²⁶⁸ Vgl. hierzu Raab – Wöckinger, Hofübergabe – Hofübernahme, 4.

²⁶⁹ ZB: GB Wels, TZ 1983/3976, TZ 1985/1356, TZ 1999/19999, TZ 1999/2026.

²⁷⁰ ZB: GB Bad Leonfelden, TZ 1991/31, TZ 1993/262, TZ 2000/592, TZ 2004/690.

²⁷¹ Vgl. hierzu auch Gerlich – Grundschober – Holzer – Mandak, Hofübergabe, 19.

Auszugswohnung gebracht haben, und an welchen Gegenständen sie sich, ebenso wie an den für ihren eigenen persönlichen Gebrauch bestimmten Sachen das Eigentumsrecht hiemit ausdrücklich vorbehalten, um den beiderseits vereinbarten Übergabpreis von sowie gegen Bestellung der nachstehenden Rechte zu Gunsten der Übergeber.“

Im Gegensatz zu der oben abgedruckten relativ langen Einleitungsfloskel fanden sich auch wesentlich kürzere, zum Beispiel:

„Die Übergeberseite übergibt und die Übernehmerseite übernimmt die angeführte Liegenschaft samt fundus instructus und allen freien Fahrnissen, rechtlichem und tatsächlichem Zubehör, Zugehör und Inventar, sowie die Liegenschaft liegt und steht, mit Ausnahme samt allen Fahrnissen, welche im freien Eigentum der Übergeber verbleiben.“

Bestimmungen wie „samt fundus instructus“ oder „samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zugehör“ fanden sich in beinahe jedem Vertrag. Damit soll gewährleistet werden, dass nicht nur die Grundstücke des Hofes an den Nachfolger übergehen, sondern auch das Zugehör dieser Liegenschaften. Darunter versteht § 294 ABGB „dasjenige, was mit einer Sache in fortdauernde Verbindung gesetzt wird, ... auch Nebensachen, ohne welche die Hauptsache nicht gebraucht werden kann...“. Zum Zugehör eines landwirtschaftlichen Betriebes zählen somit sämtliche zur Führung desselben benötigten Geräte, Maschinen und Werkzeuge, genauso der gesamte Viehstand und Futtermittelvorrat sowie sonstige essenzielle Fahrnisse.

Im Grunde genommen ist allerdings eine derartige Hervorhebung des Zugehör nicht notwendig, da dieses im Zweifel ohnehin das rechtliche Schicksal der Hauptsache teilt.²⁷²

Nur sehr selten findet sich die Zusatzklausel:

„Sollte in diesem Vertrag irrtümlich ein Grundstück nicht übergeben werden, so verpflichten sich die Übergeber, bei Bekanntwerden dieses Umstandes ohne weitere

²⁷² Vgl. hierzu allgemein Gschnitzer, Allgemeiner Teil, 419 ff, 431.

Gegenleistung alle Erklärungen und Unterschriften zur Eigentumsübertragung an die Übernehmer abzugeben.“

Sie sollte allerdings tunlichst Bestandteil eines jeden Vertrages sein. Schließlich kann es vorkommen, dass gewisse Einlagezahlen vergessen werden bzw vielleicht den Parteien nicht einmal bekannt sind. Diese Vertragsbestimmung soll Sicherheit dafür bieten, dass eine spätere Berichtigung eines diesbezüglichen Versehens relativ leicht möglich ist.²⁷³

a. *Wels*

In 81% aller Vertragsurkunden erfolgte eine exakte Beschreibung des Übergabeobjektes mit genauer Auflistung aller Grundstücksnummern, während in 19% der Fälle lediglich die Liegenschaft „samt allen bei dieser vorgetragenen Grundstücken“ mit Einlagezahl, Katastralgemeinde und Adresse angeführt wurde.

Doch gerade bei einer Hofübergabe wäre es ratsam, den Grundbuchstand genauestens zu inspizieren und zu prüfen, ob dieser auch mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmt. Eine Auflistung der zum Hof gehörigen Grundstücke ist daher sehr von Vorteil. Manchen Verträgen ist sogar ein kompletter Grundbuchsatz beigefügt.

Bei ungenauer Beschreibung des Grundbuchstandes empfiehlt sich umso mehr auch die Aufnahme obig beschriebener Klausel bezüglich irrtümlich übersehener Grundstücke.

Die Größenverteilung der übergebenen Höfe betrachtend, lässt sich Folgendes feststellen: 20% der Vertragsurkunden enthielten keine diesbezügliche Angabe. 10% der im Untersuchungszeitraum übertragenen Güter waren unter 5 ha groß. Weitere 10% waren zwischen 5 und 10 ha, 28% unter 20 ha und 17% unter 30 ha. Zwischen 30 und 50 ha lagen lediglich 13% der Höfe, und nur 2% hatten eine größere Grundfläche als 50 ha.

Die Mehrheit der Höfe bewegte sich im Raum zwischen 10 und 30 ha, während größere Anwesen relativ selten vorkamen.

²⁷³ Vgl hierzu auch *Raab – Wöckinger*, Hofübergabe – Hofübernahme, 10 f.

Gegenstand der Übergabe war nicht in allen Fällen das gesamte landwirtschaftliche Anwesen. In rund 12% wurde lediglich der halbe Hof übergeben. Grund hierfür kann beispielsweise sein, dass nur einer der beiden Übergeber die Pensionsvoraussetzungen erfüllt, während der andere noch einige Zeit gemeinsam mit dem Hofnachfolger das Anwesen bewirtschaftet. Auch besteht die Möglichkeit, dass der designierte Übernehmer die andere Hälfte bereits innehat, sei es durch frühere Übergabe oder Erbfall.

Zwei Fälle sind noch zu nennen, in denen einmal nur ein Viertel des Hofes sowie einmal zwei Drittel übergeben wurden.

Gewisse Ausnahmen stellen natürlich Grundstücksrückbehalte durch die Übergeber dar, sei es zur eigenen Altersabsicherung oder Abfindung der restlichen Kinder.²⁷⁴

In 20% der Übergaben wurden von den Übergebern Grundstücke zurückbehalten. Von diesen Gründen verblieben 78% im Eigentum der Übergeber, während in 22% der Fälle lediglich die Nutznießung dieser Liegenschaften vereinbart wurde. Bei Fruchtgenussvereinbarungen²⁷⁵ handelte es sich meistens um Schlägerungsrechte²⁷⁶ an Waldgrundstücken, doch sollte hier darauf geachtet werden, dass gewisse Einschränkungen vertraglich festgelegt werden, da eine Holzschlägerung zur Unzeit wirtschaftliche Nachteile mit sich bringen kann.

In einigen Fällen kam es auch zur Vereinbarung eines Vorkaufsrechts im Sinne der §§ 1072 ff ABGB der Übernehmer an zurückbehaltenen Grundstücken.²⁷⁷

Betrachtet man den Verlauf der Häufigkeit der Grundstückszurückbehaltungen über die einzelnen Jahre hinweg, kann eigentlich kein Abnehmen der ohnehin wenigen Fälle festgestellt werden. In der Tat blieb ihre Anzahl im Untersuchungszeitraum relativ konstant, trotz des vermehrten Abratens durch Vertragsverfasser, Grundstücke zurückzubehalten. Einerseits muss bedacht werden, dass Übergaben, die nicht den ganzen Hof betreffen, der grundverkehrsbehördlichen Bewilligungspflicht unterliegen, andererseits dürfen allfällige Einrechnungen des Liegenschaftsbesitzes in die Alterspension sowie die Gefahr eines Rückgriffs eines potenziellen Pflege- oder

²⁷⁴ Vgl hierzu auch *Schmid*, Hofübergabe, 8 ff.

²⁷⁵ Vgl hierzu *Gschnitzer*, Sachenrecht, 165 ff.

²⁷⁶ Zur Vereinbarung von Schlägerungsrechten vgl allgemein *Raab – Wöckinger*, Hofübergabe – Hofübernahme, 12.

²⁷⁷ Vgl zB: GB Wels, TZ 1981/3452, TZ 1984/5076, TZ 1988/4642, TZ 1990/381, TZ 1992/2311.

Altenheimes auf das Grundvermögen der Altbauern nicht außer Acht gelassen werden.

Nicht nur bezüglich der Übergabe unbeweglicher Bestandteile des Hofes fanden sich in den Verträgen immer wieder Ausnahmen, sondern auch im Zusammenhang mit Fahrnis. So wurden in 33% aller Verträge Gegenstände, vor allem Personenkraftwägen, zurückbehalten. Öfters wurden landwirtschaftliche Geräte und Maschinen wie Mostpressen, Schnapsbrennereien oder Traktoren ausgenommen. Auch das Zurückbehalten gewisser Tiere, besonders der Jagdhunde oder Bienenstöcke, war nicht unüblich. Außerdem fanden sich immer wieder Urkunden, die Ausnahmen bezüglich bestimmter Haushaltsgeräte oder Möbelstücke auflisteten.

In einem Fall wurden seltsamerweise sämtliche Einrichtungsgegenstände sowie der gesamte Hausrat der Auszugsräumlichkeiten mit dem Hof übergeben. Die Übergeber behielten sich nur ein Benützungsrecht ohne Ersatzpflicht untergegangener Sachen vor.²⁷⁸

b. Bad Leonfelden

Im Bezirksgerichtssprengel Bad Leonfelden erfolgte in 72% eine exakte Beschreibung des Übergabeobjektes inklusive der Auflistung sämtlicher dazugehöriger Grundstücke, während sich 28% der Übergabeverträge lediglich auf die Nennung der Liegenschaft „samt aller dazugehörigen Grundstücke“ beschränkten.

Flächenmäßig konnten 13% der Verträge mangels entsprechender Angaben nicht ausgewertet werden. 22% der übergebenen Landwirtschaften waren kleiner als 5 ha. 11% bewegten sich zwischen 5 und 10 ha, 26% waren kleiner als 20 ha. 18% befanden sich zwischen 20 und 30 ha, während nur 9% über 30 ha und lediglich 1% über 50 ha Grund besaßen.

Auch hier überwog bei weitem die Anzahl der Übergaben des ganzen Hofes. Lediglich in 4% aller Übergaben wurde nur eine Hälfte, aus oben bereits beschriebenen Gründen, übergeben.

²⁷⁸ GB Wels, TZ 1996/4923.

In Leonfelden kam es im untersuchten Zeitraum ebenfalls gleichmäßig über die einzelnen Jahre verteilt, zu Grundstückszurückbehaltungen. Es blieben allerdings nur in 8% aller Übergaben Liegenschaften im Besitz der Übergeber. 74% dieser Gründe verblieben im Eigentum der Altbauern, während in den restlichen Fällen lediglich die Fruchtnießung an den entsprechenden Grundstücken zurückbehalten wurde. Bezüglich letzterer Variante war auch hier, besonders bedingt durch die großen Waldvorkommen im oberen Mühlviertel, die Vereinbarung von Schlägerungsrechten die häufigste Form.

In lediglich einem Fall wurde ein Vorkaufsrecht des Übernehmers an den von den Übergebern zurückbehaltenen Grundstücken vereinbart.²⁷⁹

Genau wie im Sprengel Wels kam es auch hier in 33% der Fälle zum Rückbehalt bestimmter Gegenstände. Personenkraftwagen bildeten die Spitze der Häufigkeit, gefolgt von landwirtschaftlichen Geräten, Werkzeugen und Maschinen. Weiters ausgenommen wurden Tiere, hier vor allem Pferde und wiederum Bienenstöcke, Haushaltsgeräte und Holzbestände, während Möbelstücke nicht genannt wurden.

c. Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel

Bezüglich des Übergabeobjekts und der damit zusammenhängenden Fragestellungen konnten kaum Unterschiede in den Untersuchungsgebieten festgestellt werden.

Gewisse Abweichungen gab es in der Größenstruktur der übergebenen Betriebe, wo in Bad Leonfelden beispielsweise die Anzahl der Höfe unter 5 ha relativ hoch war, doch darf dies aufgrund der natürlichen und agrarstrukturellen Gegebenheiten im Mühlviertel nicht weiter verwundern.

Weiters fällt noch eine um einige Prozent höhere Grundstücksrückbehaltquote in Wels auf, die sich wiederum mit der Agrarstruktur erklären lässt. Bei größeren Höfen mit viel Grundfläche sind Altbauern wahrscheinlich eher versucht, gewisse Teile, ohne dem Betrieb wesentlich zu schaden, zurückzubehalten. Außerdem kommt im Umkreis einer größeren Stadt mehr Bauland vor, welches nicht notwendigerweise für die Wirtschaftsführung einen zwingenden Bestandteil des Hofes darstellt, wodurch die Übergeber veranlasst werden, solche Gründe zu behalten. Allerdings muss hier

²⁷⁹ GB Bad Leonfelden, TZ 1981/24.

nochmals generell vor der Gefahr gewarnt werden, dass für den Fall der Unterbringung der Übergeber in einem Pflegeheim dieses auf die Grundstücke als Vermögen der Übergeber zur Begleichung der Heimkosten greifen kann.

6. Übergabepreis

Nach der Beschreibung des Übergabeobjektes folgte in vielen Fällen die Vereinbarung eines Übernahmepreises, den der Hofnachfolger zu gewissen Konditionen berichtigen musste.

Dieser Betrag ergab sich meist aus der Summe allfälliger zu übernehmender grundbücherlicher Lasten, einem Geldbetrag für die Übergeber zur eigenen Verwendung sowie dem Abfindungsbetrag der weichenden Geschwister, wobei Letzteres auch in einem eigenen Vertragspunkt geregelt sein kann bzw heutzutage oftmals gar nicht mehr Eingang in einen Übergabevertrag findet. Dazu später Genaueres.

Üblicherweise ist der Übergabepreis zum Schutz gegen Inflation wertgesichert.²⁸⁰ Häufig findet sich am Ende eines Vertrages eine Klausel, die alle in der Urkunde vorkommenden Geldbeträge wertsichert.

Eine gebräuchliche Bestimmung lautet beispielsweise:

„Soweit in diesem Vertrag eine Wertsicherung vereinbart wurde, erfolgt die Berechnung unter Zugrundelegung des Indexes der Verbraucherpreise des Österreichischen Statistischen Zentralamtes in Wien oder eines an dessen Stelle tretenden gleichartigen Indexes. Bei wiederkehrenden Leistungen werden Schwankung der Indexzahl bis einschließlich 5% nach oben oder unten nicht berücksichtigt, darüber hinausgehende Schwankungen sind jedoch einschließlich des freien Spielraums in Anschlag zu bringen. Ausgangsbasis zur Berechnung der Wertsicherung ist die für den Monat ... verlautbarte Indexzahl. Die Vertragsparteien sind davon in Kenntnis, dass dieser Wertsicherungsvereinbarung nur obligatorische

²⁸⁰ Zu Wertsicherungsklauseln vgl allgemein *Dietrich*, Wertsicherungsklauseln, 199 ff; *Stöckl*, Wertsicherungsklausel, 74 ff; *Ertl*, Wertsicherungsklausel, 473 ff; *Gschnitzer*, Schuldrecht AT, 61 ff.

Wirkung zukommt, und eine Verbücherung aufgrund der geltenden Rechtslage nicht möglich ist.“

Gemäß § 14 GBG darf ein Pfandrecht nur für eine ziffernmäßig bestimmte Geldsumme eingetragen werden, folglich sind Wertsicherungsklauseln von der Intabulation ausgeschlossen. Sie sind lediglich, wie obige Bestimmung schon zeigt, mit obligatorischer Wirkung ausgestattet.

Eine Wertsicherung ist allerdings nicht nur nach dem Verbraucherpreisindex möglich, sondern auch nach dem Agrarpreisindex, allerdings wird von letzterer Variante, die zweifelsohne für den Übernehmer vorteilhafter wäre, in den Untersuchungsgebieten kaum Gebrauch gemacht. Auch eine Mischung beider Indizes nach dem arithmetischen Mittel ist vorstellbar, um so einen Ausgleich herzustellen, durch den weder Übergeber noch Übernehmer begünstigt sind.

a. *Wels*

Im Bezirksgerichtssprengel Wels wurde in 64% aller Fälle ein Übergabepreis vereinbart. Die Höhe desselben variierte sehr stark von Hof zu Hof. Der kleinste vereinbarte Betrag belief sich auf gerade einmal 5000 Schilling²⁸¹ (≈ 363 Euro), während im untersuchten Zeitraum einmal sogar 4 Millionen Schilling²⁸² (≈ 290.698 Euro) zu entrichten waren. Im Durchschnitt betrug der Übergabepreis in den 25 Jahren 300.985 Schilling²⁸³ (≈ 21.872 Euro).

Bezüglich der ungefähren Höhe der Übergabepreise soll folgendes Diagramm Aufschluss geben:

²⁸¹ GB Wels, TZ 1990/3275.

²⁸² GB Wels, TZ 1992/2420.

²⁸³ Da der Großteil der untersuchten Jahre in Zeiten des Schillings lag, wurde auch in dieser Währung gerechnet.

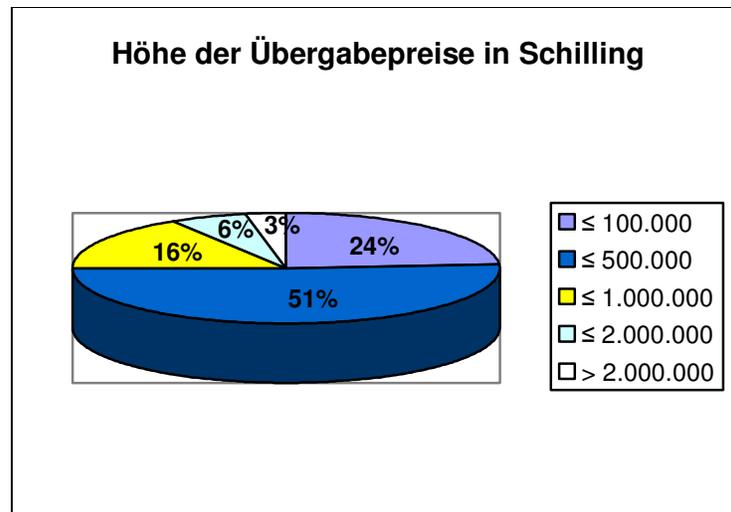


Abbildung VI-14

Mehr als die Hälfte aller vereinbarten Beträge bewegte sich folglich zwischen 100.000 und 500.000 Schilling. Knapp ein Viertel war sogar noch niedriger. Allerdings darf nicht außer Acht gelassen werden, dass ein weiteres Viertel mehr als eine Million Schilling betrug.

In Anbetracht der analogen Anwendung des anerbenrechtlichen Grundsatzes des „Wohlbestehen-Könnens“ auch auf Übergabeverträge²⁸⁴ sind dies doch recht beträchtliche Summen. In vielen derart gelagerten Fällen waren jedoch immense Schuldenberge zu übernehmen, während die Abfertigungssummen der Geschwister sowie die Beträge der Eltern für deren persönlichen Gebrauch verhältnismäßig gering waren.

Nur am Rande wurde bei einigen Verträgen, in denen auch der Einheitswert des Hofes angeführt war, ein Blick auf dessen Verhältnis zum Übergabepreis geworfen. Folgende Beispiele in Schilling sollen eine gewisse Vorstellung davon vermitteln:

²⁸⁴ Vgl hiezu OGH 6 Ob 126/72, NZ 1973/189; OGH 6 Ob 14/77, SZ 50/166, EFSlg 101.141; OGH 6 Ob 154/06z; EFSlg 114.452; *Eccher* in Schwimann III, 577; *ders*, Erbfolge, 196.

Tagebuchzahl	Einheitswert	Übergabepreis in Schilling
1991/4299	571.000	480.000
1991/4931	190.000	300.000
1992/301	273.000	100.000
1993/1109	1.517.000	1.300.000
1994/2119	457.000	630.000
1996/2022	673.000	827.000
1998/4786	291.000	400.000

Abbildung VI-15

Einheitswerte sind zwar in der Regel relativ niedrig angesetzt, doch überrascht es dennoch, dass sich in einigen Fällen der Übergabepreis nicht nur in der Nähe des Einheitswertes bewegte, sondern diesen sogar überstieg.

Wie oben bereits erwähnt, folgte der Nennung der Gesamtsumme des Übergabepreises in der Regel die Anweisung, wie dieser zu berichtigen sei. Es wurde je nach Fall erläutert, welcher Betrag an Schulden zu übernehmen war und wie hoch die Geldleistungen an die Übergeber sowie an die weichenden Kinder sein sollten.

Oft fand sich auch nur einer dieser Bestandteile und bildete alleine den gesamten Übergabepreis. So kam es vor, dass dieser nach Übernahme der Schulden bereits erschöpft war, genauso wie auch nur eine Leistung an Eltern den ganzen Übergabeschilling ausmachen konnte.

Weiters fanden sich auch Bestimmungen über die genaueren Zahlungsmodalitäten. In lediglich 8% der Fälle, in denen ein Übergabepreis vereinbart wurde, wurde dieser sofort mit Vertragserrichtung zur Begleichung fällig. In den restlichen 92% kam es zur Vereinbarung einer Stundung auf bestimmte oder unbestimmte Zeit. So wurde häufig ein konkretes Datum als Termin für die Bezahlung durch den Übernehmer festgesetzt oder auch mehrere zeitlich in größeren Schritten aufeinander folgende Zahlungstage festgelegt, an denen jeweils nur ein Teilbetrag der Geldleistung erbracht werden sollte. In insgesamt 30% der Fälle kam es zu einer solchen etappenweisen Erstattung.

Bei Stundung des Übergabepreises auf unbestimmte Zeit (Stillage) wurde meist eine Kündigungsfrist vereinbart, mit deren Ablauf der Betrag fällig werden sollte. Die Fristen variierten im Untersuchungsgebiet zwischen einem und zwölf Monaten, wobei sich der Großteil um die Dauer von drei bzw sechs Monaten gruppierte.

Obwohl prinzipiell die Möglichkeit besteht, wurde in nur 2% der Übergabepreisvereinbarungen bestimmt, dass dieser verzinst werden soll. Auch eine grundbücherliche Sicherstellung desselben trat nur in Einzelfällen auf (9%). Offenbar wollen die Übergeber ihre Nachfolger so wenig wie möglich belasten und ihnen für allfällige Kreditaufnahmen mit dem Verzicht auf die grundbücherliche Sicherung der Übergabesumme bessere Ausgangskonditionen verschaffen.

Einige Besonderheiten kamen bei der näheren Untersuchung der Vertragsbestimmungen zum Vorschein: So kam es immer wieder vor, dass sich der vereinbarte Übergabepreis unter Umständen um einen bestimmten Betrag erhöhen bzw sogar unter gewissen Bedingungen verdoppeln sollte, nämlich dann, wenn der Hof verkauft wird und somit in fremde Hände gelangt, genauso wie in dem Fall, in dem der Übernehmer vor den Übergebern versterben und das Schwiegerkind erneut heiraten sollte.

Solche Vertragsregelungen dienen folglich dem Schutz der Übergeber, die, solange ihr Nachkomme am Hof wirtschaftet, diesen begünstigen wollen, während sich unter geänderten Bedingungen der Übergabepreis zu ihren Gunsten erhöhen soll.²⁸⁵

Ein Fall ist noch zu nennen, bei dem ein Großteil des vereinbarten Übergabepreises als getilgt angesehen wurde, da die Übergeber diesen als Lohn des Übernehmers verstanden, der jahrelang unentgeltlich am Hof gearbeitet hatte.²⁸⁶

Gerade bei Stillagen, die nur auf Verlangen der Übergeber nach Ablauf der Kündigungsfrist zu zahlen sind, kann es natürlich auch vorkommen, dass diese von den Altbauern nicht eingefordert werden. Nach dem Vortod eines Teiles ist zwar meist der andere forderungsberechtigt, doch stellt sich die Frage nach dem Schicksal eines allenfalls noch aushaftenden Rests des Geldbetrages.

Hier gibt es nun zwei mögliche Varianten: Erstens können sich die Übergeber dafür entscheiden, dass die noch ausstehende Forderung einen Nachlassbestandteil bilden

²⁸⁵ GB Wels, TZ 1983/741, TZ 1990/5860, TZ 1991/3670, TZ 1994/1818, TZ 1996/2641.

²⁸⁶ GB Wels, TZ 1999/4033.

und dementsprechend an die Erben gelangen soll. Zweitens besteht die Möglichkeit, im Übergabevertrag eine Vereinbarung bezüglich des Verbleibs der noch nicht entrichteten Geldsumme zu treffen.

In 38% der Fälle fand sich auch eine einschlägige Regelung in den Urkunden, die darauf abzielte, den Übernehmern nach Ableben der Übergeber, noch bevor diese die Zahlung des Übergabepreises einforderten, diesen Betrag zu erlassen. Entscheidend für das Vorkommen solcher Bestimmungen ist natürlich der Wille der Parteien. Beabsichtigen sie nur, sich einen gewissen Betrag für das Eintreten eines allfälligen Notfalls wie die kostspielige Anschaffung eines neuen Autos oder auch medizinischer Heilbehelfe vorzubehalten und tritt dieser Fall doch nicht ein, werden sie wohl geneigt sein, diesen Betrag den Übernehmern zu erlassen. Haben sie aber von Anfang an die Absicht, mit dem nicht eingeforderten Kapital ihre restlichen Kinder nach ihrem Ableben zu begünstigen, werden sie wohl auf eine diesbezügliche Erlassbestimmung im Vertrag verzichten.

Eine häufig anzutreffende Klausel lautet beispielsweise:

„Die Übergeber widmen und erlassen den bei ihrem Tod allenfalls noch offenen Übergabepreis den Übernehmern. Diese Zuwendung geht im Falle des Vorablebens der Übernehmer vor den Übergebern auf die Rechtsnachfolger der Übernehmer über. Die Übergeber verzichten auf jeden Widerruf dieser todeswegigen Zuwendung, die von den Übernehmern hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger vertraglich zur Kenntnis und rechtsverbindlich angenommen wird.“

Auch die Ausgestaltung eines derartigen Erlasses in der Form einer Schenkung auf den Todesfall kam vor:

„Im Falle des Ablebens einer der beiden Übergeber steht der gesamte Übergabepreis dem überlebenden Übergeberteil soweit er noch nicht aufgekündigt und bezahlt wurde zu; nach Ableben beider Übergeber wird der allfällig noch aushaftende Übergabepreis oder Übergabepreisrest den Übernehmern im Wege einer Schenkung auf den Todesfall schenkungsweise erlassen und nehmen die Übernehmer diese allfällige Schenkung auf den Todesfall dankend und rechtsverbindlich an.“

Gemäß § 1409 ABGB besteht trotz Übergabe eines Betriebes eine fortdauernde Haftung des Übergebers für Schulden. Zweck dieser Norm ist es, zu verhüten, dass den bisherigen Gläubigern durch die Übertragung des Betriebes an eine andere Person ihre Haftungsgrundlage entzogen wird.²⁸⁷

Eine Schuldübernahme des Betriebsnachfolgers, die oftmals typischer Bestandteil einer Übergabepreisvereinbarung ist, ermöglicht es dem Übergeber allerdings von dieser Haftung entbunden zu werden. Zum Abschluss dieses Kapitels soll nun die genauere Ausformung dieser Bestimmung einer näheren Betrachtung unterzogen werden.

Im Untersuchungsgebiet Wels wurde in 24% aller vorkommenden Fälle eine Schuldübernahme, seien es grundbücherliche oder außerbücherliche Schulden, durch den Übernehmer vereinbart. Größtenteils bildeten diese Schulden einen Bestandteil des Übergabepreises, in manchen Fällen wurde diese Übernahme in separaten Vertragsteilen geregelt, die derart ausgestaltet sein konnten:

„Die Vertragsteile vereinbaren, dass die Übernehmer die auf den Liegenschaften ... grundbücherlich sichergestellten Darlehens- und Kreditverbindlichkeit der Übergeber in der Höhe von ... in ihre alleinige Zahlungspflicht zu übernehmen haben. Die Übernehmer verpflichten sich, diese Kreditverbindlichkeit hinsichtlich Zinsen und Tilgungsraten so pünktlich abzuwickeln, dass die Übergeber wegen dieses Betrages nie zu Leistungen herangezogen werden. Sollten die Übergeber dennoch zu Leistungen herangezogen werden, sind die Übernehmer verpflichtet, die Übergeber völlig schad- und klaglos zu halten, und zwar nicht nur bezüglich des übernommenen Geldbetrages, sondern auch bezüglich der allenfalls anwachsenden Zinsen und von Kosten, die seitens des Kreditinstitutes gegenüber den Übergebern geltend gemacht werden.

Die Vertragsparteien sind darüber belehrt, dass diese Schuldübernahme vorläufig nur zwischen ihnen rechtswirksam ist. Soll sie auch gegenüber Gläubigern rechtswirksam werden und den Übergebern die Entlassung aus der persönlichen Haftung für diese Verbindlichkeiten bringen, so bedarf es hierzu der Zustimmung der Gläubiger.“

Nach den Bestimmungen des § 1405 ABGB gibt es zwei verschiedene Arten der Schuldübernahme: einerseits die private (befreiende) Schuldübernahme, bei der der

²⁸⁷ Ertl in Rummel II/3, 222 ff; Rainer – Stingl, Immobilien, 191 f; Nitsche, Betriebsübergabe, 675 f; Mühlechner, Hofübergabe, 12 f; OGH 5 Ob 749/78, SZ 52/12, EvBl 1979/93 (290), JBI 1980/95.

neue Schuldner an die Stelle des Alten tritt, und andererseits die kumulative Schuldübernahme, auch Schuldbeitritt, bei der der neue Schuldner lediglich zum Altschuldner hinzutritt. Bei ersterer Variante bedarf es für die Gültigkeit dieses Rechtsgeschäftes der ausdrücklichen Zustimmung des Gläubigers, da dessen Schuldner ausgetauscht wird. Bei Letzterer ist die Einwilligung des Forderungsberechtigten nicht vonnöten, da demselben daraus kein Nachteil erwächst, er gewinnt lediglich einen zusätzlichen Schuldner, der mit dem Altschuldner solidarisch haftet.²⁸⁸

In obigem Beispiel liegt allerdings kein Schuldbeitritt vor, vielmehr soll der Hofübernehmer in Zukunft alleine für die Schulden des Übergebers einstehen, doch kann auch nicht von einer privaten Schuldübernahme gesprochen werden, da – wie letzter Satz obiger Klausel zum Ausdruck bringt – die notwendige Zustimmung des Gläubigers noch nicht erteilt wurde. Es liegt folglich nur eine Erfüllungsübernahme im Sinne des § 1404 ABGB vor, bei der der Neuschuldner dem Altschuldner vertraglich verspricht, die geforderte Leistung an den Gläubiger zu erbringen. Er haftet demnach dem Übergeber dafür, dass dieser nicht vom Gläubiger in Anspruch genommen wird. Der Altschuldner wird nicht von der Schuld befreit, genauso wenig wie der Gläubiger auf den neuen Schuldner greifen kann, vielmehr besteht lediglich eine Vereinbarung im Innenverhältnis zwischen Hofübergeber und -übernehmer, welcher durch den Wortlaut „der Übergeber ist völlig schad- und klaglos zu halten“ Ausdruck verliehen wird.²⁸⁹

Die Schuldübernahmen in den Übergabeverträgen sind in aller Regel lediglich Erfüllungsübernahmen im Sinne des § 1404 ABGB, die erst durch Zustimmung der Gläubiger in private Schuldübernahmen umgewandelt werden können.

Wie der letzte Teil obiger Vereinbarung zeigt, ist es die Pflicht des vertragsabfassenden Notars, die Parteien über die Wirkungen derartiger Bestimmungen genauestens zu belehren.

In Anbetracht des äußerst seltenen Vorkommens einer derartigen Information über die diesbezüglich erfolgte Belehrung seitens des Notars bleibt nur zu hoffen, dass auch bei Fehlen entsprechender Bestimmungen eine Aufklärung der Parteien in der Praxis durchgeführt wird.

²⁸⁸ Vgl. hierzu *Ertl* in Rummel II/3, 211, 213 ff.; *Mader – Faber* in Schwimann VI, 829; *Koziol – Welser*, 134.

²⁸⁹ Vgl. hierzu *Ertl* in Rummel II/3, 210 ff.; *Mader – Faber* in Schwimann VI, 821 ff.; *Koziol – Welser*, 131.

Zurück zur Untersuchung. Wie bereits festgestellt, wurden in 24% der Fälle Schulden übernommen. Der niedrigste übernommene Betrag belief sich auf 100.000 Schilling (\approx 7.267 Euro),²⁹⁰ während der höchste 5.073.862 Schilling (\approx 368.718 Euro)²⁹¹ betrug. Die Durchschnittshöhe der Schulden im untersuchten Zeitraum beläuft sich auf 707.961 Schilling (\approx 51.451 Euro).

Folgendes Diagramm soll die ungefähre Höhe der übernommenen Schulden darstellen:

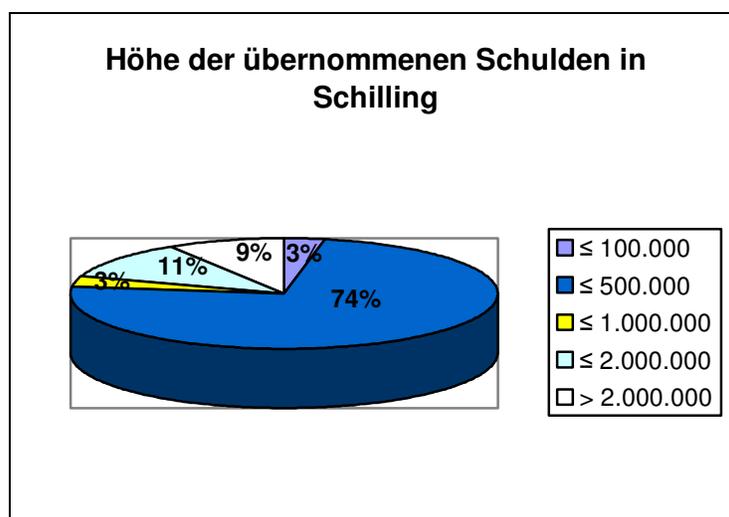


Abbildung VI-16

Die Höhe der Beträge variierte sehr stark. In nur sehr wenigen Fällen lag ein geringer Grad an Verschuldung vor, während beinahe ein Viertel der Hofübergaben, bei denen es auch zur Schuldübernahme kam, Summen von über einer Million Schilling übernehmen musste. Der Hauptteil der Schulden bewegte sich allerdings in einem relativ vertretbaren Maß zwischen 100.000 und 500.000 Schilling.

Außerdem ist zu bedenken, dass überhaupt 66% der untersuchten Verträge zu einer schuldenfreien Hofübergabe führten.

²⁹⁰ GB Wels, TZ 1983/2642, TZ 1985/4443, TZ 1992/2864.

²⁹¹ GB Wels, TZ 2003/950.

b. *Bad Leonfelden*

Im Bezirksgerichtssprengel Bad Leonfelden wurde in 32% aller Fälle ein Übergabepreis vereinbart. Der niedrigste im untersuchten Zeitraum festgesetzte Übergabepreis betrug 7000 Schilling (≈ 509 Euro),²⁹² während sich der höchste auf 1.820.000 Schilling (≈ 132.267 Euro)²⁹³ belief. Im Durchschnitt ergab sich in den 25 Jahren ein Übergabepreis von 67.950 Schilling (≈ 4.938 Euro).

Eine Vorstellung von der Höhe der Übergabepreise soll nachstehende Graphik bieten:

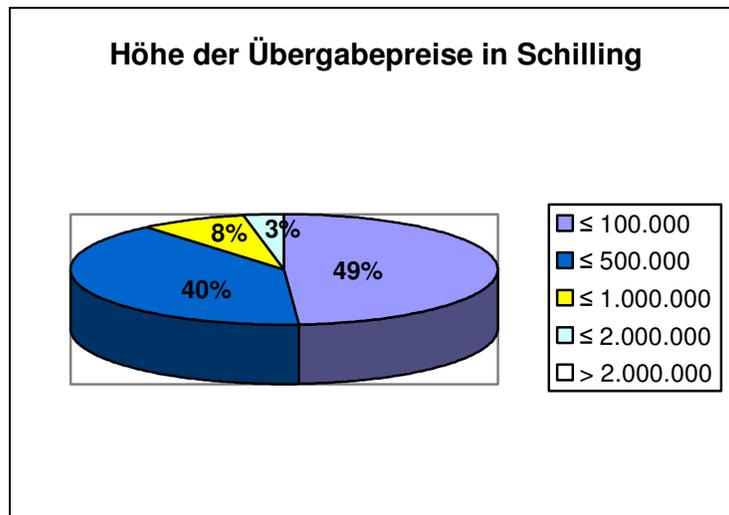


Abbildung VI-17

Hier zeigt sich recht deutlich, dass die Tendenz in Richtung eher niedriger Übergabepreise geht. In beinahe der Hälfte der Fälle betrug der Übergabepreis nicht mehr als 100.000 Schilling. Nur 3% der Vereinbarungen waren höher als eine Million Schilling, während Übergabepreise jenseits der zwei Millionen-Marke gar nicht vorkamen.

Auch hier ergab sich die Höhe des Übergabepreises aus der Summe von übernommenen Schulden, Geldleistungen an die Übergeber und

²⁹² GB Bad Leonfelden, TZ 1984/618.

²⁹³ GB Bad Leonfelden, TZ 1989/1221.

Geschwisterabfindungen. Je nach Notar waren Letztere Teil des Übergabepreises bzw eigener Vertragspunkt.

Bezüglich des Zahlungszeitpunktes konnte in Bad Leonfelden festgestellt werden, dass in nur 15% aller Fälle, die eine Übergabepreisvereinbarung enthielten, auch eine sofortige Berichtigung dieser Summe vorgesehen war. In den restlichen 85% kam es, genau wie in Wels, zur Stundung entweder auf bestimmte oder unbestimmte Zeit. Die vorgesehenen Kündigungsfristen bei zeitlich nicht fixiertem Zahlungsaufschub bewegten sich auch hier im Bereich von einem und zwölf Monaten, wiederum mit dem Schwerpunkt auf drei bzw sechs Monaten. In 25% der Fälle wurde eine schrittweise Erstattung des Betrages vereinbart.

In keinem der Fälle kam es zur Regelung einer Verzinsung des Übergabepreises. Auch grundbücherliche Sicherstellungen fanden nur in 1% der Fälle statt.

In Leonfelden konnten ebenfalls einige Besonderheiten in den Übergabepreisbestimmungen festgestellt werden: Wie in Wels tauchten immer wieder Vertragsklauseln auf, die eine Erhöhung oder gar Verdoppelung des Übergabepreises beim Eintritt gewisser Umstände vorsahen. So für den Fall des Vortodes des Übernehmers,²⁹⁴ des Verkaufs gewisser Bestandteile des Hofes,²⁹⁵ des Wegzugs der Übergeber²⁹⁶ oder wenn das Gut, auf welche Weise auch immer, in fremde Hände²⁹⁷ gelangen sollte. In einem Vertrag wurde sogar ganz auf die Leistung eines Übergabepreises durch den Übernehmer selbst verzichtet, sondern lediglich bestimmt, dass ein allfälliger Übergabeschilling nur dann zu entrichten sei, wenn der Sohn vor den Übergebern versterben sollte.²⁹⁸

Auch in Bad Leonfelden finden sich Regelungen für den Fall eines noch ausstehenden Übergabepreises bei Tod der Übergeber. In lediglich 7% der Fälle wurde Vorsorge dafür getroffen, dass der nicht entrichtete Rest den Übernehmern widmungsweise erlassen wird. In allen anderen Fällen wurde dieser Teil des Nachlasses der Übergeber. Bezüglich der für diese Gelegenheit gebräuchlichen Klauseln kann auf die Ausführungen beim Untersuchungsgebiet Wels verwiesen werden.

²⁹⁴ ZB GB Bad Leonfelden, TZ 1983/688.

²⁹⁵ ZB GB Bad Leonfelden, TZ 1994/932.

²⁹⁶ ZB GB Bad Leonfelden, TZ 1990/529, TZ 1994/515.

²⁹⁷ ZB GB Bad Leonfelden, TZ 1995/838, TZ 1997/1140.

²⁹⁸ GB Bad Leonfelden, TZ 1983/156.

Zu guter Letzt soll auch die Situation im Raum Leonfelden in Bezug auf die erfolgten Schuldübernahmen, besser gesagt Erfüllungsübernahmen, näher betrachtet werden.

In 33% aller Fälle wurden vom Übernehmer auch auf dem Hofe lastende Schulden mit übernommen, auch hier wiederum geregelt als Teil des Übergabepreises sowie auch in eigenständigen Vertragsvereinbarungen. Die niedrigste übernommene Schuld belief sich auf 100.000 Schilling (≈ 7.267 Euro),²⁹⁹ während der höchste Betrag 2.299.878 Schilling (≈ 167.142 Euro)³⁰⁰ ausmachte. Der durchschnittliche Schuldenmittelwert im Untersuchungszeitraum betrug 345.378 Schilling (≈ 25.100 Euro).

Einen Einblick in die Verteilung der Höhe der Schulden soll nachstehendes Diagramm geben:

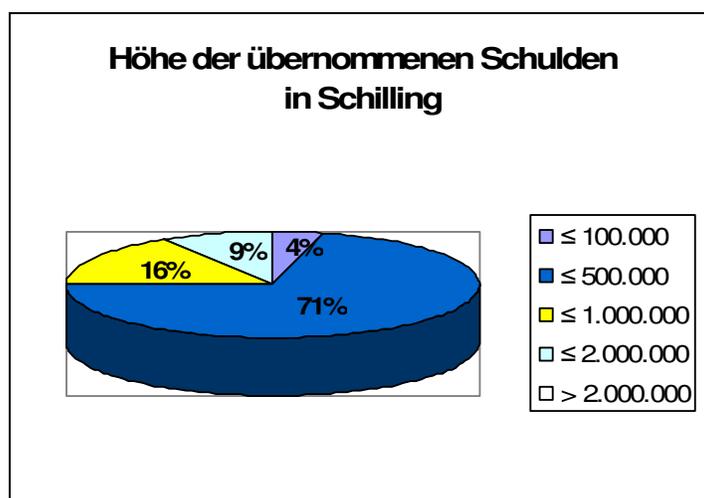


Abbildung VI-18

Drei Viertel der übernommenen Lasten waren niedriger als eine halbe Million Schilling. Nur 9% bewegten sich in der Höhe zwischen einer und zwei Millionen. Die Zwei-Millionen-Grenze wurde in keinem einzigen Fall überschritten. Die übernommenen Schulden bewegten sich folglich größtenteils in einem wirtschaftlich vertretbaren Ausmaß, große Überraschungen, die Höhe der Verschuldung betreffend, gab es hier nicht.

²⁹⁹ GB Bad Leonfelden, TZ 1984/970, TZ 2001/709.

³⁰⁰ GB Bad Leonfelden, TZ 1997/1154.

Auch für die Schuldübernahmen in Bad Leonfelden haben natürlich die im obigen Kapitel für Wels dargelegten theoretischen Ausführungen und Vereinbarungsbeispiele Geltung.

c. *Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengeln*

Betrachtet man die Häufigkeit der Vereinbarung eines Übergabepreises in den Verträgen, zeigt sich, dass in Wels 64% aller Urkunden eine diesbezügliche Bestimmung beinhalteten, während in Bad Leonfelden mit 32% nur halb so oft ein Übergabepreis festgelegt wurde.

Die jeweils kleinsten vereinbarten Geldsummen wichen mit 5000 und 7000 Schilling nicht sonderlich weit voneinander ab, wohingegen die Divergenz zwischen den beiden höchsten Beträgen mit vier Millionen und knapp zwei Millionen Schilling doch auffälliger war.

Bezüglich des Verlaufs der Bestimmungen über die einzelnen Jahre ließ sich ein relativ konstantes Bild in beiden Sprengeln erkennen. Sowohl in Wels als auch in Bad Leonfelden gab es keine großen Schwankungen bezüglich der Häufigkeit und Höhe der Übergabepreise verteilt über die Untersuchungsjahre.

Betrachtet man die Verteilung der Höhe der Übergabepreisforderungen in beiden Sprengeln, ergibt sich folgendes Bild:

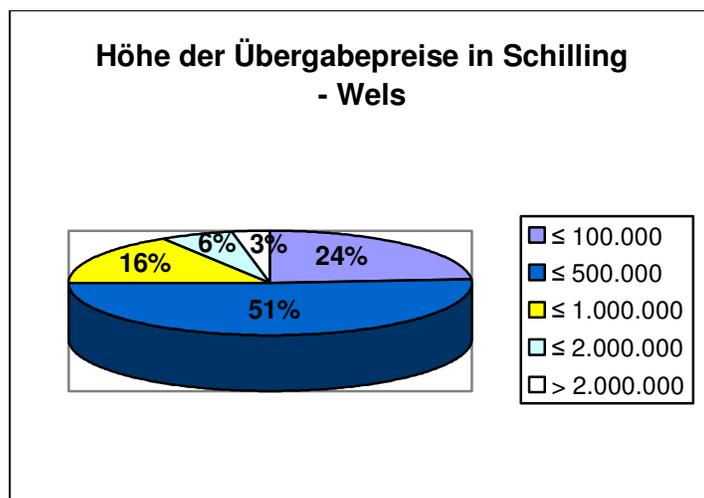


Abbildung VI-19

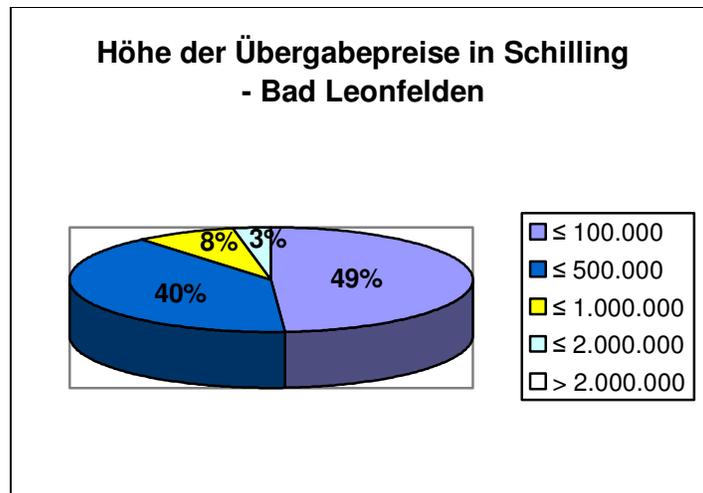


Abbildung VI-20

Auffallend ist, dass gerade die Anzahl der Verträge mit einem Übergabepreis unter 100.000 Schilling in beiden Gebieten stark auseinanderfiel. In Wels machte diese Zahl knapp ein Viertel aus, während sich in Bad Leonfelden beinahe die Hälfte aller Vereinbarungen in diesem Feld bewegte. Wenn also in Leonfelden Übergabepreise vorkamen, dann meistens relativ kleine. Auch die Festlegung einer Geldsumme jenseits der Million kam in Wels doppelt so oft vor wie in Leonfelden. Beträge über zwei Millionen traten hier gar nicht mehr auf.

Der Grund für das Auseinanderklaffen der Anzahl der vereinbarten Übergabepreisbestimmungen sowie deren Höhe mag wieder einmal in den agrarstrukturellen Gegebenheiten der beiden Räume zu suchen sein. Offenbar dürfte bei den größeren und reicheren Betrieben des Zentralraums die Festlegung eines Übergabepreises üblicher und aus finanzieller Hinsicht eher im Bereich des wirtschaftlich Machbaren liegen als bei den kleinen Nebenerwerbsbetrieben im Mühlviertel, wo viele Höfe um ihre wirtschaftliche Existenz kämpfen und folglich von den Übergebern nicht noch zusätzlich belastet werden sollen. Falls doch ein Übergabepreis vereinbart wird, dann beschränken sich die Altbauern in der Regel auf eine kleinere Summe, sei es um den Hof zu schonen, sei es um überhaupt einen Übernehmer für diesen zu finden.

Eine weitere Ursache liegt in der Tatsache begründet, dass im Raum Wels, wenn überhaupt vereinbart, Geschwisterabfindungen häufig einen Teil des Übergabepreises

darstellen, während sich in Leonfelden diesbezüglich sehr häufig eigene Vertragspunkte finden.

Bezüglich einer allfälligen Regelung über das Schicksal des nicht entrichteten Rests des Übergabepreises bei Tod der Übergeber konnte ebenfalls ein Unterschied zwischen den beiden Untersuchungsgebieten verzeichnet werden. Während in Wels in 38% der Fälle der Übergabepreis bei Nichtforderung zu Lebzeiten der Übergeber den Übernehmern erlassen wurde, kam dies in Leonfelden in nur 7% der Fälle vor.

Ein genauer Grund für diesen Unterschied kann nicht festgestellt werden, doch liegt die Vermutung nahe, dass die Häufigkeit solcher Bestimmungen sehr stark vom Einfluss des Vertragsverfassers abhängig ist, sprich, ob dieser eine derartige Regelung empfiehlt bzw ob er die Parteien überhaupt auf die Existenz dieser Möglichkeit aufmerksam macht.

Zum Schluss soll noch ein kurzer Blick auf die Übernahme und Häufigkeit von Schulden geworfen werden. In Wels kam es in 24% der Fälle zur Übernahme von Schulden durch den Hofnachfolger, während in Bad Leonfelden in 33% der Fälle Schulden am Hof lasteten. Die Höhe der Schulden variierte in den beiden Bezirksgerichtssprengeln dahingehend, als in Wels das Mittel bei 707.961 Schilling (\approx 51.451 Euro) und in Bad Leonfelden bei 345.378 Schilling (\approx 25.100 Euro) lag.

In Wels war trotz der vergleichsweise geringeren Häufigkeit an Schuldübernahmen deren Höhe um einiges größer als in Leonfelden.

Betrachten wir die Verteilung der Schuldenhöhen der beiden Sprengel nochmals im Vergleich:

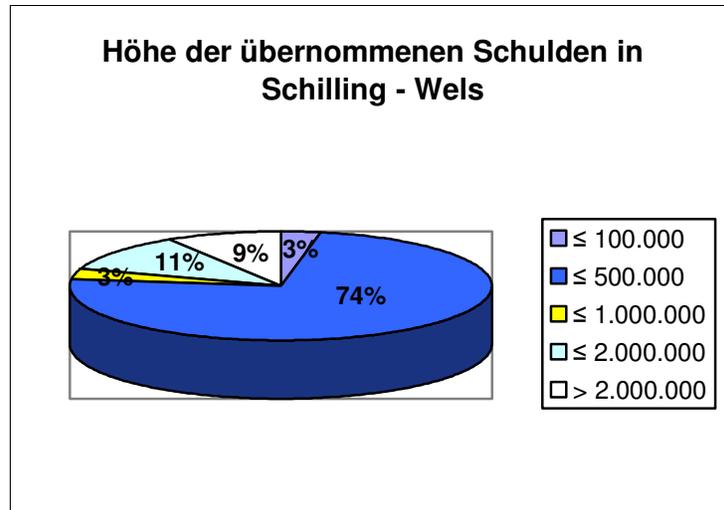


Abbildung VI-21

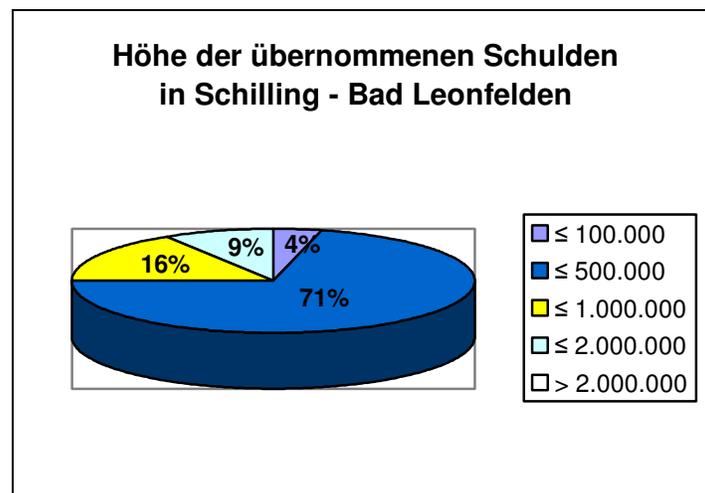


Abbildung VI-22

Zumindest bei der Schuldübernahme im Bereich von 500.000 Schilling und weniger zeigte sich in beiden Sprengeln ein relativ ähnliches Bild. Drei Viertel aller Schulden bewegten sich in dieser Spanne, während nach oben hin höhere Beträge in Bad Leonfelden immer seltener wurden. Auffallend ist, dass in Wels noch ganze 9% der Summen höher als zwei Millionen Schilling ausfielen, während in Leonfelden die Beträge nach oben hin abnahmen. Diese Tatsache schlägt sich natürlich auch entsprechend auf die Mittelwerte nieder.

7. Ausgedinge

Das Ausgedinge wies in früheren Zeiten eine Art Sozialversicherungscharakter auf. Vor 1958 war – neben kostspieligen privaten Versicherungen – die Vereinbarung eines umfangreichen Ausgedinges die einzige Möglichkeit der Übergeber, sich auch nach Aufgabe der Bewirtschaftung des Hofes einen ausreichenden Lebensunterhalt zu sichern. In Anbetracht der Tatsache der Einführung des landwirtschaftlichen Zuschussrentenversicherungsgesetzes im Jahre 1958,³⁰¹ welches erstmals eine staatliche Alterspension in Form eines Zuschusses zum Ausgedinge einführte, und in weiterer Folge des Bauern-Pensionsversicherungsgesetzes 1970³⁰² verlor das Rechtsinstitut des Ausgedinges theoretisch seine ursprüngliche Bedeutung,³⁰³ doch sollte es Jahrzehnte dauern, bis diesbezügliche Auswirkungen auch Eingang in die Vertragsgestaltung fanden. Die Bedeutung der Einführung der Zuschussrente wurde vom Obmann der Landwirtschaftlichen Zuschussrentenversicherungsanstalt mit den Worten „mehr noch als alle äußeren Umstände zeugten die Tränen der stillen Rührung in den Augen der alten Bauersleute vom Beginn einer neuen Epoche in der Geschichte des österreichischen Bauerntums“, unterstrichen.³⁰⁴ Trotz dieser neuen segensreichen Institutionen wurden allerdings bis in die Neunzigerjahre, teilweise sogar noch nach der Jahrtausendwende, umfangreichste Naturalleistungen und Taschengeldzahlungen, denen eigentlich durch das neue Gesetz aus dem Jahre 1970 die Rechtfertigung abgesprochen wurde, vereinbart. Die starke Traditionsverbundenheit der Landbevölkerung resultierte schon immer in der Tendenz, am „Gewohnten“ auch unter geänderten Umständen festzuhalten, weshalb auch nach Inkrafttreten des Pensionsversicherungsgesetzes lange Zeit Verträge, insbesondere Ausgedingeregelnungen, genauso abgefasst wurden wie früher. Keinenfalls außer Acht zu lassen ist natürlich auch der nicht unbedeutende Einfluss der Notare auf die Vertragsgestaltung, die ebenfalls ihren gebräuchlichen Mustern und Schemata der

³⁰¹ BGBl 293/1957; vgl hiezu auch *Pelz*, Konjunktorentwicklung, 205; *Steiner*, Zuschussrente, 116 ff; *Kraus*, Perspektiven, 33.

³⁰² BGBl 28/1970; vgl hiezu auch *Pelz*, Konjunktorentwicklung, 206; *Steiner*, Zuschussrente, 122 ff; *Schmuck*, Übergabsvertrag, 55.

³⁰³ Vgl hiezu auch *Dietschy – Holzer – Lahner – Wilfinger*, Hofübergabe, 28.

³⁰⁴ Obmann *Alois Scheibenbrief*, in: Der Österreichische Bauernbündler vom 14.6.1958, 1.

Urkundenabfassung verhaftet blieben und so der zügigen Durchsetzung der veränderten Bedingungen wenig Raum ließen.³⁰⁵

Genauso wie das Rechtsinstitut des Übergabevertrages per se erfuhr auch das Ausgedinge keine Regelung im ABGB. Es verdankt somit seine nähere Ausformung und Interpretation der Lehre und Rechtsprechung.

Doch muss erwähnt werden, dass die oben bereits angeführte, in der Lehre verwendete Definition dieses rechtlichen Konstrukts, das Ausgedinge sei „die auf einer bäuerlichen Liegenschaft ruhende dingliche Verpflichtung zu Natural-, Geld- und Arbeitsleistungen zum Zwecke der Versorgung des früheren Eigentümers“,³⁰⁶ nicht mehr den Anspruch auf volle Gültigkeit erheben kann.

In Anbetracht der zuvor geschilderten Neuerungen durch das Pensionsversicherungsgesetz 1970 kam es zu einer gewissen Schwerpunktverlagerung den Inhalt dieses Rechtsinstitutes betreffend.³⁰⁷ Sehr wohl hat es neben den monetären Leistungen aus dem staatlichen Pensionssystem nach wie vor in Bezug auf gewisse Rechte wie beispielsweise die Dienstbarkeit der Wohnung, einen bestimmten Versorgungszweck im Alter, doch haben die früheren Hauptbestandteile wie Geld- und Naturalleistungen dadurch einen erheblichen Bedeutungsverlust erfahren. Nun sind die Übergeber auch ohne die finanzielle sowie materielle Unterstützung der Übernehmer in der Lage, ihren Lebensunterhalt mit dem Pensionseinkommen zu bestreiten. Aus diesem Grund sollten derartige Leistungen nur mehr als im Einzelfall ergänzend zu den übrigen Ausgedingsleistungen hinzutretende, aber keinesfalls als hauptsächliche Bestandteile desselben betrachtet werden. Vielmehr drängt sich nun das Wohnrecht als wesentlicher Teil in den Vordergrund, vermehrt um gewisse Arbeits- und Pflegeleistungen. Dort, wo trotzdem umfangreiche Ausgedingsleistungen vereinbart werden, kann nicht mehr von einem Versorgungsgedanken, sondern muss vielmehr von einer Art Sicherungsfunktion gesprochen werden. Diese Leistungen werden oftmals gar nicht in Anspruch genommen, sondern dienen nur für den „Notfall“, werden demnach erst verlangt wenn eine gewisse Notwendigkeit dazu besteht.

³⁰⁵ Vgl. hierzu auch *Huber*, Betriebsaufgabe, 58 f.: „Der Umfang der niedergeschriebenen Ausgedingeleistungen scheint aber davon unabhängig – so wie in der Vergangenheit – festgesetzt zu werden.“

³⁰⁶ *Binder* in Schwimann V, 897; *Krejci* in Rummel II/1, 170; *Klang* in Klang II, 624 f.; OGH 5 Ob 78/75, EvBl 1979/168 (460).

³⁰⁷ Vgl. hierzu auch *Dietschy – Holzer – Lahner – Wilfinger*, Hofübergabe, 27 f.

Hauptanliegen der Übergeber ist nun, in ihrer gewohnten Umgebung den Lebensabend zu verbringen sowie im Alter und Krankheitsfalle – soweit zumutbar – eine entsprechende Pflege von den Übernehmern zu erhalten. Ihre finanzielle Absicherung im Alter ist durch den Staat gewährleistet.

Aufgrund obiger Ausführungen sollte eine Definition des Ausgedinges wohl eher dahingehend lauten, dass es „die auf einer bäuerlichen Liegenschaft ruhende dingliche Verpflichtung zur Erbringung einer Gesamtheit an Leistungen, die zusammen mit der Pension den Lebensunterhalt der Übergeber sichern soll“, ist.

Diese „Gesamtheit an Leistungen“ wird von Einzelfall zu Einzelfall, je nach Art und Umfang des Hofes sowie den Bedürfnissen der Übergeber relativ unterschiedlich ausgestaltet sein. Unter Umständen kann sie natürlich auch Natural- und Geldleistungen beinhalten, doch weder als ausschließliche Versorgung noch als wesentlicher Bestandteil des Ausgedinges, sondern lediglich als Absicherung der Altbauern bzw als Nebenverpflichtung zusätzlich zu den Hauptleistungen wie Wohnrecht und Pflege.

Die Ausgedingsvereinbarungen werden regelmäßig mit Klauseln, wie den folgenden, eingeleitet:

„Als Gegenleistung für diese Übergabe bedingen sich die Übergeber für ihren persönlichen Bedarf nachstehende Rechte aus, zu deren klagloser und unentgeltlicher Leistung und Duldung sich die Übernehmer hiermit verpflichten und diesbezüglich die Übergabsliegenschaft für sich und ihre Rechtsnachfolger als Sicherheit bestellen, und zwar....“

Im Anschluss an diese Einleitungsfloskel werden im Vertrag die einzelnen Bestandteile des Ausgedinges, wie beispielsweise Wohnrecht, Verpflegung, Pflege und dergleichen, aufgelistet und näher geregelt.

Auch können sogenannte „doppelte Ausgedinge“ am Hof lasten. In diesen Fällen müssen die Übernehmer nicht nur für die Ausgedingsleistungen der Übergeber aufkommen, sondern auch noch für diejenigen der Großeltern oder eines Teiles davon, die vor Hofübernahme durch die Übergeber besorgt wurden.

a. *Gesamtauswertung Wels und Bad Leonfelden*

Im Bezirksgerichtssprengel Wels wurden lediglich in 2% aller Fälle³⁰⁸ keinerlei Ausgedingsleistungen vereinbart. Im Sprengel Leonfelden zeigte sich ein ähnliches Bild, nämlich mit 1,5% bezüglich des Fehlens von Ausgedingsbestimmungen. In allen übrigen Verträgen wurde in beiden Untersuchungsgebieten zumindest eine Leistung, wie beispielsweise das Wohnrecht oder die Pflege, vereinbart, doch fand sich in der großen Mehrheit eine Kombination aus diversen Rechten, wie unten noch näher zu zeigen sein wird.

In Wels mussten in 7% der Ausgedingsleistungen an die Übergeber auch solche an die Großeltern mit übernommen werden. In Leonfelden kam dies in 4% vor. Meist handelte es sich hierbei um Wohnrechte, Verpflegungs- und Pflegeleistungen der Großmutter des Übernehmers.³⁰⁹

b. *Wohnrecht*

Das Wohnrecht³¹⁰ im Sinne des § 521 ABGB ist regelmäßiger Bestandteil der Übergabeverträge. Beinahe ausschließlich wird es in der Form einer persönlichen Dienstbarkeit³¹¹ vereinbart, nur ausnahmsweise findet sich auch die Ausgestaltung dieses Rechts in der Form einer Fruchtgenussvereinbarung,³¹² welche die Übergeber nicht nur zum höchstpersönlichen Gebrauch der Wohnräumlichkeiten, sondern auch zu einer Vermietung derselben berechtigt.

Das Wohnrecht kann je nach Fall sehr unterschiedlich ausgestaltet sein. Es kann sich auf ein oder mehrere Zimmer, auf eine abgeschlossene eigene Auszugswohnung im Hofgebäude genauso wie auf ein eigenes Auszugshaus in unmittelbarer Nachbarschaft des Hauptgebäudes beziehen.

³⁰⁸ Hier sind die Hälfteübergaben an einen Ehegatten nicht mit eingerechnet, da in diesen Fällen keine Ausgedingevereinbarungen vorkommen.

³⁰⁹ Vgl hierzu GB Wels, TZ 1982/63, TZ 1995/652, TZ 2001/824, TZ 2003/266; GB Bad Leonfelden, TZ 1982/207, TZ 1991/241, TZ 1994/407, TZ 2004/1354.

³¹⁰ Vgl hierzu auch *Binder* in Schwimann V, 900; *Krejci* in Rummel II/1, 173; *Gschnitzer* in Klang II, 626; *Rössler*, Ausgedinge, 45 ff; *Brunner*, Übergabevertrag, 12 ff; *Gerlich – Grundschober – Holzer – Mandak*, Hofübergabe, 21.

³¹¹ Vgl hierzu *Gschnitzer*, Sachenrecht, 170 ff.

³¹² Ebda, 165 ff.

Die Festlegung gewisser Mitbenützungsrechte an anderen, nicht dem unmittelbaren Wohnrecht unterliegenden Räumlichkeiten ist ebenfalls typischer Bestandteil, genauso wie Vereinbarungen, die den sogenannten „freien Umgang“ der Übergeber in den Hofgebäuden bzw auf den Hausgründen regeln.

Im Zusammenhang mit den Wohnrechtsvereinbarungen sind auch diesbezügliche Instandhaltungsbestimmungen sowie Kostentragungsregelungen Strom, Heizung und Betriebskosten betreffend üblich.

Auch eine nähere Regelung der Aufnahme Dritter in die Wohnung der Übergeber erscheint vernünftig, doch kommt dies in der Praxis kaum vor.

Eher selten festgelegt, aber doch ratsam wäre eine Regelung bezüglich allfällig durchzuführender Um- und Neubauten. Sie soll dem Übernehmer die Möglichkeit geben, die Übergeberwohnung gegen Schaffung einer gleichwertigen Ersatzwohnung im Hofgebäude aus Wirtschaftlichkeitsgründen zu verlegen.

Als Beispiel für eine umfassende Wohnrechtsvereinbarung soll nachstehende Vertragsbestimmung dienen, die allerdings so kaum in der Praxis zu finden ist. Die meisten diesbezüglichen Regelungen in den untersuchten Verträgen enthalten leider nur Teile daraus.

„Die Übergeber bedingen sich das sofort beginnende höchstpersönliche, unentgeltliche und ausschließliche Wohnungsrecht im Sinne des § 521 ABGB an den von ihnen derzeit benützten Räumlichkeiten im Haus ... auf Lebensdauer aus.

Die Übergeber sind berechtigt die Nebenräumlichkeiten des vorbeschriebenen Hauses wie Keller, Dachboden, Holzlage,... in angemessener Weise mitzubenuetzen.

Der Übernehmer ist verpflichtet die Wohnung der Übergeber in stets gut bewohn-, beheiz- und beleuchtbar Zustand zu erhalten, und diese, falls sie einem Naturereignis zum Opfer fallen sollte, wieder neu aufzubauen und bei Notwendigkeit auszumalen bzw ausmalen zu lassen.

Den Übergebern und deren Besuchern steht der freie Aufenthalt und Umgang auf dem ganzen Übergabsobjekt, mit Ausnahme der Privaträume der Übernehmer zu. Sämtliche anfallende Betriebskosten insbesondere die Kosten der Beheizung, Beleuchtung, des Strom- und Wasserverbrauchs, der Rauchfangkehrer- und Müllabfuhrgebühren, laufenden öffentlichen Abgaben und Versicherungsprämien hat

der Übernehmer zu tragen. Lediglich die Rundfunk- und Fernsehgebühren sowie die Telefonkosten sind von den Übergebern selbst zu entrichten.

Außerdem haben die Übergeber das Recht, in ihrer Wohnung jederzeit und ungehindert Besuche zu empfangen, sie nehmen sich darüber hinaus das Recht aus, weichen Kindern, Familienangehörigen und Freunden für besuchsweise Aufenthalte einen Raum ihrer Auszugswohnung zur Verfügung zu stellen.

Im Falle eines Neu-, Zu- und Umbaus erteilen die Übergeber bereits jetzt ihre Zustimmung zu diesen Baumaßnahmen. Es haben jedoch abgesehen von kurzfristigen baubedingten Behinderungen, wiederum nach Größe und Lage gleichwertige Auszugsräume zur Verfügung zu stehen.“

In weiterer Folge sollen die tatsächlichen Gegebenheiten der beiden Untersuchungsgebiete in Bezug auf Wohnrechtsvereinbarungen näher beleuchtet werden.

i. Wels

Im Bezirksgerichtssprengel Wels wurden, wie oben bereits erwähnt, in 98% aller Verträge Ausgedingsleistungen vereinbart. In wiederum 98% dieser Fälle fanden sich auch Bestimmungen über Wohnrechte der Übergeber. In der verschwindend geringen Anzahl von 2% kam es demnach zu keiner derartigen Regelung für die Auszügler. Aus den Verträgen war der Grund für das Fehlen einer diesbezüglichen Vereinbarung nicht ersichtlich, doch liegt der Schluss nahe, dass die Altbauern abseits vom Hof Wohnung nahmen, eventuell bei anderen Kindern oder auch in eigenen, vom Hof entfernt gelegenen Wohnstätten.

92% der Wohnrechtsbestimmungen enthielten eine exakte Beschreibung der diesem Recht unterliegenden Räumlichkeiten. Die restlichen 8% beschränkten sich auf vage, unvollständige Angaben bezüglich der genauen Lokalisierung der betreffenden Örtlichkeiten. So fanden sich zum Beispiel lediglich Beschreibungen wie „an einem ebenerdigen Zimmer“,³¹³ „einem Zimmer im Parterre“,³¹⁴ „zwei Zimmer im ersten

³¹³ GB Wels, TZ 1989/628.

³¹⁴ GB Wels, TZ 1991/2872.

Stock“, ³¹⁵ „ein Zimmer nach Wahl der Übergeber“ ³¹⁶ oder die Räume „so wie bisher“. ³¹⁷ Solche spärlichen Bestimmungen sollten nach Möglichkeit bei Vertragsabfassung vermieden werden, da sie einem zukünftigen Streit über die vom Wohnrecht erfassten Räume Tür und Tor öffnen.

Da es den vertragsschließenden Parteien wohl selbst nicht immer bewusst ist, sollte der Vertragsverfasser umso mehr darauf hinwirken, dass eine genaue Beschreibung der das Wohnrecht betreffenden Räumlichkeiten Eingang in die Vertragsgestaltung findet. Nur durch die auf diese Weise bewirkte Klarheit kann späteren Interpretationsproblemen der Boden entzogen werden. ³¹⁸

Die Wohnsituation der Übergeber nach erfolgter Übergabe soll durch folgende Graphik veranschaulicht werden:

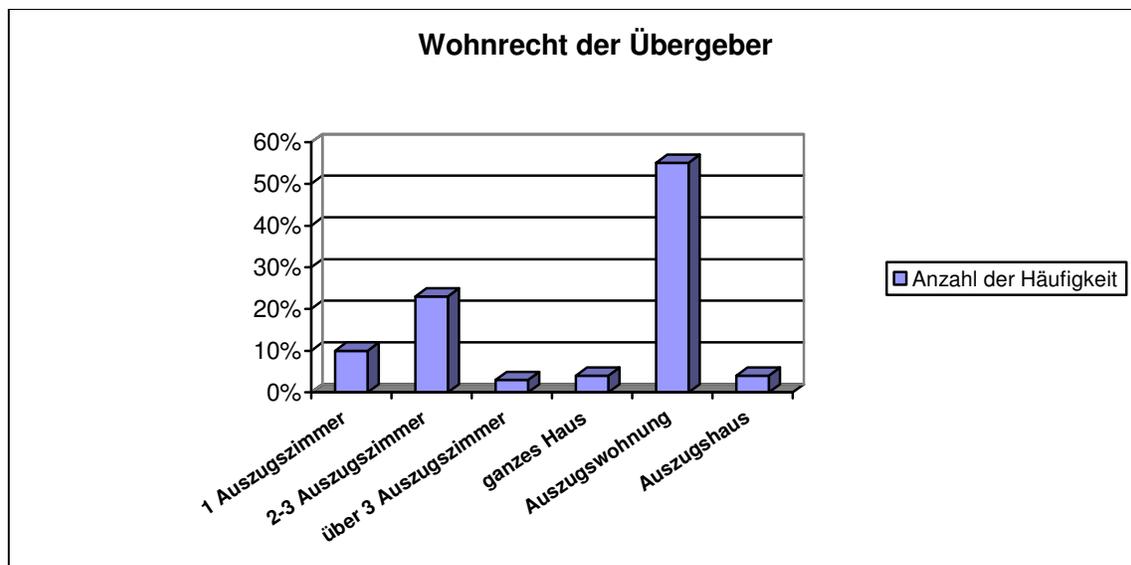


Abbildung VI-23

10% der Übergeber hatten nach geschehener Hofübergabe lediglich das Wohnrecht an einem Auszugszimmer. In 23% der Fälle erstreckte sich das Wohnrecht auf zwei bis drei Zimmer, während 3% der Übergeber mehr als drei Zimmer, aber noch immer

³¹⁵ GB Wels, TZ 2004/5134.

³¹⁶ GB Wels, TZ 1992/5561.

³¹⁷ GB Wels, TZ 1990/2216.

³¹⁸ Beachtenswert in diesem Zusammenhang ist auch § 12 Abs 2 GBG: „Sollen Dienstbarkeiten auf bestimmte räumliche Grenzen beschränkt sein, so müssen diese genau bezeichnet werden.“

keine abgeschlossene Wohneinheit zur Verfügung hatten. In 4% der Fälle stand den Übergebern die Dienstbarkeit der Wohnung an sämtlichen übergebenen Wohnräumen im Hofgebäude zu, da die Übernehmer nicht am Gut sesshaft waren. Mehr als die Hälfte der Übergeber verfügte über eine eigene Auszugswohnung am Hof und 4% sogar über ein eigenes Auszugshaus neben dem Hofgebäude.

In lediglich zwei Fällen war das Wohnrecht an der Auszugswohnung nicht in Form einer Dienstbarkeit ausgestaltet, sondern im Sinne einer Fruchtgenussvereinbarung. Die Übergeber hatten somit auch das Recht, die Wohnung zu vermieten.³¹⁹

Auffallend ist, dass doch ein noch recht beträchtlicher Anteil der Hofübergeber (36%) keinen eigenen abgetrennten Wohnbereich, sondern lediglich einige Zimmer, die teilweise im Haus verstreut waren, besaß. In diesen Fällen war das Wohnrecht naturgemäß mit umfassenden Mitbenützungsrchten an den Räumlichkeiten der Übernehmer verbunden. Allerdings muss hier noch angeführt werden, dass in einigen dieser Fälle der anstehende Bau einer eigenen Auszugswohnung im Vertrag angemerkt war.³²⁰

Natürlich sind die finanziellen und räumlichen Gegebenheiten nicht in allen Fällen vorhanden, aber falls doch, ist dringlichst die Errichtung einer eigenen abgeschlossenen Auszugswohnung anzuraten, da verbundene Wohnbereiche einen hervorragenden Nährboden familiärer Konflikte darstellen.³²¹

Wie schon zuvor erwähnt, wurden in den einzelnen Verträgen zusätzlich zum Wohnrecht umfangreiche Mitbenützungsrchte für die Auszügler vereinbart. In der Tat kam es in ganzen 81% der Wohnrechtsvereinbarungen auch zur Festlegung gewisser Mitbenützungsberechtigungen. Die Ausgestaltung dieser Rechte wies eine große Bandbreite auf, von der Mitbenützung aller Räume im Haus³²² bis hin zum bloßen gemeinsamen Gebrauch des Dachbodens und des Kellers.

³¹⁹ GB Wels, TZ 1985/4669, TZ 1998/3956.

³²⁰ GB Wels, TZ 1982/1568, TZ 1988/3200, TZ 2004/3452, TZ 2005/192.

³²¹ Vgl. hierzu auch *Dietschy – Holzer – Lahner – Wilfinger*, Hofübergabe, 28 ff.; *Weinzierl*, Generationskonflikte, 156 ff.

³²² GB Wels, TZ 1987/3575.

In den Fällen, in denen sich das Wohnrecht lediglich auf einige Zimmer erstreckte, waren immer Mitbenützungsrechte der sanitären Räume sowie der Stube und Küche vereinbart.

Verwunderlich ist allerdings auch die Tatsache, dass in vielen Fällen, in denen die Übergeber über eine abgeschlossene Wohneinheit verfügten, trotzdem Mitbenützungsrechte an Stube und Küche der Übernehmer vereinbart wurden. Sicherlich dürfte es den Übergebern nicht immer leicht fallen, von den gewohnten Räumen Abstand zu nehmen, doch sollte man den jungen Übernehmern einen gewissen Freiraum sowie ein bestimmtes Maß an Privatsphäre zugestehen. Die Übergeber haben nämlich mit der Auszugswohnung sehr wohl einen eigenen Rückzugsbereich, wo den Übernehmern kein Mitbenützungsrecht zusteht.

Anders gelagert sind natürlich die Fälle, wo zusätzlich zu Küche und Stube jeder Teil über eine eigene Wohnung verfügt und diese beiden Räume sozusagen als Gemeinschaftsbereich fungieren.

Meist beschränkten sich Mitbenützungsrechte aber auf Dachboden, Keller, Werkstatt, Wirtschaftsräume, Holzlage, Speis, Presshaus und sonstige dem gemeinsamen Gebrauch dienende Räumlichkeiten sowie Nebenräume, wobei die beiden letztgenannten Örtlichkeiten, wiederum zwecks Streitvermeidung, eine nähere Beschreibung erfahren sollten. Auch die Vereinbarung von Benützungsrechten des Hausgartens ist üblich.

Nicht nur die Vereinbarung von Mitbenützungsrechten an Räumen, sondern auch solche an Gegenständen des alltäglichen Gebrauchs waren häufige Vertragsbestandteile. So gab es in 40% aller Wohnrechtsvereinbarungen derartige Regelungen. Hauptsächlich wurde die Mitbenützung von Küchengeräten, Werkzeug und Maschinen vereinbart. Auch Fernsehapparate und andere elektrische Haushaltsgeräte wie Waschmaschinen und Kühltruhen waren beliebte Gegenstände des gemeinsamen Gebrauchs von Jung und Alt.

Als nächster Punkt sollen die Regelungen bezüglich des „freien Umgangs“ im Wohngebäude und auf den Hausgründen näher erläutert werden. In 58% der Wohnrechtsvereinbarungen wurde auch eine Bestimmung in den Vertrag aufgenommen, die den Übergebern gestattete, sich in den Räumlichkeiten des

Wohnhauses genauso wie auf dem übrigen Besitz frei zu bewegen. 63% dieser Fälle enthielten gewisse Einschränkungen, gewährten also nicht vollkommen unbeschränkte Bewegungsfreiheit. So sind oftmals in Bezug auf das Wohngebäude die Schlafräume oder auch die gesamte Wohnung der Übernehmer von diesem freien Aufenthalts- und Betretungsrecht exkludiert. Einen Fall gab es auch, wo den Übergebern das Umgangsrecht im Garten der Übernehmer verwehrt wurde.³²³

Bezüglich des Aufenthalts auf den übrigen Hausgründen gab es im Großen und Ganzen keine Beschränkungen, nur ein Notar begrenzte dieses Recht in beinahe jedem seiner Verträge auf „tagsüber“.³²⁴ Grund hierfür dürfte wahrscheinlich eine Episode aus der Praxis gewesen sein, die den Notar veranlasste, diese Einschränkungen in seine Verträge aufzunehmen. So kamen mir auch von entsprechenden fachkundigen Stellen so manche Erfahrungsberichte zu Ohren, wo beispielsweise die Übergeber bei Abwesenheit der Übernehmer in deren Schlafzimmer schlichen, um die Anzahl der neu erstandenen Kleidungsstücke zu prüfen sowie die Anschaffungen in weiterer Folge aus spartechnischen Gründen zu missbilligen.

Natürlich sind solche Begebenheiten Einzelfälle, auch sollte das Anstandsgefühl Grund genug sein, von solchen Taten Abstand zu nehmen, doch nach dem Sprichwort „Vorsicht ist besser als Nachsicht“ empfiehlt sich sicherlich die Aufnahme derartiger Umgangsbeschränkungen in den Vertrag. Auch wenn deren tatsächliche Durchsetzbarkeit, wie bei allzu vielen Bestimmungen in diesem Bereich, zwar fraglich erscheint, sollten sie doch eine gewisse abschreckende Wirkung entsprechend dem Grundsatz „pacta sunt servanda“ ausüben können. Wie in den meisten anderen potenziellen Streitpunkten ist auch hier ein ausgewogenes familiäres Klima ein guter Garant für ein konfliktfreies Nebeneinander.

Bezüglich der Aufnahme dritter Personen fanden sich kaum Regelungen in den Verträgen. Einige enthielten die Bestimmung, dass dies nur mit Zustimmung der Übernehmer möglich sei,³²⁵ andere die Vereinbarung, dass die Übergeber das Recht hätten, Besuche zu empfangen sowie diese auch für kurze Zeit zu beherbergen.³²⁶ In einem Vertrag wurde festgelegt, dass die Besucher der Übergeber das Recht hätten,

³²³ GB Wels, TZ 1996/4466.

³²⁴ Vgl zB: GB Wels TZ 1997/5115, TZ 1998/8569, TZ 2001/5239, TZ 2004/217.

³²⁵ Vgl zB: GB Wels, TZ 1992/3242, TZ 1993/3549.

³²⁶ Vgl zB: GB Wels, TZ 1988/454, TZ 1990/3684, TZ 1992/1079, TZ 1993/6304.

ihren PKW vor dem Haus abzustellen.³²⁷ Solche Regelungen implizieren wohl ein schon vor der Übergabe herrschendes schlechtes Klima zwischen den Vertragsparteien.

Einige Verträge regelten das Recht der Übergeber, bei Vortod des Ehepartners einen neuen in die dem Wohnrecht unterliegenden Räumlichkeiten mit aufzunehmen.³²⁸ Diesem gebührten allerdings keine weiteren Rechte. So wurde beispielsweise in einem Vertrag einem potenziellen neuen Ehegatten das Recht des freien Umgangs am Hof abgesprochen.³²⁹

Unabhängig von allfälligen Vereinbarungen ist der Übergeber im Zweifel befugt, nahe unversorgte in Dürftigkeit geratene Verwandte und – wenn nötig – Pflegepersonen in die Wohnung aufzunehmen. Auch Gäste dürfen für kurze Zeit beherbergt werden.³³⁰

Die Aufnahme eines neuen Ehegatten als Mitbewohner nach Vortod des anderen Übergeberteiles wird in der Regel auch anerkannt, es sei denn, was Entscheidungen entnommen werden konnte, das Ausgedinge wird von vornherein einer verwitweten Person gewährt.³³¹

In 92% der Fälle, in denen ein Wohnrecht vereinbart wurde, kam es auch zu Regelungen bezüglich der Instandhaltung der Räumlichkeiten der Übergeber. Wie die eingangs erwähnte Klausel beinhaltet, wurde fast immer festgehalten, dass die Wohnung bzw die Zimmer in einem „gut heiz- und bewohnbaren Zustand“ zu erhalten sind. In 30% dieser Vereinbarungen wurde die Pflicht zur Wiederherstellung für den Fall des Untergangs des Objektes durch höhere Gewalt getroffen und in 60% der Fälle mussten die Räume bei Bedarf oder im Abstand einer gewissen Anzahl von Jahren neu ausgemalt werden. Weiters fand sich in beinahe der Hälfte der Verträge die Verpflichtung der Übernehmer, die Wohnung der Übergeber aufzuräumen und zu reinigen, teilweise ohne Einschränkung, teilweise nur für den Fall, dass die Übergeber aus Alters- oder Krankheitsgründen selbst nicht mehr dazu in der Lage sind. Auch die Verpflichtung, den Abwasch zu erledigen kam, gelegentlich vor.

³²⁷ GB Wels, TZ 1985/7028.

³²⁸ GB Wels, TZ 2004/3452, TZ 2004/2925.

³²⁹ GB Wels, TZ 2004/2925.

³³⁰ Vgl hiezu *Binder* in Schwimann V, 900; OGH 2 Ob 113/54, SZ 27/160; OGH 3 Ob 592/56, RZ 1957/39, EvBl 1957/200 (295), SZ 29/80.

³³¹ Vgl hiezu Krejci in Rummel II/1, 173 aufgrund GIU und GIUNF.

Derartige Verpflichtungen sollten auf jeden Fall unter der einschränkenden Bedingung der entsprechenden altersbedingten sowie gesundheitlichen Fähigkeiten der Übergeber stehen. Alle anderen Regelungen stellen eine Unzumutbarkeit für die Übernehmer dar. Warum sollten diese bei bester Gesundheit der Übergeber neben der Bewirtschaftung des Hofes und einer allfälligen anderwärtigen beruflichen Tätigkeit zusätzlich derartige Arbeiten verrichten?

Abgesehen davon sind diesbezügliche Regelungen meines Erachtens mehr Illusion als Wirklichkeit. Oft ist es gerade umgekehrt, nämlich dass besonders die Altbäuerin zwecks Entlastung der Jungen den Haushalt derselben mitbetreut.

Das trotz dieser Tatsache häufige Vorkommen dieser Bestimmungen dürfte in aller Regel auf den Einfluss des Vertragsverfassers zurückzuführen sein, der althergebrachte Vertragsmuster verwendet, die derartige Bestandteile enthalten und diese auch teilweise ohne Besprechung mit den Parteien in den Übergabevertrag als standardisierte Floskeln einfügt.

Auch ohne explizite Vertragsbestimmungen trifft die Übernehmer im Sinne des § 508 ABGB die Pflicht zur Instandhaltung der Räumlichkeiten der Übergeber. Letzter Satz dieser Bestimmung³³² ist hier aufgrund des Unterhaltscharakters des Ausgedinges nicht anzuwenden. Die Wiederherstellungspflicht bei Untergang des Wohnobjektes durch höhere Gewalt wird im Zweifel nicht zu verneinen sein, findet allerdings ihre Schranken in der wirtschaftlichen Zumutbarkeit. Wenn die Wiederaufbaukosten höher als der Ertrag der gesamten Wirtschaft wären, ist allerdings § 508 letzter Satz sinngemäß anzuwenden, folglich muss dann der Berechtigte „den Überschuss tragen oder vom Gebrauche abstehe“.³³³

Zu guter Letzt soll noch ein kurzer Überblick über die Kostentragungsregelungen gegeben werden. In 80% der Übergabeverträge mit Wohnrechtsklauseln fanden sich Bestimmungen bezüglich Heizungs-, Strom- und Betriebskosten. Letztere umfassen sämtlich Gebühren und öffentliche Abgaben wie Müllabfuhr-, Rauchfangkehrer-, Kanalanschlussgebühren und dergleichen. 10% dieser Vereinbarungen wiesen gewisse Einschränkungen auf, enthielten folglich nicht die Verpflichtung der

³³² „Nur wenn die Kosten denjenigen Nutzen übersteigen, der dem Eigentümer übrig bleibt, muß der Berechtigte den Überschuss tragen, oder vom Gebrauche abstehe“.

³³³ Vgl hiezu *Binder* in *Schwimann V*, 900; *Gschnitzer* in *Klang II*, 626; OGH 5 Ob 290/66, EvBl 1967/1969 (234), MietSlg 18.045; OGH 7 Ob 45/73, EvBl 1973/247 (519).

Übernehmer, sämtliche oben angeführte Kosten zu tragen. Die Beschränkungen waren sehr unterschiedlich strukturiert, manchmal wurde vereinbart, dass die Stromkosten von den Übergebern selbst zu entrichten sind, manchmal, dass ein Drittel aller Kosten von diesen zu tragen ist oder dass nur Strom und Heizung von den Übernehmern gezahlt werden, allerdings nicht die Betriebskosten. Gelegentlich tauchte auch die Bestimmung auf, dass zwar alle Kosten übernommen werden, allerdings nur unter der Voraussetzung, dass elektrische Geräte, insbesondere elektrische Wärmeöfen, nicht missbräuchlich verwendet werden. Die Aufnahme derartiger Beschränkungen ist wohl Ausfluss gewisser Vorkommnisse in der Praxis. So wurde mir beispielsweise von einem Fall berichtet, in dem eine Übergeberin nur um den Übernehmer zu schädigen rund um die Uhr bei offenen Fenstern Heizstrahler laufen ließ.

Die Kostentragung seitens der Übernehmer ist zwar üblich, doch kommt es natürlich sehr auf die individuellen Verhältnisse und Wünsche der Parteien im Einzelfall an, weshalb diesbezüglich keine Wertung abgegeben werden kann.

ii. Bad Leonfelden

Im Bezirksgerichtssprengel Leonfelden zeigt sich ein relativ ähnliches Bild. Hier kamen in 98,5% der Fälle Ausgedingsvereinbarungen vor, wovon 99% auch Wohnrechtsfestlegungen für die Übernehmer beinhalteten.

Auch hier gab es in 7% der Fälle ähnlich ungenaue Beschreibungen der dem Wohnrecht unterliegenden Räumlichkeiten, wie beispielsweise „an einem 16–20 m² großen Zimmer“,³³⁴ „einem Zimmer im Erdgeschoß“,³³⁵ „im Obergeschoß“,³³⁶ „im Parterre“³³⁷ oder „an einem, im ersten Stock gelegenen Zimmer“.³³⁸

Auch von den Rechtspflegern am Grundbuch Leonfelden wurde bestätigt, dass es beinahe an Unglaublichkeit grenzt, wie unpräzise manche Vertragsformulierungen, nicht nur Wohnrechtsbestimmungen betreffend, sind. Bei extremen Fällen sei es auch schon vorgekommen, obwohl natürlich das Grundbuch über keine diesbezügliche

³³⁴ GB Bad Leonfelden, TZ 1986/754.

³³⁵ GB Bad Leonfelden, TZ 1984/ 79, TZ 1990/269.

³³⁶ GB Bad Leonfelden, TZ 1991/324.

³³⁷ GB Bad Leonfelden, TZ 1986/284, TZ 1987/36.

³³⁸ GB Bad Leonfelden, TZ 1985/199, TZ 1989/107.

materielle Zuständigkeit verfügt, dass aufgrund zu großer Unbestimmtheit Verträge nicht einverleibt, sondern an den Vertragsverfasser zur Präzisierung retourniert wurden.

Die Wohnverhältnisse der Übergeber gestalten sich in Leonfelden folgendermaßen:

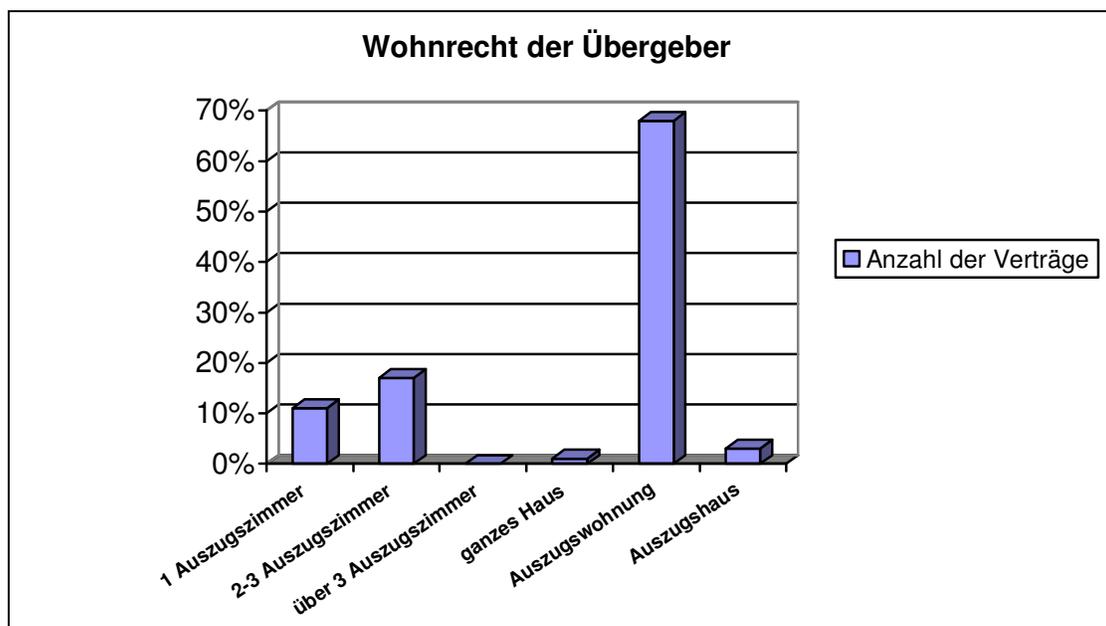


Abbildung VI-24

11% der Übergeber verfügten lediglich über ein eigenes Zimmer, 17% besaßen das Wohnrecht in zwei bis drei Zimmern, während über drei Auszugszimmer nicht vorkamen. Am ganzen übergebenen Hof hatte 1% das Wohnrecht, da die Übernehmer anderorts wohnten. In 68% der Wohnrechtsbestimmungen verfügten die Übergeber über eine eigene Auszugswohnung und in 3% sogar über ein Auszugshaus neben dem Hofgebäude.

Auch hier zeichnet sich ein ähnliches Bild wie im Bezirksgerichtssprengel Wels. 28% der Übergeber verfügten über keinen getrennten, abgeschlossenen Wohnbereich, doch gab es auch hier Fälle, in denen der Bau einer eigenen Wohnung im Vertrag festgehalten wurde.³³⁹

³³⁹ Vgl zB: GB Bad Leonfelden, TZ 1981/881, TZ 1995/1091, TZ 1996/1284, TZ 1998/87.

In sechs Übergabeverträgen ist das Wohnrecht nicht als Dienstbarkeit, sondern als Fruchtgenussrecht, also mit inkludierter Vermietungsmöglichkeit, vereinbart worden.³⁴⁰

In Leonfelden fanden sich im Untersuchungszeitraum genauso wie in Wels unzählige Mitbenützungsvereinbarungen. Genauer gesagt waren rund 84% aller Wohnrechtsbestimmungen mit solchen gekoppelt. Bezüglich der näheren Ausführungen kann auf den entsprechenden Punkt beim vorigen Kapitel zu Wels verwiesen werden, da die Gegebenheiten der mitbenützten Räume dieselben sind.

In 22% der Fälle kam es auch zur Festlegung gewisser Mitbenützungsrechte in Bezug auf bestimmte Gebrauchsgegenstände, auf deren nähere Darstellung allerdings mit Verweis auf die Erläuterungen beim Bezirksgerichtssprengel Wels verzichtet wird.

In Bad Leonfelden wurden in 60% der Fälle Vereinbarungen bezüglich des „freien Umgangs“ am Hof getroffen, allerdings in 94% versehen mit gewissen Beschränkungen, welche sich vorwiegend auf die Schlafzimmer bzw Privaträume der Übernehmer bezogen. Die Bewegungsfreiheit auf den übrigen Hausgründen unterlag keinen sonderlichen Schranken, war sogar vielmehr unbegrenzt.

Dieser Unbeschränktheit ist voll und ganz zuzustimmen, doch sei noch angemerkt, dass unter Verweis auf die Ausführungen unter dem Kapitel Wels, sowie hier vernünftigerweise in immerhin 94% aller Fälle geübt, einer Ausnahme der Wohnungen der Übernehmer durchaus anzuraten ist.

Bezüglich der Aufnahme dritter Personen fanden sich auch hier beinahe keine Bestimmungen. Lediglich in einigen Fällen wurde das Recht des überlebenden Übergeberteiles, bei Vortod des Partners einen neuen Ehegatten in die Wohnung mit aufzunehmen, verankert.³⁴¹ Wie oben bereits erläutert, bedarf es im Grunde genommen auch keiner Vereinbarung in Bezug auf gelegentliche Übernachtungen diverser Gäste der Übergeber, da diese ohnehin zulässig sind. Erst längerfristige Beherbergungen bedürfen der Zustimmung der Übernehmer.

³⁴⁰ GB Bad Leonfelden, TZ 1981/810, TZ 1982/857, TZ 1982/666, TZ 1987/1081, TZ 1993/803, TZ 2003/273.

³⁴¹ GB Bad Leonfelden, TZ 1991/468, TZ 2003/535, TZ 2004/78.

In 95% der Fälle, in denen ein Wohnrecht vereinbart wurde, kam es gleichfalls zur Regelung von Instandhaltungsverpflichtungen seitens der Übernehmer. Auch hier fand sich in beinahe jedem Vertrag die Klausel, dass die Wohnräume in „gut bewohn- und beheizbarem Zustand“ zu erhalten sind. Die Pflicht zur Wiederherstellung bei Untergang des Objektes bedingt durch ein Naturereignis wurde in 30% der Fälle geregelt, während sich die Verpflichtung zum Ausmalen in mehr als der Hälfte der Verträge mit Wohnrechtsbestimmungen fand.

In 26% kamen Regelungen bezüglich des Aufräumens, Reinigens und Abwaschens vor. Diese waren allerdings in den wenigsten Fällen durch den Umstand des Alters oder des gesundheitlichen Zustandes der Übergeber beschränkt.

Diesbezüglich sei auf die Ausführungen im Kapitel Wels verwiesen.

Zum Abschluss soll noch ein Blick auf die Kostentragungsregelungen geworfen werden. In 88% der Fälle wurde eine diesbezügliche Vereinbarung getroffen. 90% davon enthielten die Verpflichtung der Übernehmer, sämtliche Strom-, Heizungs- und Betriebskosten zu bezahlen, während die restlichen 10% gewisse Einschränkungen aufwiesen, die, wie oben bereits erläutert, je nach den individuellen Vorstellungen der Parteien die unterschiedlichsten Kombinationen aufweisen konnten. Manchmal war nur der Strom selbst zu begleichen, in manchen Fällen wurden nur die Betriebskosten von den Übernehmern beglichen usw.

iii. Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel

Betrachtet man die Wohnrechtsbestimmungen in ihrer Gesamtheit, kann man eigentlich keine signifikanten Unterschiede in den beiden Untersuchungsgebieten ausmachen. Bei fast allen inspizierten Fragestellungen bewegen sich die prozentuellen Ergebnisse in unmittelbarer Nähe.

Lediglich verfügen die Übergeber in Bad Leonfelden um 12% häufiger als in Wels über eine eigene Auszugswohnung, hier auch gelegentlich „Auszugsstöckl“, „Ausnehmerwohnung“ oder „Ausnehmerstock“, im Vergleich zur ausschließlichen Bezeichnung „Auszugswohnung“ in Wels, genannt.³⁴²

Die Häufigkeit des Wohnrechts am gesamten Haus ist hingegen um 3% niedriger als in Wels.

³⁴² Vgl zB: GB Bad Leonfelden, TZ 1984/1051, TZ 1985/408, TZ 1990/629.

Gewisse Unterschiede lassen sich auch in der Anzahl der Fälle der Beschränkungen des freien Umgangsrechtes feststellen. In Wels wurde dieses in 63% eingeschränkt, während in Bad Leonfelden 94% dieser Fälle derartige Schranken aufwiesen.

Bei den Instandhaltungsklauseln kommen Regelungen bezüglich des Aufräumens und Reinigens der Auszugswohnung in Wels beinahe doppelt so oft vor wie in Leonfelden. All diese Disparitäten lassen sich nicht auf konkrete Ursachen zurückführen. Sie sind wohl eher zum Teil Zufall, zum Teil Resultat der Gewohnheit des Vertragsverfassers, Regelungen nach einem gewissen Schema auszugestalten.

c. *Verpflegung (Naturalien)*

Regelungen bezüglich der Verpflegung³⁴³ der Übergeber sind typischer Bestandteil vieler Übergabeverträge im Untersuchungszeitraum, doch muss angemerkt werden, dass sie im Vergleich zu früheren Jahren heutzutage weniger häufig auftreten. Sie werden auch seitens der Landwirtschaftskammern kaum mehr empfohlen. So findet sich beispielsweise in deren Musterverträgen,³⁴⁴ abgesehen vom Recht der Übergeber, Entnahmen aus den selbst produzierten Vorräten des Hofes für den eigenen Bedarf sowie für die Bewirtung etwaiger Gäste zu tätigen, keine weitergehende Regelung bezüglich Mitessen oder Naturalleistungen.

Die Ausgestaltung dieser Vereinbarungen war sehr unterschiedlich. Sie reichten vom bloßen Mitessen am Tisch der Übernehmer bis zur Leistung umfangreichster Naturalien, die sich nicht nur auf die Erzeugnisse des Hofes beschränkten. Auch die Festlegung von Geldleistungen für die Übergeber, um in weiterer Folge selber zu kochen, kam vor. Eine Kombination mehrerer dieser Varianten, aus denen die Übergeber wählen können, war die häufigste Form.

Eine typische Klausel bezüglich der Verpflegungsleistungen seitens der Übernehmer ist wie folgt ausgestaltet:

³⁴³ Vgl. hierzu allgemein *Gschnitzer* in *Klang* II, 626 f.; *Rössler*, *Ausgedinge*, 50 ff.; *Dietschy – Holzer – Lahner – Wilfinger*, *Hofübergabe*, 29 ff.

³⁴⁴ Vgl. hierzu *Lang – Penninger – Riegler – Stollmayer – Wagner*, *Hofübergabe*, 16 f.

„Die Übergeber haben das Recht auf die Verabreichung der orts-, und standesgemäßen, dem jeweiligen Alters-, und Gesundheitszustande angepassten reichlichen Kost zu den Haupt-, und Zwischenmahlzeiten, einschließlich des Haustrunkes, und zwar nach Wahl der Übergeber entweder über den Tisch mit den Hausbesitzern, oder in die Auszugswohnung gestellt, mit der Berechtigung auf freie Entnahme der Speisen und Getränke aus den Vorräten des Hauses für den persönlichen Bedarf der Übergeber und zur Bewirtung von ortsüblichen Besuchen.

Sollten die Übergeber dieses Mitessen nicht in Anspruch nehmen, verpflichten sich die Übernehmer für sich und ihre Rechtsnachfolger im Besitze der übernommenen Liegenschaft den Übergebern über ihr diesbezügliches Verlangen folgende Naturalien in guter Beschaffenheit und einwandfreier Qualität zu liefern, welche sich im Vorablebensfalle eines Übergeberteiles um ein Drittel verringern, und zwar.....³⁴⁵

Über Verlangen der Übergeber ist seitens der Übernehmer dieses Mitessen nach den objektiven Richtlinien der in Geltung stehenden Konsumentenpreise abzulösen und sind diese entsprechenden Ablösebeträge monatlich bis spätestens ... eines jeden Monats im vorhinein an die Übergeber auszubezahlen beziehungsweise zu überweisen. Diese Ablöseverpflichtung entfällt jedoch in jedem Fall, wenn die Übergeber infolge Hilflosigkeit und Gebrechlichkeit in ein Alten- oder Pflegeheim kommen müssten.“

Meines Erachtens sind derartige Bestimmungen nicht mehr zeitgemäß und überdies oftmals in der Praxis nicht durchführbar. Insbesondere bei Nebenerwerbsbetrieben gehen die Übernehmer zusätzlich einer außerlandwirtschaftlichen Tätigkeit nach, sind folglich untertags nicht am Hof und können deshalb Verpflegungsverpflichtungen in nur eingeschränktem Maße erfüllen. Auch in Fällen, wo nur der Sohn den Hof übernimmt, wird wohl kaum dieser die Essenszubereitung besorgen, sondern nach wie vor die Altbäuerin.

In der Tat gibt es viele Fälle, in denen die Übergeberin die Verpflegung der Familie auch nach erfolgter Übergabe innehat,³⁴⁶ sei es aus Gründen der Arbeitserleichterung

³⁴⁵ Auf die Ausgestaltung der Naturalleistungen wird später in diesem Kapitel näher eingegangen.

³⁴⁶ Vgl zB: GB Bad Leonfelden, TZ 1999/1157: „Solange die Übergeberin, dazu gesundheitlich in der Lage sein wird, wird sie für den Übergeber, für sich und für den Übernehmer und seine Familie, solange der Übernehmer dies wünscht sowie bisher auch weiterhin die Mahlzeiten zubereiten...“

für die Übernehmer oder auch mangels entsprechender Kochkünste der Übernehmerin. Letzteres Problem behandelt beispielsweise auch *Putz*,³⁴⁷ wobei er der Ansicht ist, dass ein „Probekochen“ vor Festlegung diverser Verpflegungsrechte ratsam wäre, damit den Übergebern für den Fall, dass sie sich „auch bei größtem Hunger“ mit „den Kochkünsten des Schwiegerkinds“ nicht anfreunden könnten, die Ersinnung einer alternativen Lösung offen steht.

Seine weitergehenden Ausführungen bezüglich der Möglichkeit der Vermeidung des Umstandes, dass die Übergeber bei einer Verpflegungsvereinbarung dreimal die Woche dasselbe Gericht vorgesetzt bekommen, mittels einer exakten Festlegung des Speiseplans im Sinne von „Sonntag: Schnitzeltag“, „Montag: Knödeltag“, „Dienstag: Nudeltag“³⁴⁸ usw zu verhindern, erscheinen doch ziemlich überzogen. Schließlich lässt sich nicht jeder beliebige Lebenssachverhalt in die engen Grenzen eines Vertrages pressen, ohne die Übernehmer jeglichen Selbstbestimmungsrechtes zu berauben, nicht zu sprechen von der rechtlichen Durchsetzbarkeit derartiger Bestimmungen, die wohl kaum gegeben sein wird. Auch wäre mir bei meinen Untersuchungen nicht annähernd eine ähnliche Regelung aufgefallen. Summa summarum muss einer derartigen Bestimmung die Praxiseignung aufs Dringlichste abgesprochen werden, obwohl man ihren Beitrag zum Amusement des Lesers sicherlich nicht verleugnen kann.

Für die Ablöse des Mitessens in Geld genauso wie für die Vereinbarung von Geldleistungen, um selber zu kochen, fehlt seit Einführung der staatlichen Bauernpension jegliche Rechtfertigung, da es nicht länger Aufgabe der Übernehmer ist, die Übergeber im Alter zu verpflegen.

Aufgrund vorangegangener Ausführungen und geänderter Verhältnisse empfiehlt sich wohl eher eine Klausel wie beispielsweise:

„Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Übernehmer nicht verpflichtet sind, für die Verpflegung der Übergeber aufzukommen, da diese dafür aus dem eigenen, hinreichenden Pensionseinkommen selbst Sorge tragen werden.

Sollte die Übergeberin vor ihrem Ehegatten ableben oder sollte sie infolge ihres Gesundheitszustandes nicht mehr in der Lage sein, selbst zu kochen und zu backen,

³⁴⁷ *Putz*, Hofjurist, 172 f.

³⁴⁸ *Ebda*, 173.

so verpflichten sich die Übernehmer für die Übergeber zu kochen und zu backen, wobei allerdings die Übergeber das hierfür notwendige Kostgeld beizustellen haben. Die Übergeber haben aber das Recht, aus den am Hof vorhandenen selbst produzierten Vorräten für den eigenen Bedarf sowie zur ortsüblichen Bewirtung von Gästen Entnahmen zu tätigen.“

Etwas anders gelagert ist natürlich der Fall, wenn Übergeber nach wie vor am Betrieb mitarbeiten, hier sollte ihnen selbstverständlich das Recht auf Mitessen als „kostenlose Arbeitskraft“ nicht verweigert werden.

i. Wels

76% aller untersuchten Verträge mit Ausgedingestipulationen enthielten Vereinbarungen bezüglich der Verpflegung der Übergeber. In den restlichen 24% wurden keinerlei Versorgungsregelungen getroffen.

Folgendes Organigramm soll die genaue Gliederung dieser Versorgungsbestimmungen zeigen:

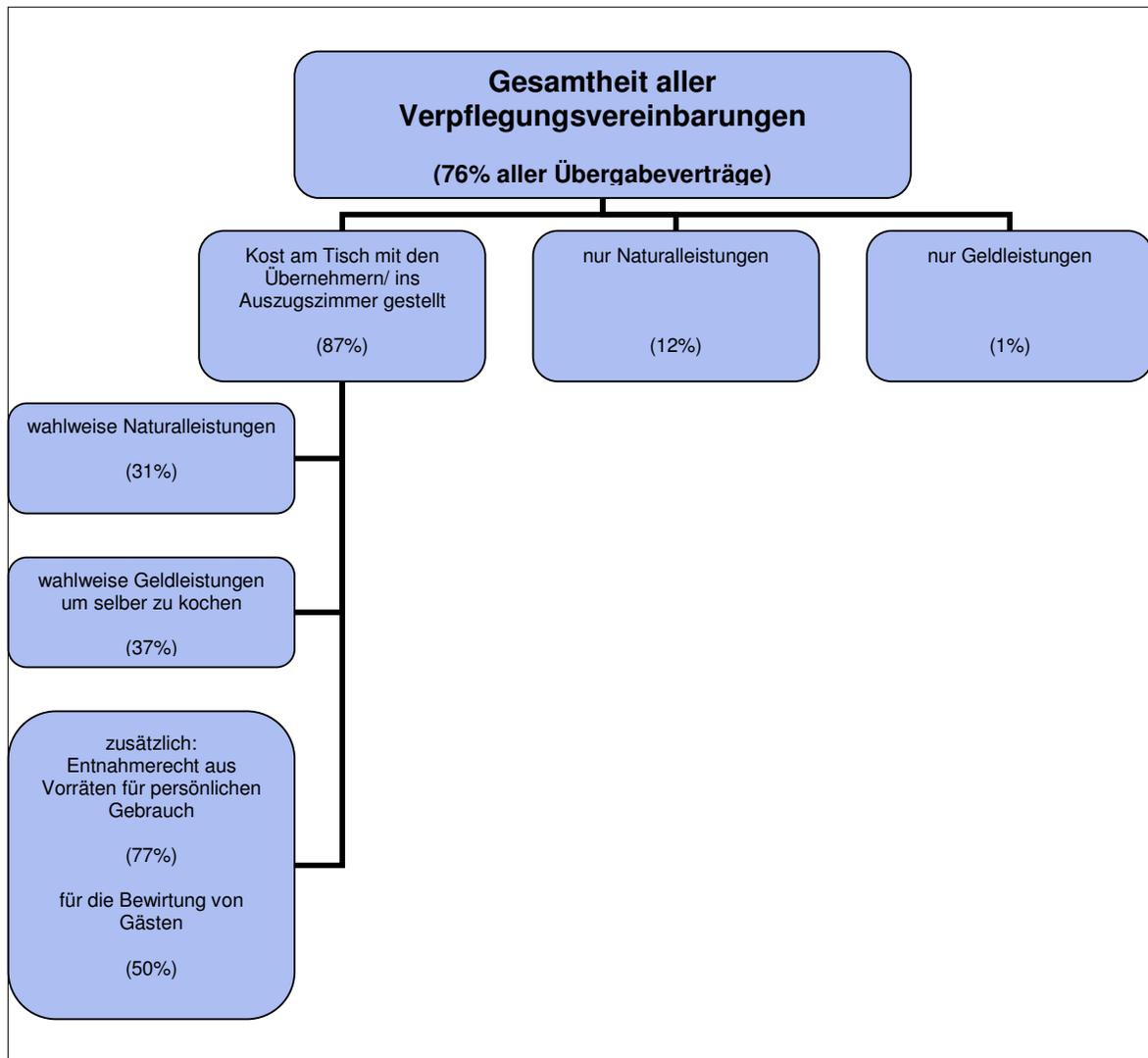


Abbildung VI-25

87% dieser Vereinbarungen nannten folglich die gemeinsame Kost am Tische mit den Übernehmern bzw auf Wunsch auch ins Auszugszimmer gestellt, 12% beschränkten sich auf die Vereinbarung von Naturalleistungen und 1% der Fälle bestimmte lediglich Geldleistungen zum Zwecke der Versorgung der Ausnehmer.

Die Regelung der Verpflegung gemeinsam mit den Übergebern trat meistens in Kombination mit bestimmten Alternativen auf. So wurde in 31% dieser Fälle die wahlweise Möglichkeit der Inanspruchnahme eines Naturalausgedinges festgelegt. Als zweite Possibilität wurde in 37% dieser Bestimmungen eine Geldleistung vereinbart, damit sich die Übergeber mit diesem Betrag selbst verpflegen konnten. Diese Varianten können allerdings nicht nur dergestalt verstanden werden, dass entweder Mitessen und wahlweise Naturalleistungen oder Mitessen sowie wahlweise

Geldleistungen vereinbart wurden, sondern vielmehr war auch eine Verbindung dieser drei Punkte, wie bei oben angeführter Beispielklausel, durchaus häufig.

Das Recht der Übergeber, aus den Vorräten des Hauses für den persönlichen Bedarf Entnahmen zu tätigen, fand sich in 77% der Fälle, in denen das Mitessen geregelt war. Selbige Berechtigung auch für die Bewirtung von Gästen der Auszügler kam in 50% vor.

In weiterer Folge sollen nun die vereinbarten Naturalausgedinge einer näheren Betrachtung unterzogen werden.

Im untersuchten Zeitraum enthielten im Raum Wels 178 Verträge Naturalleistungen (= 28% der Gesamtanzahl bzw 39% der Verträge mit Verpflegungsverpflichtungen), entweder als alleinige Verpflegungsvereinbarung oder auch als Wahlmöglichkeit für den Fall, dass die Übergeber das Mitessen nicht länger in Anspruch nehmen wollten.

In lediglich 15% dieser Naturalleistungsvereinbarungen beschränkte sich deren Auflistung ausschließlich auf am Hof produzierte Erzeugnisse, während der große Rest die Lieferung vielfältigster Nahrungsmittel wie Brot, Mehl, Teigwaren, Reis, Zucker, Kaffee, Tee, Speiseöl, Essig, Salz, Mineralwasser, Bier und vieles mehr enthielt.

Weiters wurde untersucht, ob die zu liefernden Mengen dem berechtigten Bedürfnis der Übergeber entsprachen, wobei ein erschütterndes Ergebnis festgestellt wurde. In lediglich 21% der Fälle konnte man von einer gerechtfertigten Bedürfnisdeckung in Bezug auf die festgesetzten Mengenangaben sprechen, während der große Rest dieser Regelungen viel zu hoch angesetzt war. Teilweise fanden sich derart hohe Angaben, dass der Verzehr dieser Mengen wohl der Gesundheit der Übergeber im höchsten Maße abträglich wäre sowie höchstwahrscheinlich zu deren verfrühtem Tode führen würde, – so zum Beispiel die Verpflichtung zur monatlichen Lieferung von zehn Kilogramm Mehl³⁴⁹ oder gar von vier Kilogramm Mehl wöchentlich.³⁵⁰ Hier darf aber nicht dem Irrglauben verfallen werden, dass in solchen Fällen das Brot selbst gebacken wurde, nein, dieses war vielmehr noch zusätzlich zu liefern.

³⁴⁹ Vgl hiezu zB: GB Wels, TZ 1991/160, TZ 1994/6090.

³⁵⁰ GB Wels, TZ 1987/3794.

Auch die Vereinbarung von monatlich acht Kilogramm Mehl, fünf Kilogramm Zucker und zwei Kilogramm Salz war keine Seltenheit.³⁵¹

In beinahe der Hälfte der Naturalausgedingevereinbarungen (43%) fanden sich auch Regelungen für den Fall des Vortodes eines der beiden Übergeberteile. In 8% sollte eine Halbierung der entsprechenden Leistungen, in 5% eine Verminderung derselben um ein Viertel und in der großen Mehrheit der Fälle sollte mit 87% eine Verkürzung der Lieferungsmengen um ein Drittel erfolgen.

Um eine gewisse Vorstellung der im Bezirksgerichtssprengel Wels vereinbarten Naturalausgedinge zu liefern, sollen hier zwei Beispiele abgedruckt werden:

1. *„Den Übergebern sind nachstehende Naturalien in gutem Maße und einwandfreier Qualität nach ihrer Wahl und Auswahl beizustellen und zwar:*

täglich: 1 L Milch sowie 2 Hühnereier;

wöchentlich: ½ kg Butter, 2 kg Hausbrot oder auf Wunsch Weißbrot sowie ein bratfertiges Henderl;

monatlich: 5 kg Mehl nach Wunsch, 2 kg Teigwaren, 1 kg Grieß und 1 kg Reis, 4 kg Zucker (Würfel- oder Kristallzucker je nach Wunsch), 2 kg Rind- bzw Kalbfleisch, 2 Kisten Bier, 1 Kiste Mineralwasser;

jährlich: 50 kg Schweinefleisch ohne Kopf- und Fußteile und sonstige Zuwaage und 5 kg Schweinespeck, beides lieferbar in mindestens 3 zweckmäßig verteilten Portionen, 2 mal jährlich ca. 1 kg Fisch, 1 Feldhase, 150 kg Speiskartoffel sowie 30 kg Speiseäpfel.³⁵²

2. *„Den Übergebern sind folgende Naturalien in guter Beschaffenheit und einwandfreier Qualität zu liefern, welche Naturalien sich im Vorablebensfalle eines Übergeberteiles um ein Drittel verringern, und zwar:*

aa) alljährlich am 1. November im vorhinein, sofern die Natur der Sache nicht einen anderen Lieferungstermin verlangt:

120 (einhundertzwanzig) Kilogramm geklaubte, trockene Speisekartoffel, 50 (fünfzig) Kilogramm Speiseäpfel, 7 (sieben) Eimer guter Mischlingmost, unter leihweiser

³⁵¹ Vgl zB: GB Wels, TZ 1985/580, TZ 1993/1821, TZ1989/2369.

³⁵² GB Wels, TZ 1990/5008.

Beistellung der erforderlichen Gebinde im gereinigten Zustand, 10 (zehn) Kilogramm Zwetschken, 10 (zehn) Kilogramm Kirschen, 5 (fünf) Liter Obstschnaps;

bb) monatlich im vorhinein:

8 (acht) Kilogramm Weizenmehl, 2 (zwei) Kilogramm Schweinschmalz, 1 (ein) Kilogramm Grieß, ½ (ein halbes) Kilogramm Teigwaren, 4 (vier) Kilogramm Zucker, ¼ (ein Viertel) Kilogramm Bohnenkaffee mittlerer Qualität, ¼ (ein Viertel) Kilogramm Feigenkaffee, 1 (ein) Kilogramm Mischkaffee;

cc) wöchentlich im vorhinein:

½ (ein halbes) Kilogramm frische Süßbutter, ¼ (ein Viertel) Liter Süßrahm, 3 (drei) Kilogramm Fleisch oder Wurstwaren, deren Qualität die Übergeber bestimmen, wobei sie jedoch auf die Vorräte des Hauses entsprechend Rücksicht zu nehmen haben, 3 (drei) Kilogramm Schwarzbrot, nach Wahl der Übergeber auch Weißbrot, 20 (zwanzig) frische Hühnereier.

dd) täglich:

1 (ein) Liter frische Kuhvollmilch

ee) nach Bedarf:

Kraut, Sauerkraut, Gewürze, Gemüse aus dem Hausgarten, Essig, Öl und Tee.³⁵³

Bemerkenswert ist die Tatsache, dass die Vereinbarung von Naturalauszügen über die Jahre hinweg bei einzelnen Vertragsverfassern eine auffallende Gleichförmigkeit aufweist.

Betrachtet man Beispiel Nummer zwei, vermindert die festgesetzten Leistungen um die Naturalien Kirschen, Zwetschken, Teigwaren und Kaffee, ergibt sich ein Muster, welches sich in sehr vielen Verträgen mit Naturalleistungen dieses Vertragsverfassers bis auf kleine Unterschiede in den Mengenangaben wiederfindet.³⁵⁴

Es wurden folglich nicht Naturalien nach den individuellen Bedürfnissen der jeweiligen Übergeber vereinbart, vielmehr wurde den Übergabeverträgen ein standardisiertes Muster zugrunde gelegt, das lediglich in kleinen Mengenabweichungen die Wünsche der Übergeber berücksichtigte.

Wirft man einen Blick auf die Häufigkeit der Vereinbarungen von Naturalauszügen im Verlauf der einzelnen Jahre des Untersuchungszeitraumes, ergibt sich folgendes Bild:

³⁵³ GB Wels, TZ 1983/741.

³⁵⁴ Vgl. hierzu bspw. GB Wels, TZ 1981/3970, TZ 1982/4258, TZ 1983/6073, TZ 1989/2175, TZ 1991/160, TZ 1993/1793.

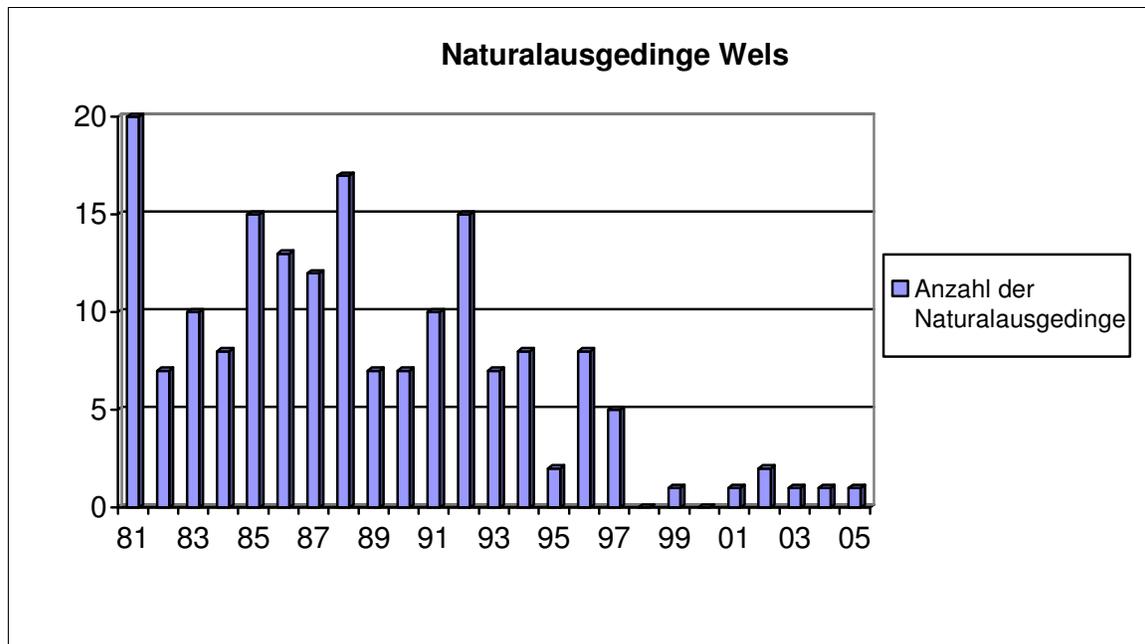


Abbildung VI-26

Betrachtet man die Graphik, kann man feststellen, dass in den letzten zehn Jahren des Untersuchungszeitraumes die Anzahl der Naturalausgedinge immer kleiner geworden ist, ja beinahe ganz verschwand. Grund für diese Entwicklung ist die Tatsache, dass die Bestimmung von Naturalleistungen nicht mehr zeitgemäß ist.

Als Resultat der Einführung der staatlichen Bauernpension sowie der zunehmenden Spezialisierung der Betriebe kommt dem Naturalauszug keine Bedeutung mehr zu.³⁵⁵

Entsprechend obiger Graphik könnte angenommen werden, das Inkrafttreten des Bauernpensionsversicherungsgesetzes datiert gegen Ende der Neunzigerjahre, doch, wie früher bereits erwähnt, geschah dies bereits im Jahre 1970.³⁵⁶ Demnach müssten sich bereits mit diesem Zeitpunkt, also mit Wegfall des Versorgungscharakters, die Übergabeverträge schlagartig geändert haben, doch dauerte es über drei Jahrzehnte, bis dieses Gebilde aus dem Rechtsleben allmählich verschwand. Der Grund hierfür ist wohl in der mangelnden Anpassungsfähigkeit und Flexibilität sowohl der Vertragsverfasser wie auch der Landwirte selbst zu suchen. Man war bemüht, über Jahre hinweg die gewohnte Gangart der Übergabevertragserrichtung aufrechtzuerhalten, obwohl aufgrund geänderter äußerlicher Bedingungen keine Notwendigkeit zur Vereinbarung von umfassenden Naturalausgedingen mehr

³⁵⁵ Vgl. hierzu auch *Lang – Penninger – Riegler – Stollmayer – Wagner*, Hofübergabe, 16; *Putz*, Hofjurist, 172.

³⁵⁶ BGBl 28/1970.

bestand. Erst den jüngeren Generationen aufseiten der Vertragsabfasser wie auch der Landwirte war es gelungen, sich dieses überkommenen Relikts zu entledigen. Heutzutage besteht keine Veranlassung mehr, die Jungübernehmer derart zu belasten, können sich doch die Übergeber mit ihrem Pensionseinkommen selbst versorgen.

Das Recht der Übergeber, sich aus den selbst produzierten Vorräten des Hauses auf angemessene Weise zu bedienen, soll freilich nicht in Abrede gestellt werden, da es wohl nicht einsehbar ist, dass die Übergeber beispielsweise bei Vorliegen eines Viehmastbetriebes das Fleisch im Supermarkt erstehen müssen. Nur sollte diesbezüglich eine Klausel in den Vertrag aufgenommen werden, dass bei Einstellung gewisser Produktionszweige dieses Recht erlischt und die Übernehmer keine Ersatzpflicht in Geld trifft. Bemerkenswerterweise enthält bereits ein Vertrag aus dem Jahre 1981 eine solche Einschränkung, nämlich dergestalt, dass täglich ein Liter Milch zu liefern ist, allerdings nur so lange, wie am Hof Kühe gehalten werden.³⁵⁷

³⁵⁷ GB Wels, TZ 1981/6056, TZ 2002/4084.

ii. Bad Leonfelden

Im Bezirksgerichtssprengel Bad Leonfelden wiesen 65% aller Übergabeverträge Verpflegungsvereinbarungen auf, während in den übrigen 35% nichts Derartiges festgelegt wurde.

Die nähere Ausgestaltung dieser Bestimmungen soll nachfolgende Graphik veranschaulichen:

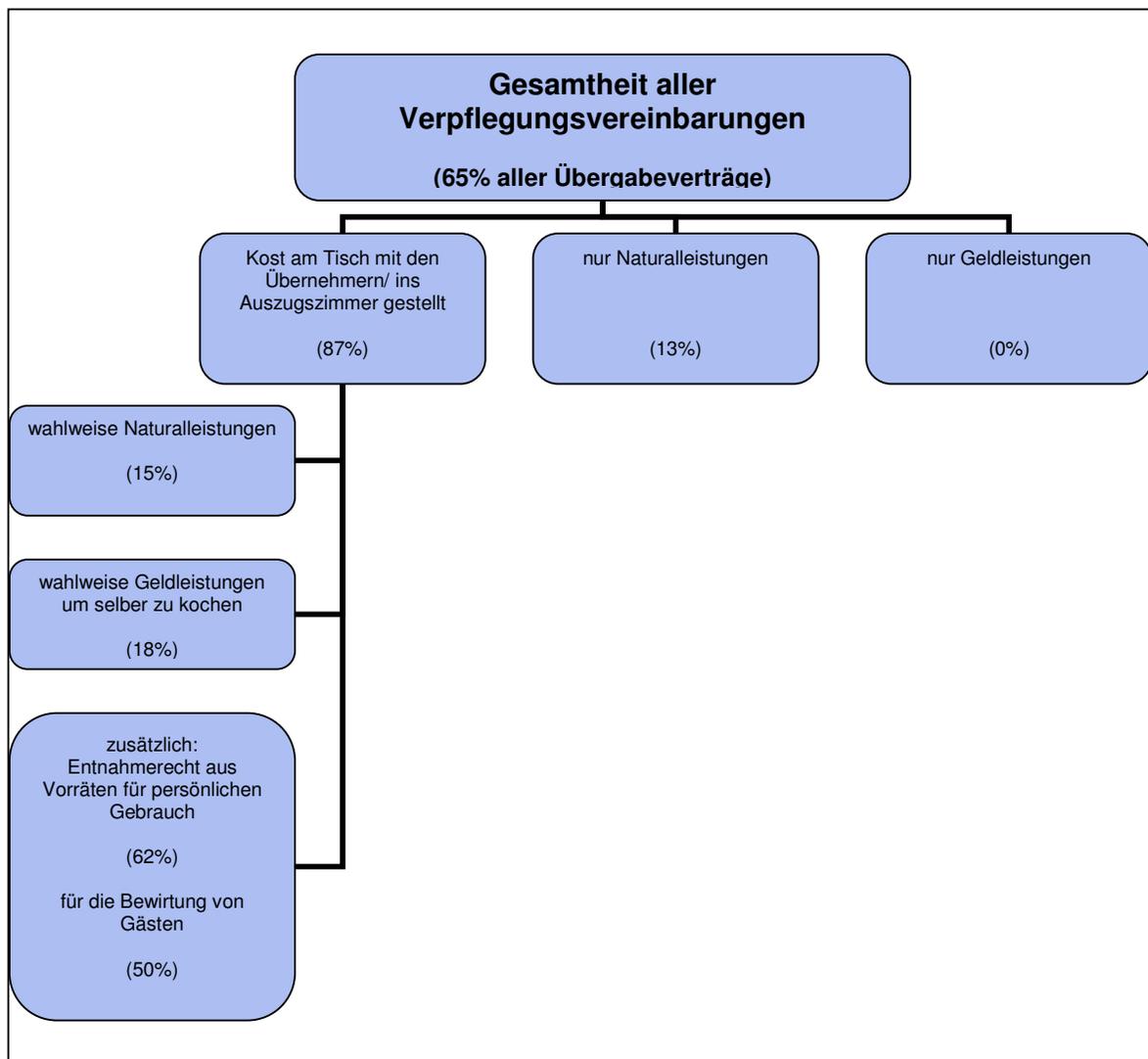


Abbildung VI-27

Hier zeigt sich ein sehr ähnliches Bild wie im Untersuchungsgebiet Wels. Ebenfalls 87% der Verpflegungsregelungen gaben das gemeinsame Essen am Tisch mit den Übernehmern bzw wahlweise auch in die Auszugsräumlichkeiten der Übergeber gebracht an. In 13% dieser Fälle beschränkte man sich auf die Festlegung gewisser Naturalleistungen, während keiner der Verträge alleinige Geldleistungen zu Versorgungszwecken enthielt.

Auch hier bildete die Vereinbarung des Mitessens in einigen Fällen die erste Alternative von drei Möglichkeiten, die beliebig kombiniert auftraten. So konnten in 15% dieser Regelungen die Übergeber auf das Mitessen verzichten und stattdessen gewisse im Vertrag festgesetzte Naturalien verlangen. 18% dieser Bestimmungen führten als weitere Potenzialität die Leistung von Geldbeträgen unter Verzicht auf die Variante des gemeinsamen Essens an.

Zusätzlich zu diesen Kostvereinbarungen trat in 62% der Fälle das Recht der Übergeber, freie Entnahmen aus den Vorräten des Hauses zur Deckung ihrer persönlichen Bedürfnisse zu tätigen. 50% der Mitessensregelungen enthielten die Verpflichtung der Übernehmer, auch ein Entnahmerecht für die angemessene Bewirtung allfälliger Gäste der Ausnehmer zu dulden.

Im Folgenden sollen die Naturalleistungsvereinbarungen in Bad Leonfelden genauer untersucht werden: In 94 Verträgen fanden sich diesbezügliche Bestimmungen (= 16% aller erhobenen Verträge bzw 25% aller Verpflegungsregelungen). Diese Zahl umfasst auch hier sämtliche Naturalauszüge, sei es als Alternative zum Mitessen oder als selbstständige Bestimmung.

40% dieser Naturalienfestsetzungen beschränkten sich auf eigene Produkte des Hofes, während die restlichen 60% vielfältige ernährungstechnische Konsumgüter beinhalteten.

Bezüglich der Mengen der vereinbarten Lebensmittel konnte festgestellt werden, dass diese in 75% der Fälle dem berechtigten Bedürfnis der Übergeber entsprachen. Lediglich das übrige Viertel der Regelungen wies überdurchschnittlich hohe Angaben auf, wie beispielsweise acht Kilogramm Mehl und acht Kilogramm Zucker pro Monat.³⁵⁸ Ein Vertrag bestimmte, dass die Übernehmer den Übergebern monatlich

³⁵⁸ GB Bad Leonfelden, TZ 1984/95.

fünfzehn Kilogramm Mehl und zehn Kilogramm Zucker zu liefern hatten.³⁵⁹ In derartigen Fällen kam es nicht selten vor, dass sich die Übergeber mit den geleisteten Nahrungsmitteln nicht nur selbst versorgten, sondern die restlichen Kinder gleich mit, welches natürlich dem Sinn und Zweck einer Ausgedingsvereinbarung zuwiderläuft.³⁶⁰

Sollte ein Übergeberteil versterben, verringerten sich die zu liefernden Naturalien in lediglich 17% aller Fälle. Beinahe die Hälfte dieser Bestimmungen verfügte eine Halbierung der Lebensmittelmenge, während etwas mehr als die Hälfte die Verminderung der Leistungen um ein Drittel vorsah.

Um sich ein näheres Bild der Naturalleistungsvereinbarungen im Bezirksgerichtssprengel Bad Leonfelden zu machen, seien hier nun zwei Beispiele abgedruckt:

1. *„Den Übergebern sind folgende Naturalien in bester Qualität zu liefern und zwar:*

täglich: ein Liter unentrahmte Kuhvollmilch und zwei Stück frische Hühnereier,

wöchentlich: zwei Kilogramm Schwarzbrot , ein halbes Kilogramm Butter, ein Viertel Kilogramm Hartkäse und fünf Becher Joghurella,

monatlich: drei Kilogramm frisches Schweinefleisch, zwei Kilogramm Geselchtes und eine Kiste Mineralwasser,

jährlich: nach Bedarf Gemüse, Kraut und Kartoffel.

Im Falle des Ablebens eines Übergeberteiles verringert sich diese Auszugsleistung um ein Drittel auf zwei Drittel.³⁶¹

2. *„Die Übernehmer verpflichten sich folgende Naturalrechnisse in guter Beschaffenheit, ordentlichem Maß und Gewicht unter kostenloser leihweiser Beistellung der notwendigen Behälter zu liefern und zwar:*

Jährlich: 60 (sechzig) Kilogramm geselchtes Schweinefleisch ohne Knochen in Raten nach Wahl der Übergeber sowie bei jeder Hausschlachtung 8 (acht) Kilogramm frisches Schweinefleisch nach Wahl der Übergeber. Sollte keine Hausschlachtung mehr vorgenommen werden, dann 3 (drei) Mal im Jahr in Abständen von 4 (vier)

³⁵⁹ GB Bad Leonfelden, TZ 1989/1285.

³⁶⁰ Gespräch vom September 2008, geführt mit einem Rechtspfleger des Grundbuches Bad Leonfelden.

³⁶¹ GB Bad Leonfelden, TZ 1986/415.

Monaten 8 (acht) Kilogramm frisches Schweinefleisch nach Wahl der Übergeber. Ferner 1/3 (ein Drittel) des vom Anwesen jeweils anfallenden Obstes, ohne Mostobst, ferner Sauerkraut und Gemüse, einschließlich Salate und Kren für den persönlichen Bedarf der Übergeber, weiters 400 (vierhundert) Kilogramm Speiskartoffel, 2 (zwei) Kilogramm Bohnenkaffee bester Qualität, 3 (drei) Kilogramm Feigenkaffee und 3 (drei) Kilogramm Malzkaffee, ferner 80 (achtzig) Kilogramm gutes Weizenmehl in zwei Raten jeweils am ersten (1.) Mai und am ersten November, 5 (fünf) Kilogramm Schweineschmalz, 2 (zwei) Eimer Most guter Qualität.

Monatlich: 2 (zwei) Kilogramm Zucker, ½ (ein halbes) Kilogramm Salz, 2 (zwei) Kilogramm frisches Rindschmalz, 2 (zwei) Brathühner, 1 (eine) Stange (eine Stange zumindest ein Kilogramm) guter Dauerwurst, 1 (ein) Kilogramm Rindfleisch nach Wahl der Übergeber und 2 (zwei) Kilogramm zwanzigprozentigen Topfen oder Schlierbacherkäse.

Wöchentlich: ¾ (drei Viertel) Kilogramm frische Butter, 4 (vier) Kilogramm Schwarzbrot und 1 (ein) großer weißer Wecken.

Täglich: 2 ½ (zweieinhalb) Liter frische Vollmilch und 2 (zwei) Stück frische Hühnereier.³⁶²

Diese beiden Beispiele liefern ein sehr gutes Bild für die Unterschiedlichkeit der Naturalvereinbarungen in diesem Gebiet. Manche sind eher kurz gehalten, beschränken sich auf das Wesentliche, während andere sehr umfassend und genau ausgestaltet sind, wobei an dieser Stelle angemerkt werden muss, dass das zweite Beispiel ein besonders ausführliches und umfangreiches Exemplar eines Naturalausgedinges darstellt. Weiters kann hier kein konkretes Muster festgestellt werden, vielmehr sind die meisten Regelungen nach den individuellen Vorstellungen der Übergeber ausgestaltet.

Über die Entwicklung der Häufigkeit der Naturalausgedinge im Laufe des Untersuchungszeitraumes soll folgende Darstellung Auskunft erteilen:

³⁶² GB Bad Leonfelden, TZ 1984/476.

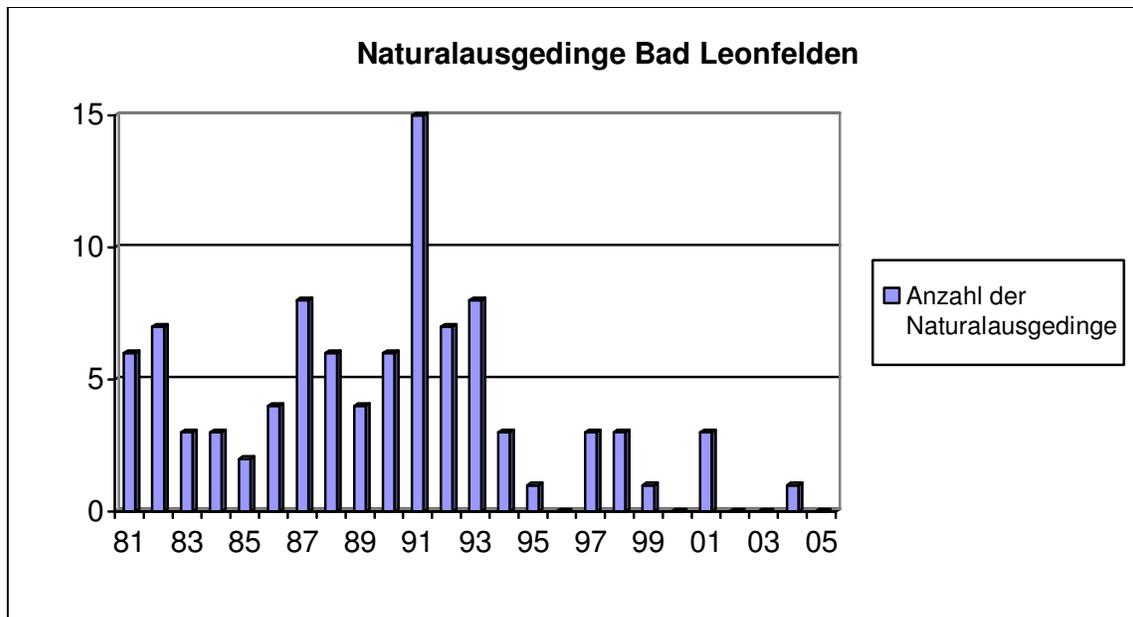


Abbildung VI-28

Auch hier zeigt sich, wie in Wels, ab Mitte der Neunzigerjahre ein allmähliches Verschwinden der Naturalausgedinge. Die dahingehende Entwicklung setzt trotz der geänderten Umstände seit Beginn der Siebzigerjahre ebenfalls mit jahrzehntelanger Verzögerung ein. Bezüglich aller weiteren Ausführungen zu diesem Thema sei auf den entsprechenden Abschnitt zum Bezirksgerichtssprengel Wels verwiesen.

iii. Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel

Die Häufigkeiten der Verpflegungsvereinbarungen in den beiden Untersuchungsgebieten divergieren mit 76% in Wels und 65% in Bad Leonfelden nur unwesentlich.

Die Möglichkeit, anstelle des Mitessens am Tisch mit den Übernehmern Geldleistungen zu vereinbaren, kam im Raum Wels in 37% der Verpflegungsbestimmungen vor, während sich diese Zahl in Leonfelden auf nur 18% belief. Zum einen ist das Vorkommen derartiger Regelungen auf den Einfluss des Vertragsverfassers und dessen Beratungstätigkeit in die eine oder andere Richtung zurückzuführen. Zum anderen kann davon ausgegangen werden, dass es gerade die niedrigere Anzahl im Mühlviertel, wo viele Landwirte aufgrund der agrarstrukturellen Gegebenheiten ums Überleben kämpfen, Resultat des häufig vorkommenden

Anliegens der Übergeber ist, die Jungübernehmer nicht zusätzlich zu den schlechten wirtschaftlichen Bedingungen mit Geldleistungen zu belasten.

Betrachtet man die Anzahl der Naturalvereinbarungen in beiden Gebiete, ergibt sich folgendes Bild:

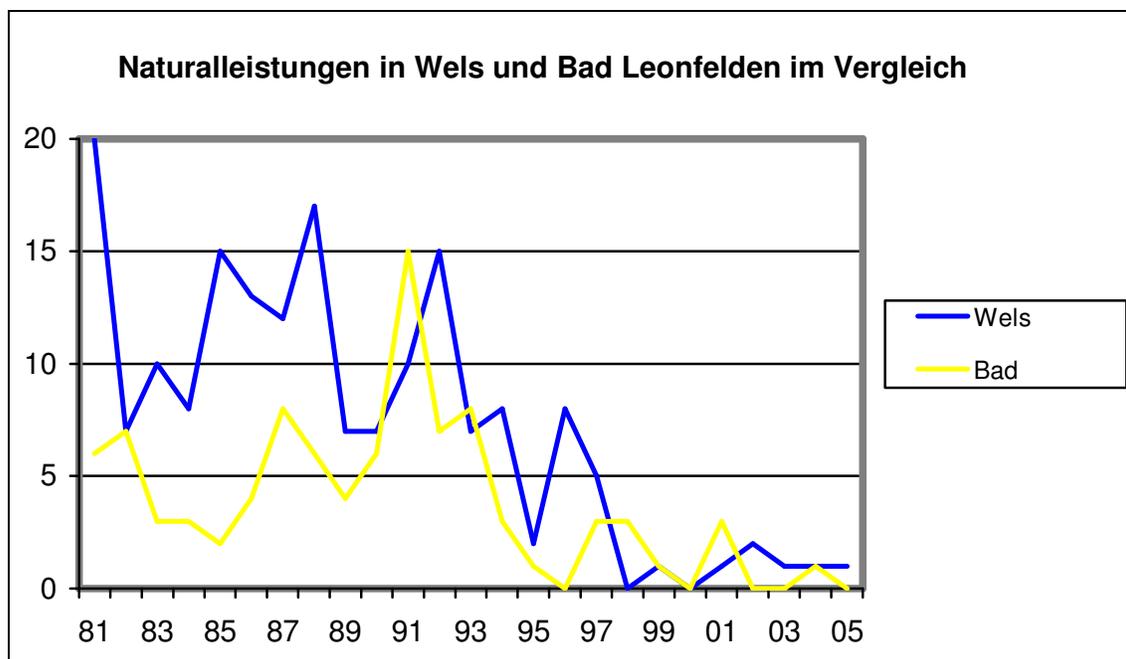


Abbildung VI-29

Nicht nur die Verringerung der Anzahl an Naturalauszügen ab den Neunzigerjahren ist hier gut ersichtlich, sondern auch die Tatsache, dass in Wels häufiger derartige Vereinbarungen getroffen wurden als in Bad Leonfelden. Prozentuell ausgedrückt bedeutet dies, dass im Bezirksgerichtssprengel Wels 45% der Verpflegungsbestimmungen Naturalleistungen beinhalteten, hingegen im Sprengel Leonfelden lediglich 25%.

Eigentlich würde die Vermutung nahe liegen, dass in einem stark ausgeprägten ländlichen Raum wie Bad Leonfelden die Festsetzung von Naturalleistungen in den Übergabeverträgen öfter vorkommt als in einem eher städtisch ausgestalteten Gebiet, doch muss dies für unser Untersuchungsgebiet verneint werden. Der Grund für dieses

Auseinanderdriften der beiden Häufigkeiten ist in dem Umstand gelegen, dass in Wels der Vertragsverfasser mit der größten Anzahl an Vertragsabschlüssen im Untersuchungszeitraum offenbar eine Vorliebe für den Abschluss von Naturalleistungsverpflichtungen besaß. Beinahe die Hälfte seiner Verträge beinhalteten derartige Ausgedingsleistungen, während in Bad Leonfelden bei keinem Vertragsverfasser eine derartige Tendenz erkennbar war. Der Einfluss des Verfassers schlägt sich naturgemäß in der Statistik nieder.

Vergleicht man die nähere Ausgestaltung dieser Vereinbarungen, zeigt sich, dass sich die geleisteten Naturalien mit 40% der Fälle in Leonfelden wesentlich häufiger auf die hofeigenen Erzeugnisse beschränkten, während in Wels nur 15% ausschließlich selbst hergestellte Produkte bestimmten. Grund hierfür mag einerseits der Umstand sein, dass im Mühlviertel zur Schonung des Hofes lediglich hauseigene Lebensmittel gefordert wurden, um – wie oben bereits erwähnt – unnötige Belastungen des Gutes hintanzuhalten. Andererseits kann die Tatsache, dass die Betriebe im Raum Wels doch ein großes Maß an Spezialisierung aufweisen, ja teilweise nur Ackerbau betreiben und so nur mehr über wenige Selbsterzeugnisse verfügen, für die höhere Zahl an hoffremden Produkten ins Treffen geführt werden. Aus den Verträgen war teilweise ersichtlich, dass in Leonfelden doch noch viele Bauernhöfe, auch wenn sie keine Mastbetriebe führen, gewisse Tiere zur Selbstversorgung halten. Trotz all dieser Begründungen darf natürlich auch hier nicht der Einfluss des Notars oder Rechtsanwalts bei Vertragsverfassung außer Acht gelassen werden, der oft entscheidend auf die nähere Ausgestaltung desselben einwirkt.

Bezüglich der Höhe der einzelnen Naturalauszüge kann festgestellt werden, dass sich diese in Bad Leonfelden in 75% der Fälle im Bereich des wirtschaftlich Vertretbaren bewegten, also dem Bedürfnis der Berechtigten entsprachen, während im zweiten Untersuchungsgebiet nicht einmal ein Viertel der Verträge derart angemessen ausgestaltet war, sondern vielmehr mit den angeführten Mengenangaben weit über das Ziel hinausschoss. Als Begründung hierfür kann wiederum der oben bereits erwähnte Vertragsverfasser angeführt werden, der nicht nur über eine Tendenz verfügte, viele Naturalausgedinge zu vereinbaren, sondern diese mitunter auch relativ hoch ansetzte. Dieses hohe Maß an Naturalien wird wohl auch den Zweck verfolgen, die Übergeber in gewisser Art und Weise für den Streitfall abzusichern und wurde

vielleicht in vielen Fällen gar nicht in vollem Umfang eingefordert, doch dies lässt sich mehr auf eine Vermutung als auf eine Tatsache zurückführen, da eine diesbezügliche nähere Überprüfung nicht möglich war.

Regelungen, das Versterben eines Übergeberteiles betreffend, kamen in Wels mit 43% ebenfalls viel häufiger vor als in Leonfelden mit nur 17%. Dieser Unterschied hängt mit der Tatsache der extrem hohen Naturalleistungen in Wels zusammen. Hier besteht naturgemäß eher das Bedürfnis, diese bei Vortod eines Übergebers in gewissem Maße einzuschränken, während in Leonfelden von vornherein relativ angemessene Ausgedinge bestimmt wurden und somit der unbedingten wirtschaftlichen Notwendigkeit entbehrten, diese im Vortodesfall zu senken.

d. Taschengeld

In einer nicht unbedeutenden Anzahl von Übergabeverträgen fanden sich Vereinbarungen bezüglich der Leistung eines Taschengeldes an die Übergeber im Zuge der Ausgedingebestimmungen, welche allerdings in den meisten Fällen gewissen Beschränkungen unterlagen.

Folgende Klauseln sollen als Beispiel für dieses Regelungsgebiet dienen:

„Als Taschengeld haben die Übernehmer an die Übergeber jeweils am ersten eines jeden Monats im vorhinein einen solchen Betrag zu bezahlen, dass die aus welchem Titel immer zur Auszahlung gelangende Pension und das Taschengeld zusammen einen wertgesicherten Betrag in der Höhe von ... erreichen. Sonderzahlungen aus dem Titel der Pension, dergleichen auch ein etwaiger Hilflosenzuschuss sind bei der Berechnung des Taschengeldes so zu behandeln, als ob sie nicht bezahlt würden. Im Falle des Vorablebens eines der beiden Übergeberteile ermäßigt sich der vorgenannte Betrag auf die Hälfte“.

„Die Übernehmer sind verpflichtet den Übergebern ein monatliches Taschengeld zu bezahlen, sofern deren Pensionsbezug einen (wertgesicherten) Betrag von ... nicht erreicht, wobei die Sonderzahlungen wie dreizehnter oder vierzehnter Monatsbezug unberücksichtigt bleiben. Die Höhe dieses Handgeldes ergibt sich aus der Differenz

zwischen dem tatsächlichen Pensionsbezug und dem (wertgesicherten) Betrag von ...
Dieser Betrag ist zum ersten eines jeden Monats zur Zahlung fällig.“

i. Wels

Im Bezirksgerichtssprengel Wels enthielten 42% aller Ausgedinge Regelungen bezüglich eines unter gewissen Umständen zu leistenden Taschen- bzw Hand-³⁶³ oder Rekreationsgeldes,³⁶⁴ wie es in manchen Verträgen bezeichnet wurde.

Die Höhe des monatlich zu entrichtenden Betrages variierte zwischen einem Minimum von 400 Schilling (\approx 29 Euro)³⁶⁵ in manchen Verträgen und einem Maximum von 18.000 Schilling (\approx 1308 Euro)³⁶⁶ in anderen. Im gesamten Untersuchungszeitraum ergab sich ein Durchschnittswert von rund 4477 Schilling (\approx 325 Euro) pro Vertrag.

Über die nähere Verteilung der Höhe der Taschengelder soll folgendes Diagramm Auskunft geben:

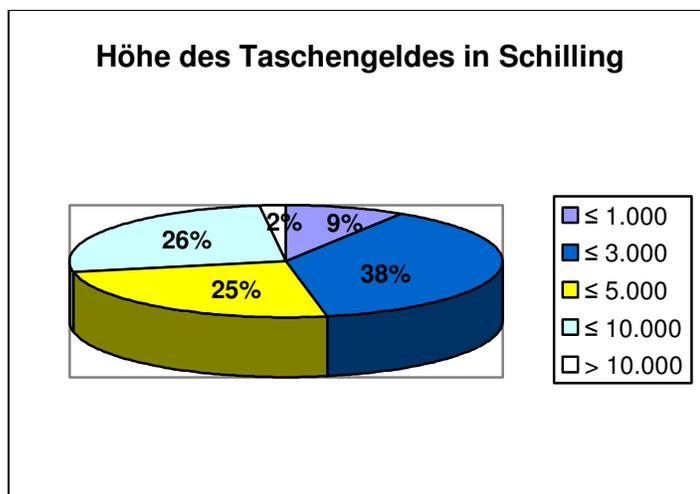


Abbildung VI-30

³⁶³ Vgl zB: GB Wels, TZ 1985/4156, TZ 1990/2216, TZ 2001/2459.

³⁶⁴ Vgl zB: GB Wels, TZ 1995/6383, TZ 2000/2039.

³⁶⁵ GB Wels, TZ 1981/6320, TZ1988/3443, TZ 1990/3275.

³⁶⁶ GB Wels, TZ 2000/386, TZ 2000/5700.

Der Großteil der Vereinbarungen enthielt Beträge von unter bzw genau 5000 Schilling. Etwas mehr als ein Viertel der Regelungen bewegte sich im Bereich darüber. 10.000 Schilling schienen in den meisten Verträgen die Obergrenze zu bilden, da in lediglich 2% der Fälle Summen darüber vorkamen.

36% aller Taschengeldvereinbarungen sahen eine Verminderung der Höhe desselben bei Tod eines Übergeberteiles vor. 58% legten eine Verringerung um ein Drittel, 23% um ein Viertel, 5% um ein Fünftel und 14% die Halbierung des vereinbarten Betrages fest.

Die Ausgestaltung der Zahlungsmodalitäten erfolgte derart, als 77% der Taschengeldvereinbarungen eine wertgesicherte Auszahlung vorsahen sowie 88% bestimmten Einschränkungen unterlagen. Das bedeutet, dass in diesen Fällen wie in obigen Beispielklauseln die Leistung des Taschengeldes unter Anrechnung an die Pensionsempfänge der Übergeber stattfand. Es war folglich nur ein potenzieller Differenzbetrag zwischen der Höhe des Pensionsbezuges und der Taschengeldhöhe zu leisten. Sollte die Pension der Übergeber den Betrag des Taschengeldes übersteigen, war kein Handgeld zu entrichten, doch sollte diese aus irgendeinem Grund vermindert werden und unter die Höhe des Taschengeldes fallen, wurde der Unterschiedsbetrag zur Zahlung fällig. Derartige Klauseln führen in der Regel nicht zur Zahlung einer monatlichen Summe der Übernehmer an die Übergeber, sondern dienen vielmehr der Absicherung derselben für den unwahrscheinlichen Fall der Verminderung oder Abschaffung der Pension.

Die restlichen 12% beinhalteten eine monatliche Leistungsverpflichtung der Übernehmer ohne derartige Anrechnungen an die Pension, beschränkten sich allerdings auf eher niedrige Beträge. In diesem Zusammenhang muss auf die in solchen Fällen zu beachtenden sozialrechtlichen Konsequenzen hingewiesen werden, da Taschengeldvereinbarungen ohne Begrenzungen gegebenenfalls zur Verminderung der staatlichen Pensionsauszahlungen führen können. Aus eben diesem Anlass kam es, wie mir von Interviewpartnern aus dem Kreis der Landwirte berichtet wurde, gelegentlich zu mündlichen Nebenabreden des Übergabevertrages, in denen die monatliche Leistung von Taschengeld sozusagen „unter der Hand“ vereinbart wurde.

In einigen wenigen Fällen kam es zu unbeschränkten Taschengeldvereinbarungen für nur einen Übergeberteil, teilweise unter der auflösenden Bedingung der Zuerkennung irgendeines Pensionsanspruches.³⁶⁷

Ein interessanter Fall stammt aus dem Jahre 1995, in dem eine Erhöhung des Taschengeldbezuges vorgesehen wurde, für den Fall, dass die Übergeber ins Altersheim ziehen.³⁶⁸

Zum Abschluss soll nun anhand nachfolgender Graphik ein Blick auf die Entwicklung der Taschengeldvereinbarungen über die einzelnen Jahre des Untersuchungszeitraumes geworfen werden:

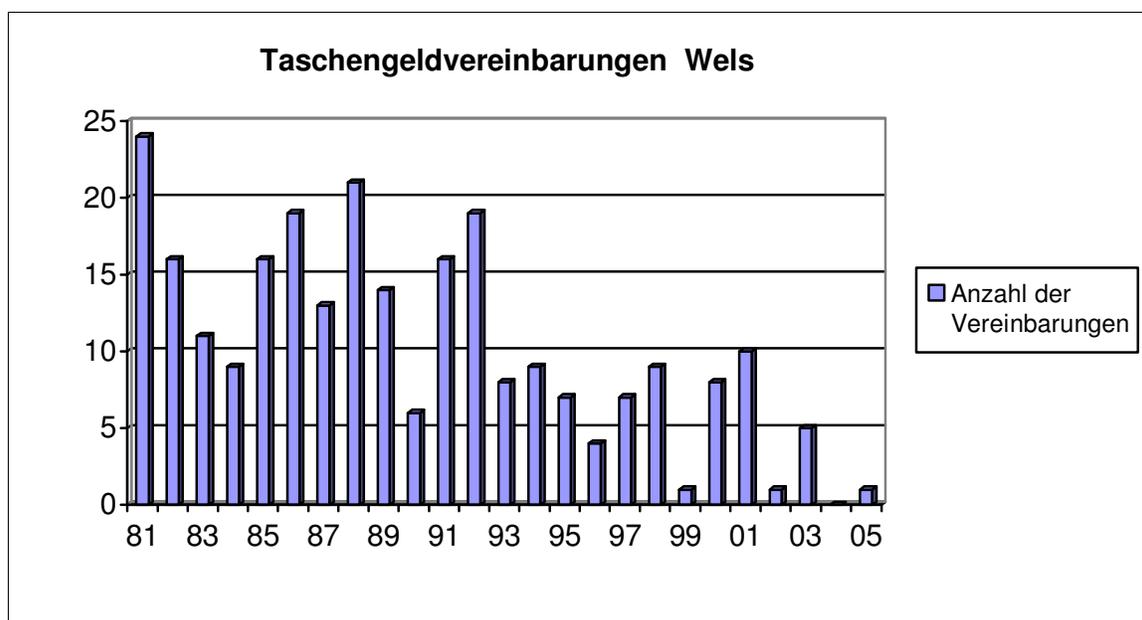


Abbildung VI-31

Betrachtet man diese Darstellung, lässt sich wie bei den Naturalausgedingen in den letzten zehn Jahren eine ebenfalls verzögerte Tendenz des Absinkens dieser Regelungen erkennen, da auch diese in Anbetracht der Einführung der Bauernpension theoretisch obsolet geworden sind.

Die Vereinbarung eines Taschengeldes für den Fall der Abschaffung oder Verringerung der Pension läuft natürlich der Intention des bauerlichen

³⁶⁷ Vgl zB: GB Wels, TZ 1985/4443, TZ 1988/5656.

³⁶⁸ GB Wels, TZ 1995/6383.

Pensionssystem nicht entgegen, doch stellt sich die Frage, ob realistischerweise eine derartige Notwendigkeit besteht oder nur das Bedürfnis der Übergeber, für alle Eventualitäten entsprechend Vorsorge zu treffen, befriedigt werden soll. Die Aufnahme einer diesbezüglichen Bestimmung wird wohl einerseits von der Empfehlung des Vertragsverfassers sowie andererseits vom Vertrauen der Übergeber in das staatliche Pensionssystem abhängen, welches, betrachtet man die Graphik, in den letzten Jahren in Anbetracht der sinkenden Zahlen dieser Vereinbarungen offenbar zugenommen hat.

ii. Bad Leonfelden

Im Bezirksgerichtssprengel Bad Leonfelden kam lediglich in 8% aller Ausgedinge die Festsetzung eines Taschengeldes vor.

Die Höhe des von den Übernehmern darzulegenden Betrages variierte zwischen einer Mindestsumme von 500 Schilling (≈ 36 Euro)³⁶⁹ und einer Höchstsumme von 6000 Schilling (≈ 436 Euro).³⁷⁰ Die Durchschnittshöhe betrug im untersuchten Zeitraum 2266 Schilling (≈ 165 Euro).

Betrachtet man nun die genauere Verteilung der Höhe der Taschengelder, ergibt sich folgendes Bild:

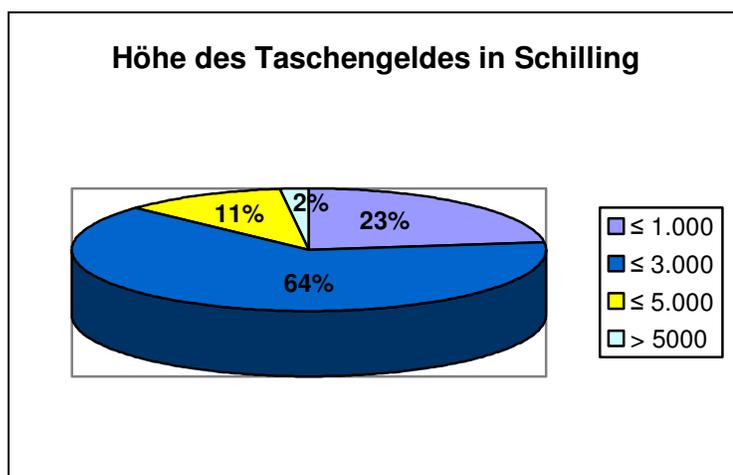


Abbildung VI-32

³⁶⁹ GB Bad Leonfelden, TZ 1981/1378, TZ 1982/524, TZ 1984/476.

³⁷⁰ GB Bad Leonfelden, TZ 1990/1167.

Weitaus mehr als die Hälfte der Vereinbarungen legte einen Betrag von unter bzw in der Höhe von 3000 Schilling fest. Ungefähr ein Zehntel bewegte sich im Bereich zwischen 3000 und 5000 Schilling, während eine verschwindend kleine Anzahl an Taschengeldvereinbarungen über 5000 Schilling betrug.

19% dieser Taschengeldvereinbarungen enthielten eine Regelung bezüglich des Vortodes eines Übergeberteiles. 44% davon sahen eine Halbierung des Betrages vor, 22% eine Verminderung desselben um ein Drittel und 34% die Kürzung um ein Viertel.

In Bezug auf die Zahlungsmodalitäten konnte festgestellt werden, dass 72% dieser Bestimmungen wertgesichert ausbezahlt werden mussten sowie 60% in gewisser Weise begrenzt waren. So kam es in letzteren Fällen nur dann zur Entrichtungspflicht der Übernehmer, wenn die Höhe der Pension unter die Höhe des Taschengeldbetrages sank, folglich musste dann der Differenzbetrag erstattet werden. In den restlichen 40% musste das Taschengeld ohne Anrechnung auf die Pension entrichtet werden, doch sei auch hier nochmals auf die Gefahr der negativen sozialrechtlichen Folgen hingewiesen.

Die Entwicklung der Taschengeldvereinbarungen im Verlauf der Jahre des Untersuchungszeitraums gestaltete sich folgendermaßen:

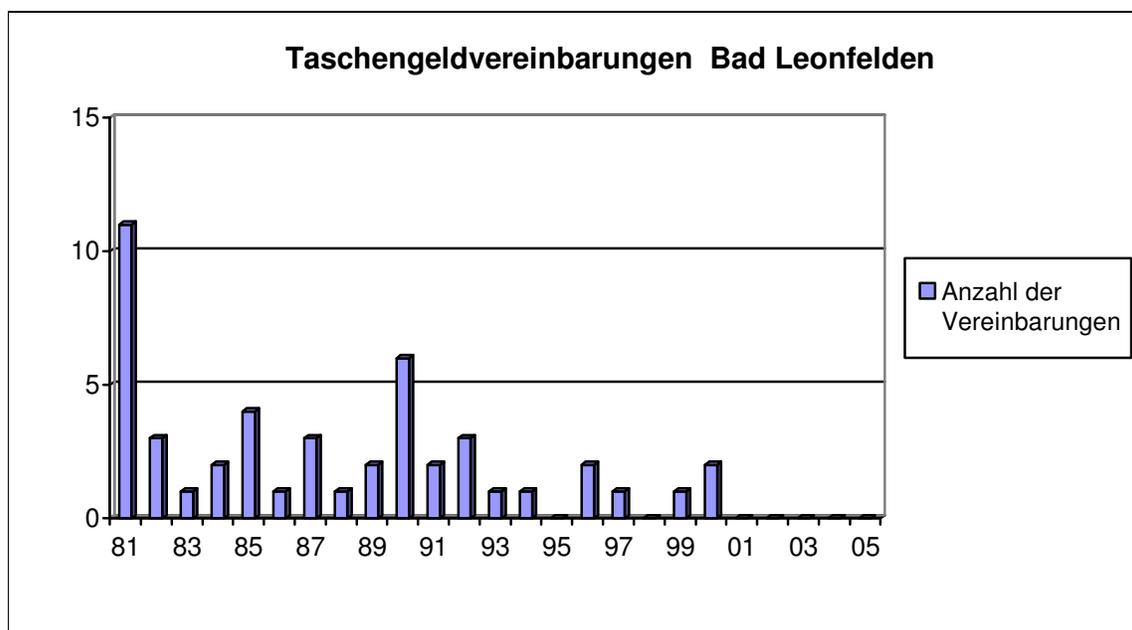


Abbildung VI-33

Auch hier lässt sich ein rapides Absinken der Anzahl der Taschengeldbestimmungen feststellen. Es kam in den letzten Jahren des Untersuchungszeitraumes sogar zu einem völligen Verschwinden derartiger Regelungen aus dem Rechtsleben.

iii. Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel

Unterzieht man nun die Gegebenheiten bezüglich Taschengeldvereinbarungen in den beiden Untersuchungsgebieten einer näheren Betrachtung, fällt auf, dass große Abweichungen vorliegen. Schon alleine die Häufigkeit diesbezüglicher Bestimmungen variierte sehr stark. Während in Wels noch beinahe die Hälfte der Ausgedinge die Leistung von Taschengeld, wenn auch unter gewissen Voraussetzungen, festlegte, kamen in Bad Leonfelden lediglich in der verschwindend kleinen Zahl von 8% derartige Leistungsverpflichtungen vor. Auch wurden in Wels im Schnitt viel höhere Beträge vereinbart als in Leonfelden.

Abschließend soll noch ein Blick auf den Verlauf der Häufigkeiten der Taschengeldvereinbarungen beider Sprengel im Untersuchungszeitraum geworfen werden:

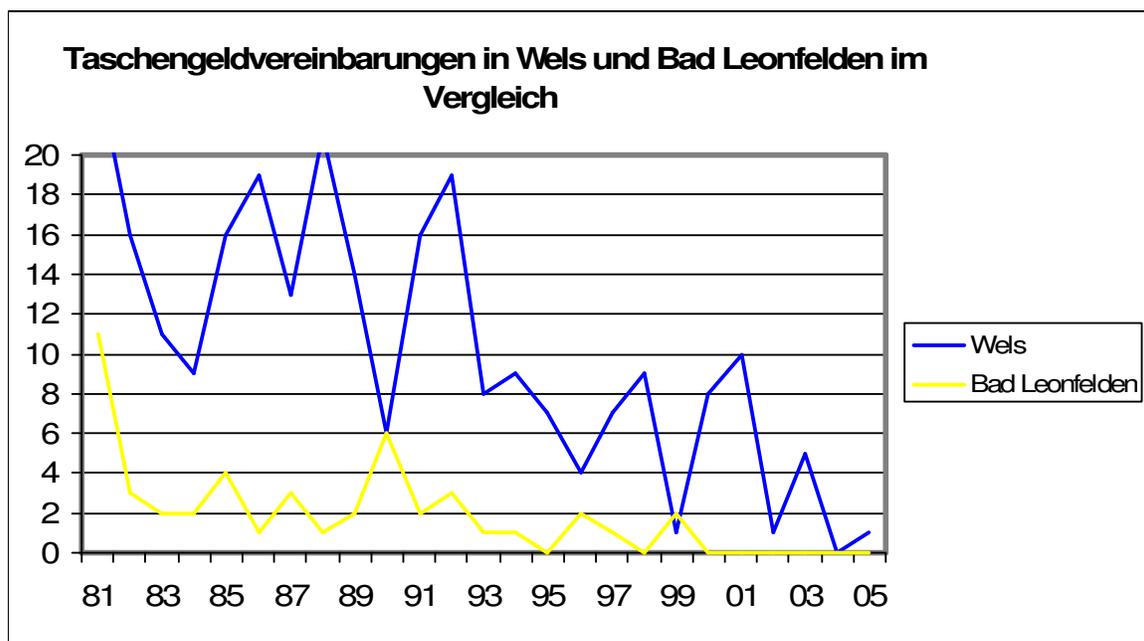


Abbildung VI-34

Hier zeigt sich nicht nur, dass die Anzahl in Bad Leonfelden weit unter derjenigen in Wels lag, sondern auch der Umstand, dass derartige Bestimmungen am Ende des untersuchten Zeitraums gar nicht mehr existent waren, während sie in Wels zwar viel weniger oft, aber doch noch vorkamen. In Bad Leonfelden erfolgte demnach früher als in Wels, zwar auch mit Verzögerung, aber immerhin, eine Anpassung an die durch das Bauernpensionsgesetz geänderten Umstände.

Der Grund für das häufigere Vorkommen derartiger Vereinbarungen in Wels ist mitunter auch in dem Umstand gelegen, dass Taschengeldvereinbarungen in diesem Gebiet in 88% der Fälle unter gewissen Beschränkungen standen, während in Leonfelden nur 60% in Anrechnung an die Pension zu leisten waren. So hatten die Bestimmungen in Wels mehr den Charakter einer Absicherung der Übergeber, als dass sie eine Belastung der Übernehmer darstellten. Natürlich darf auch hier der Einfluss des jeweiligen Vertragsverfassers nicht außer Acht gelassen werden sowie die Beratungstätigkeit der Kammern, die der Vereinbarung von Taschengeldbezügen eher ablehnend gegenüberstehen.

Die größere Höhe in Wels lässt sich einerseits auf das gerade erwähnte häufigere Vorkommen von Pensionsanrechnungsbestimmungen sowie auf die Tatsache der günstigeren wirtschaftlichen Bedingungen in diesem Gebiet zurückführen.

Zusammenfassend ist eine unbeschränkte Taschengeldregelung aufgrund ihrer mangelnden Zeitgemäßheit nicht mehr notwendig und empfehlenswert, doch spricht meines Erachtens, obwohl kaum noch gehandhabt, nichts gegen eine gewisse Vorsichtsmaßnahme im Vertrag für den Fall der Abschaffung oder Verminderung der Pensionsbezüge der Übergeber, falls dies zur Beruhigung erwünscht ist.

e. Pflege

Die Regelung der Pflege der Übergeber ist wohl eines der prekärsten und schwierigsten Themen im Zusammenhang mit der Hofübergabe. Es gilt, einen Ausgleich zwischen den widerstreitenden Interessen der Übernehmer- und Übergeberseite herzustellen. Eine alltagstaugliche Lösung ist nicht immer leicht zu finden. Einerseits sind die Übergeber verständlicherweise bestrebt, unter allen Umständen in ihrer gewohnten Umgebung zu verbleiben, andererseits stellt die Pflege

ein oder gar zwei bettlägeriger Personen eine enorme Überbelastung für die Übernehmer neben Beruf und Familie dar.

Von unbeschränkten Pflegeverpflichtungen, wie in folgendem Beispiel, ist unter allen Umständen abzuraten:

„Die Übergeber haben das Recht auf Pflege, Wartung sowie überhaupt auf vollständige Betreuung in gesunden und kranken Tagen, einschließlich des Rechtes auf Besorgung der erforderlichen Botengänge und Fahrten, insbesondere zum Arzt, in die Apotheke und zum Seelsorger. Sie haben das Recht auf Reinigung, Herhaltung sowie Ausbesserung der notwendigen Kleidung, Wäsche und Beschuhung, nicht jedoch die Neuanschaffung dieser Sachen im Bedarfsfall.“

Dieser Fall verpflichtet die Übernehmer zur vollständigen Pflege der Übergeber ohne jegliche Einschränkung. Sprich die Übergeber sind, auch wenn sie selbst noch dazu in der Lage wären, uneingeschränkt zu betreuen. Es ist ihnen die Wäsche zu waschen, Besorgungen sind zu erledigen und Fahrten durchzuführen. Solche Regelungen erfuhren im Laufe des Untersuchungszeitraums gewisse Einschränkungen und Abänderungen, wie nachstehende Klausel zeigt:

„Die Übergeber haben das Recht auf Pflege, Wartung sowie überhaupt vollständige Betreuung im Krankheits- und Gebrechlichkeitsfalle, sofern die Übergeber hiezu nicht selber in der Lage sind. Weiters das Recht auf Besorgung der notwendigen Fahrten und Botengänge, soweit die Übergeber nicht selber über einen PKW verfügen und ihn auch selber betreiben können. Bei all diesen persönlichen Dienstleistungen ist von den Übergebern auf die Wirtschaftsführung der Übernehmer entsprechend Rücksicht zu nehmen. Bei Krankheit und Gebrechlichkeit ist die Pflege nur insoweit zu leisten, als sie nicht den Umfang einer Hauskrankenpflege übersteigt und der Übernehmerseite im Hinblick auf den Arbeitsaufwand möglich und zumutbar ist.“

So wurde die „vollständige Betreuung in gesunden und kranken Tagen“ begrenzt auf Krankheits- und Gebrechlichkeitsfälle. Außerdem wurde das Recht auf Besorgung der erforderlichen Botengänge und Fahrten sowie die Reinigungspflicht der Kleidung durch den Umstand bedingt, dass die Übergeber hiezu selbst nicht mehr in der Lage

sind. Weiters wurden die Pflegeleistungen auf ein mögliches und zumutbares Maß beschränkt.

Eine andere in diesem Zusammenhang oft anzutreffende Klausel lautete wie folgt:

„Soweit die Übergeber aus altersmäßigen oder gesundheitlichen Gründen hiezu selbst nicht mehr in der Lage sind, sind für sie alle notwendigen Gänge, Handreichungen und Dienstleistungen liebevoll und sorgsam zu verrichten, insbesondere die Pflege im Fall der Krankheit soweit dies dem Übernehmer in Hinblick auf seine Berufs- und Arbeitstätigkeit seine Verpflichtung möglich und zumutbar ist. Diese Pflege umfasst auch die Versorgung der Wäsche, die Verrichtung von Botengängen und die Beistellung von Fahrgelegenheiten, insbesondere zum Arzt, zum Seelsorger, zu Gottesdienstbesuchen an Sonntagen und Feiertagen, zum Apotheker und zu Behörden, sowie zu gelegentlichen Ausfahrten zu Verwandten und Freunden, für kleinere Ausflüge und für einmal wöchentliche Einkäufe.“

Zusammenfassend könnte meines Erachtens eine diesbezügliche, alle wichtigen Punkte berücksichtigende Regelung folgendermaßen ausgestaltet sein:

„Die Übernehmerseite verpflichtet sich, die Übergeberseite bei Krankheit- und Gebrechlichkeit sowie im Alter ordentlich zu betreuen und zu pflegen, soweit diese dazu selber nicht mehr in der Lage und auf der übergebenen Liegenschaft wohnhaft ist. Dieses Recht umfasst auch die Wartung der Wäsche der Übergeber sowie alle erforderlichen Besorgungen und Fahrten. All diese Dienstleistungen sind allerdings unter Berücksichtigung der Wirtschaftsführung und nur soweit zu erbringen, als sie den Übernehmern in Anbetracht ihrer beruflichen Verpflichtungen sowie unter Rücksichtnahme auf ihre Privatsphäre möglich und zumutbar sind. Eine Zumutbarkeit liegt dann nicht mehr vor, wenn aus ärztlicher Sicht ein dauernder Aufenthalt in einem Pflegeheim indiziert ist.

Sind die Übernehmer aus welchen Gründen auch immer verhindert, obige Dienstleistungen zu besorgen, haben sie dafür Sorge zu tragen, dass diese Arbeiten von einer geeigneten Hilfsperson erbracht werden. Die Kosten hierfür sind aus dem staatlichen Pflegegeld zu tragen.“

Diese Vereinbarung enthält alle wesentlichen Punkte. Sie beschränkt die Pflegeverpflichtung der Übernehmer auf die Fälle, in denen die Übergeber aus Alters- oder Krankheitsgründen dazu selbst nicht mehr in der Lage sind. Auch umfasst sie nur jene Fälle, in denen die Übergeber auch tatsächlich am Übergabsobjekt wohnen und schließt so einen allfälligen Kostenregress eines Pflegeheims aus. Die Zumutbarkeit der Pflege ist ebenfalls ein wichtiges Kriterium. Man kann den Übernehmer schließlich nicht kompromisslos jegliche Pflegeverpflichtung aufbürden. Letzter Absatz erlaubt den Übernehmern, anstelle der eigenständigen Vornahme der Pflege ersatzweise eine Hilfsperson zu engagieren, deren Kosten durch das Pflegegeld abzudecken sind.

Eine Vereinbarung über ein allfällig von den Übergebern bezogenes Pflegegeld für den Fall der Pflege durch die Übernehmer ist jedenfalls dringend anzuraten und kann beispielsweise wie folgt lauten:

„Sollte den Übergebern einmal ein Pflegegeld im Sinne des Bundespflegegeldgesetzes ausbezahlt werden, so ist dieses Pflegegeld von den Übergebern dafür zu verwenden, ihre eigenen pflegebedingten Aufwendungen pauschal abgegolten zu bekommen und die erforderlichen Maßnahmen in der gewohnten häuslichen Umgebung selbst zu organisieren. Dies kann zum Beispiel in Form von Hausbesuchen oder der Hauskrankenpflege durch fremde Pflegepersonen erfolgen. Sollte diese Pflege aber von den Übernehmern freiwillig übernommen und geleistet werden, so verpflichten sich die Übergeber, das bezogene Pflegegeld zur Abgeltung dieser durch die Übernehmer erbrachten Pflegeleistungen an dieselben auszubezahlen.“

Viele Verpflegungsverpflichtungen enthalten auch das Recht der Übergeber auf Tragung allfälliger Arzt- und Medikamentenkosten, meist mit der Einschränkung, dass die Krankenkasse hierfür nicht aufkommt. Derartige Bestimmungen lauten beispielsweise:

„Die Übergeber haben das Recht auf Beistellung der ärztlichen und zahnärztlichen Hilfe und der Heilmittel im Krankheitsfalle sowie das Recht auf Bezahlung der Spitals-, und Operationskosten (allgemeine Verpflegungssklasse), sofern für alle diese Auslagen nicht eine Krankenkasse oder Krankenversicherung aufkommt.“

Am Ende vieler Pflegevereinbarungen finden sich häufig Regelungen über Begräbniskosten für den Fall des Todes der Übergeber, wie zum Beispiel:

„Die Übernehmer haben dereinst die Kosten eines ortsüblichen und standesgemäßen Begräbnisses der Übergeber samt ortsüblicher Totenzehrung und die Kosten der Erhaltung der Begräbnisstätte zu tragen, jedoch nur insoweit, als diese Kosten aus dem Nachlass oder durch Versicherungsleistungen nicht gedeckt sind.“

Der immer noch stark vorhandene Wunsch der Übergeber nach der Sicherung eines ortsüblichen und standesgemäßen Begräbnisses³⁷¹, der wohl seinen Ursprung im religiösen bäuerlichen Milieu hat, blieb über die Jahrhunderte hinweg beinahe unverändert. Dies resultiert in Begräbnisregelungen als nach wie vor üblicher Bestandteil der Übergabeverträge, wenn sie auch in heutiger Zeit unter der Einschränkung der fehlenden Nachlass- bzw. Versicherungsdeckung stehen.

i. Wels

86% aller Ausgedingevereinbarungen im Bezirksgerichtssprengel Wels enthielten Regelungen bezüglich der Pflege der Übergeber. Die Häufigkeit dieser Bestimmungen ist über die einzelnen Jahre des Untersuchungszeitraumes relativ konstant.

In 45% dieser Fälle erfolgte eine Einschränkung der Pflegeregelungen auf Alter, Krankheit bzw. Gebrechlichkeit der Übergeber, während der Rest vollständige Betreuung in gesunden und kranken Tagen vorsah. Entweder alternativ oder kumulativ zu dieser Bestimmung erfolgte in 44% die Beschränkung der Pflegeverpflichtung auf den Fall, dass die Übergeber am Übergabeobjekt wohnhaft waren. 14% enthielten den Beisatz „soweit zumutbar“. Wie bereits oben erwähnt, nahmen diese Beschränkungen ab den Neunzigerjahren stark zu.

10% der Verpflegungsvereinbarungen regelten die Möglichkeit der Übernehmer, anstelle der eigenständigen Durchführung der Pflege eine geeignete Hilfsperson zu engagieren. Regelungen bezüglich eines allfälligen staatlichen Pflegegeldes in der Gestalt, dass es den Übernehmern bei Pflege der Übergeber zusteht, kamen nur in 29% der Fälle vor. Die Wichtigkeit dieser Bestimmung wurde offenbar nicht immer

³⁷¹ Vgl. hierzu OGH 7 Ob 358/57, RZ 1958/12.

erkannt. Hier besteht die Gefahr, dass die Übergeber das ihnen zuerkannte Pflegegeld anderweitig verwenden, es zum Beispiel an Enkel oder andere Kinder verteilen, während die Übernehmer die Pflege aus eigenen Kosten bestreiten müssen.

79% der Pflegevereinbarungen enthielten explizit die Verpflichtung der Übernehmer, die Kleidung der Übergeber auszubessern, zu reinigen und zu bügeln, wobei hievon 37% auf den Fall beschränkt waren, dass die Übergeber selbst nicht mehr dazu in der Lage sein sollten.

Zwei Verträge regelten sogar die Verpflichtung zum Ersatz alter und unbrauchbar gewordener Kleidungsstücke.³⁷²

Etwaige Botengänge und Fahrten erfuhren in 97% aller Fälle eingehende Regelungen. Sehr häufig angeführt war die Verpflichtung der Übernehmer, die Übergeber zum Arzt, in die Apotheke, in die Kirche, zu Verwandten, zum Einkaufen, zu Behörden, Begräbnissen und Hochzeiten sowie zu anderen wichtigen Terminen zu fahren. Einige Verträge enthielten auch lediglich die Pflicht, alle notwendigen oder erforderlichen Fahrten und Gänge durchzuführen.

39% dieser Bestimmungen wiesen die Einschränkung auf, dass die Übergeber diese Fahrten aus Alters- oder Gesundheitsgründen selbst nicht mehr vornehmen können.

Viele dieser Vereinbarungen wurden bis ins kleinste Detail beschrieben. So mussten beispielsweise die Übernehmer mit den Übergebern „nicht öfter als sechs mal pro Jahr“³⁷³ zu Verwandten fahren oder Besorgungen erledigen. Andere Verträge enthielten das Recht der Übergeber auf Ausfahrten „einmal pro Woche halbtags maximal 50 km“,³⁷⁴ „einen Nachmittag pro Woche in der Nähe“,³⁷⁵ „1000 km im Jahr“³⁷⁶ oder „250 km im Monat“.³⁷⁷

Derart spezifische Regelungen sind meines Erachtens einerseits völlig übertrieben sowie andererseits in der Praxis kaum durchführbar, geschweige denn vor Gericht durchsetzbar. Verträge mit diesbezüglichen Bestimmungen lassen sich wohl auf ein schlechtes Verhältnis zwischen Übergeber und Übernehmer zurückführen, doch was

³⁷² GB Wels, TZ 1990/3921, TZ 1992/1079.

³⁷³ GB Wels, TZ 1984/13, TZ 1994/1628.

³⁷⁴ GB Wels, TZ 1991/209.

³⁷⁵ GB Wels, TZ 1988/283.

³⁷⁶ GB Wels, TZ 1992/301, TZ 1987/1383, TZ 1989/1489.

³⁷⁷ GB Wels, TZ 1999/1020, TZ 2000/4105.

können derartige Vereinbarungen an einem ungünstigen Klima zwischen den Vertragsparteien ändern? – Nichts. Teilweise wurde sogar explizit „samt Rückfahrt“ in den Vertrag aufgenommen, da man offenbar befürchten musste, dass die „Hartherzigkeit“ der Übernehmer „zu grotesken Auslegungen von Ausgedingsvereinbarungen“³⁷⁸ führte und die Übergeber beispielsweise nur in die Kirche gefahren, aber nicht mehr abgeholt werden würden.³⁷⁹ Ähnlich gelagert sind auch Fälle, bei denen das Recht auf die tägliche Lieferung von Eiern abstruse Wortinterpretationen nachsichzog und so zur Leistung von Spatzeneiern führte, da im Vertrag nicht explizit von Hühnereiern die Rede war.³⁸⁰

Die Vereinbarung von Kostentragungsregelungen bezüglich allfälliger Arzt-, Spitals- und Medikamentengebühren sind häufige Vertragsbestandteile. Im Untersuchungsgebiet Wels enthielten 57% aller Ausgedinge die Verpflichtung der Übernehmer, diesbezügliche Kosten zu übernehmen. Gerade in Fällen, wo die Übergeber nur über eine sehr kleine Pension verfügen, können derartige Bestimmungen vonnöten sein, doch stehen sie meistens unter gewissen Einschränkungen. Bis auf wenige Ausnahmen verfügten alle über den Beisatz „soweit diese Kosten nicht durch die Krankenversicherung getragen werden“. Das bedeutet, sämtliche Rezeptgebühren sowie der bei der Bauernkrankenversicherung zu entrichtende Behandlungsbeitragsselbstbehalt sind bei entsprechender Vereinbarung von den Übernehmern zu entrichten, doch fanden sich in manchen Verträgen auch diesbezüglich Schranken. So bestimmten 3% dieser Vereinbarungen, dass die Rezeptgebühr von den Übergebern selbst zu tragen sei, 2%, dass der Selbstbehalt nicht von den Übernehmern entrichtet werde und weitere 3% regelten nur den Ersatz der Hälfte dieser Kosten.

9% dieser Bestimmungen enthielten sogar die Verpflichtung der Übernehmer, die Prämien der Zusatzversicherung für die Übergeber zu entrichten, 5% die Kosten nicht nur der Heilmittel, also Medikamente, sondern auch der Heilbehelfe wie Brillen, Prothesen, Hörgeräte und dergleichen.

³⁷⁸ Vgl hierzu auch *Krejci* in Rummel II/1, 174 f.

³⁷⁹ GB Wels, TZ 1988/5500, TZ 1988/5396.

³⁸⁰ *Krejci* in Rummel II/1, 174.

Drei Verträge beinhalteten die Pflicht der Übernehmer, die Heimkosten für die Übergeber zu tragen.³⁸¹ Diese Regelung kann meines Erachtens nicht nachvollzogen werden, zahlt doch die Sozialhilfe die Heimkosten bei Vermögenslosigkeit der Übergeber. Allerdings könnte es sich natürlich in diesen Fällen auch um vermögende Übergeber handeln, die ihr Geld anderweitig einsetzen wollten und deswegen den Übernehmern die Zahlung des Heimes aufbürdeten.

Abschließend soll nun ein Blick auf die Begräbniskostenvereinbarungen geworfen werden. 80% aller Übergabeverträge im Untersuchungszeitraum wiesen diesbezügliche Regelungen auf. 56% dieser Bestimmungen enthielten zu den Begräbniskosten noch die Verpflichtung der Übernehmer, die Kosten eines Totenmahls zu entrichten. 47% der Begräbnisregelungen legten den Übernehmern die Pflicht auf, für die Grabpflege und -erhaltung Sorge zu tragen.

Die Hälfte dieser Vereinbarungen war allerdings auf den Fall beschränkt, dass zur Begleichung dieser Kosten keine Deckung im Nachlass vorhanden ist.

ii. Bad Leonfelden

Im Bezirksgerichtssprengel Bad Leonfelden enthielten 74% der Ausgedinge Regelungen bezüglich der Pflege der Übergeber, deren Häufigkeit über die einzelnen Jahre ebenfalls ein recht konstantes Bild darstellt.

Interessanterweise waren beinahe alle Pflegebestimmungen beschränkt auf Krankheit oder Alter der Übergeber, während lediglich 4% der Fälle „vollständige Vereinbarung in gesunden und kranken Tagen“ vorsahen. Die Zumutbarkeit der Pflege bildete in 53% dieser Regelungen ein einschränkendes Kriterium, während auf den Wohnsitz am Hof als Voraussetzung für die Durchführung der Pflege nur 9% abstellten.

7% der Pflegeverpflichtungen wiesen die Möglichkeit der Übernehmer auf, eine geeignete Hilfsperson einzustellen. Das Recht der Übernehmer auf ein allfälliges Pflegegeld bei Pflege der Übergeber wurde in 74% der Fälle zuerkannt.

³⁸¹ GB Wels, TZ 1983/3976, TZ 1991/2235, TZ 2001/3282.

96% der Pflegevereinbarungen enthielten Regelungen bezüglich der Kleidung der Übergeber, die zu waschen, zu bügeln und auszubessern war, 70% davon allerdings beschränkt auf den Fall, dass die Übergeber selbst nicht mehr dazu imstande waren.

In 88% der Pflegebestimmungen fanden sich Regelungen bezüglich zu erbringender Fahrtendienste seitens der Übernehmer. Als Destinationen wurden auch hier Arzt, Apotheke, Kirche, Verwandte, Behörden und dergleichen genannt oder man begnügte sich mit der Festsetzung: „alle notwendigen Gänge und Fahrten“. 67% dieser Vereinbarungen standen unter der Beschränkung, dass sie nicht mehr selbst von den Übergebern durchgeführt werden konnten. In diesem Untersuchungsgebiet fanden sich keine derart spezifizierten Regelungen, die das Ausmaß der Ausfahrten genauestens festlegten. Dieser Umstand legt zwei potenzielle Schlüsse nahe: erstens, das Klima und Vertrauen der Übergeber- und Übernehmerseite ist ein besseres, zweitens, es handelt sich um Eigenheiten der Vertragsverfasser, die ein derart großes Misstrauen in das Verhältnis der Vertragsparteien hegen und mittels präziserer Regelungen allfällige Streitpunkte aus dem Weg räumen wollen. Ob diese Methode wirklich zielführend ist, sei dahingestellt.

Die Tragung von Arzt-, Spitals- und Medikamentenkosten wurde in 49% aller Pflegevereinbarungen geregelt. Alle Verträge enthielten den Beisatz „soweit nicht von der Krankenkasse getragen“, folglich verblieben auch hier Rezeptgebühren und Selbstbehalt den Übernehmern zur Entrichtung. 4% dieser Bestimmungen sahen allerdings die Pflicht zur Zahlung durch die Übernehmer erst für den Fall vor, dass die Übergeber die Schuld nicht aus eigenen Ersparnissen begleichen konnten. In 1% der Fälle wurden die zu zahlenden Kosten auf die Hälfte beschränkt und lediglich 0,5% sahen vor, dass die Übergeber die Rezeptgebühr selber übernehmen mussten. Die Tragung von Prämien der Zusatzversicherung der Übergeber durch die Übernehmer sowie die Zahlung von allfälligen Heilbehelfen wurden in keinem einzigen Fall vereinbart.

Zwei Verträge legten den Übernehmern die Pflicht zur Begleichung möglicher Heimkosten auf.³⁸²

³⁸² GB Bad Leonfelden, TZ 2000/983, TZ 2000/1624.

Am Ende dieses Kapitel werden die Bestimmungen bezüglich der Begräbniskosten näher beleuchtet. 70% aller Übergabeverträge in diesem Gebiet wiesen derartige Regelungen auf. 64% dieser Vereinbarungen enthielten die Pflicht der Übernehmer, auch für die Kosten der Zehrung aufzukommen, 63% für die Graberhaltung zu sorgen. Allerdings standen 80% dieser Vereinbarungen unter der Bedingung, dass sich im Nachlass der Übergeber keine ausreichende Deckung fand.

iii. Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel

Bezüglich der Häufigkeit der Pflegevereinbarungen kann mit 86% in Wels und 74% in Bad Leonfelden kein bedeutender Unterschied festgestellt werden. Allerdings ist auffallend, dass in Wels nur knapp die Hälfte der Bestimmungen eine Einschränkung auf Krankheits- und Gebrechlichkeitsfälle aufwies, während diese in Leonfelden, mit 96% in beinahe allen Fällen beschränkt waren. Eine Begrenzung auf die Zumutbarkeit der Pflege enthielten in Wels 14% der Fälle, während es in Leonfelden über 53% waren. Die Beschränkung der Pflege auf den Fakt, dass sie nur dann zu erfolgen hat, wenn die Übergeber auch tatsächlich am Hof wohnen, wurde in Wels in 44% vorgenommen, während in Bad Leonfelden nur 9% der Bestimmungen dieses enthielten.

Die Divergenzen obiger Vereinbarungen sind wohl ausschließlich auf die unterschiedlichen Vertragsverfasser zurückzuführen. Wirft man einen näheren Blick auf die jeweiligen Verträge lassen sich doch gewisse Muster bei bestimmten Vereinbarungen, welche im Laufe der Jahre beinahe unverändert immer wieder verwendet wurden, erkennen. Die diesbezügliche Musterklausel des einen Vertragsverfassers enthält beinahe immer gewisse Einschränkungen, wie zum Beispiel die Zumutbarkeit oder das Am-Hof-Wohnen, die des anderen nicht.

Bezüglich der Pflegegeldklauseln gab es große Abweichungen. Kamen sie in Wels in 29% vor, so waren es in Leonfelden ganze 74%. Ein Grund hierfür ist mitunter die unterschiedlich intensive Aufklärungstätigkeit der Vertragsverfasser. Der Großteil der Parteien bedenkt als juristischer Laie diese Problematik nicht, ohne von Rechtsberatern explizit darauf hingewiesen worden zu sein.

Betrachtet man die Häufigkeit der Kostentragungsregelungen im medizinischen Bereich, kann man keine großen Abweichungen feststellen, wohl aber ist die Tatsache augenscheinlich, dass in Leonfelden in keinem Fall die Bezahlung von Zusatzversicherungen seitens der Übernehmer sowie das Aufkommen für die Kosten etwaiger Heilbehelfe vereinbart wurde. Dieser Umstand findet seine Begründung in der unterschiedlichen wirtschaftlichen Lage der beiden Gebiete. Wie schon des Öfteren erläutert, versuchen die Übergeber gerade im Mühlviertel die Übernehmer so wenig wie möglich zu belasten, um die weitere Existenz des Hofes nicht zu gefährden. Selbige Ursache fußt wohl auf der Tatsache, dass in Wels die Hälfte der Begräbnisvereinbarungen unter der Bedingung der Nachlassdeckung steht, während in Leonfelden 80% das Fehlen von Abhandlungsvermögen fordern, um die Pflicht der Übernehmer zur Begleichung der Kosten entstehen zu lassen.

8. Exkurs: Mitarbeit der Übergeber am Hof

In früheren Verträgen fanden sich oftmals Bestimmungen, die die Mitarbeit der Übergeber am Hof regelten. Sie waren teilweise als Verpflichtung, teilweise als Recht³⁸³ der Altbauern ausgestaltet. So „mussten“ sie entweder – soweit ihre Kräfte reichten – bzw „durften“ sie auch weiterhin auf der Wirtschaft mitarbeiten.³⁸⁴

Auch die Verträge in den beiden Untersuchungsgebieten wurden nach derartigen Bestimmungen durchforstet, doch beinahe erfolglos. In Wels wurden keinerlei diesbezügliche Vereinbarungen gefunden, während in Bad Leonfelden nur zwei Fälle Regelungen enthielten. Ein Vertrag regelte, dass dem Übergeber bei angemessener Mitarbeit das Recht zusteht, sich in der Wohnstube aufzuhalten und gemeinsame Kost mit den Übernehmern zu begehren,³⁸⁵ während ein anderer Fall bestimmte, dass den Übergebern das Recht zusteht, bei Fütterung und Betreuung der am Hof gehaltenen Tiere mitzuhelfen.³⁸⁶

³⁸³ ZB: GB Bad Leonfelden, TZ 1954/1563: „Die Übergeber behalten sich das Recht vor, unentgeltlich im Hause und in der Wirtschaft des Übernehmers mitzuarbeiten“.

³⁸⁴ Vgl hierzu auch Schmidt, Gutsübergabe, 234 f.

³⁸⁵ GB Bad Leonfelden, TZ 1981/1365.

³⁸⁶ GB Bad Leonfelden, TZ 1998/978.

Betrachtet man die Wirklichkeit, stellt man fest, dass derartige Bestimmungen in der Regel überflüssig sind, da auch ohne sie beinahe ausnahmslos alle Übergeber in altruistischer Weise nach wie vor in irgendeiner Form am Hof mitarbeiten. Dies geschieht zum einen deshalb, weil sie aufgrund lebenslanger Arbeitsgewöhnung dieser Tätigkeit verhaftet sind, zum anderen, weil die Übernehmer oftmals auf die Mithilfe der Übergeber im Betrieb angewiesen sind. So relativiert sich auch die Belastung der Übernehmer durch das Ausgedinge. Allerdings sollten die Übernehmer, wie es leider nur allzu oft der Fall ist, die kostenlose Mitarbeit nicht als selbstverständlich betrachten, sondern vielmehr daran denken, diese von Zeit zu Zeit dankbar anzuerkennen und zu würdigen.

Häufiger in den Verträgen zu finden war die Festlegung des Rechts der Übergeber, sich eigene Tiere in den übergebenen Ställen zu halten und diese auf den Wiesen des Übernehmers weiden zu lassen bzw dessen Futtermittel zur Versorgung besagter Tiere zu verwenden. Relativ oft wurde die Haltung von Geflügel (Hühner, Puten, Enten, Gänse...) ³⁸⁷ vereinbart. Es fanden sich allerdings auch Regelungen, die das Recht der Übergeber auf Haltung von Großvieh (Schweine, Kühe, Schafe) ³⁸⁸ festlegten bzw traten auch Kombinationen dieser beiden Tiergruppen auf. ³⁸⁹

9. Vertrag zugunsten Dritter

Im Übergabevertrag werden nicht nur Leistungen an die Übergeber, sondern oftmals auch an dritte, am Vertragsabschluss nicht direkt beteiligte Personen vereinbart. Die Hofübergabe stellt folglich einen wichtigen Anwendungsfall des Vertrages zugunsten Dritter ³⁹⁰ im Sinne des § 881 ABGB dar und wird sogar im letzten Absatz seit der dritten Teilnovelle 1916 explizit erwähnt. Der Dritte erwirbt die bei einer Gutsabtretung versprochenen Leistungen im Zweifel mit Übergabe des Gutes. ³⁹¹

³⁸⁷ Vgl zB: GB Wels, TZ 1994/6630, TZ 2003/242, TZ 2005/5570; GB Bad Leonfelden, TZ 1993/509, TZ 1999/473.

³⁸⁸ Vgl zB: GB Wels, TZ 2001/3282; GB Bad Leonfelden, TZ 2001/197.

³⁸⁹ Vgl zB: GB Wels, TZ 1986/4023; GB Bad Leonfelden, TZ 1993/1590, TZ 2001/1288.

³⁹⁰ Vgl hierzu allgemein *Apathy – Riedler* in Schwimann IV, 189 ff; *Gschnitzer*, Schuldrecht AT, 260 ff; *Gregorcic*, Rechte Dritter, 33 ff.

³⁹¹ Vgl hierzu auch *Gschnitzer* in Klang IV/1, 240 f; *Dittrich – Tades*, ABGB, 392; *Feil*, Grundbuchgesetz, 296; OGH 8 Ob 155/70, EvBL 1971/35 (70), NZ 1972/ 92; OGH 2 Ob 846/54, NZ 1955/406; vgl auch *Schellander*, Verträge, 179 ff.

Hauptsächlich handelt es sich hierbei um die im Vertrag festgesetzten Abfindungen der weichen Kinder der Übergeber, es können aber auch Leistungen an andere Personen Eingang in die Vertragsgestaltung finden.

a. *Wels*

Im Bezirksgerichtssprengel Wels stellten im Untersuchungszeitraum 31% aller Hofübergaben Verträge zugunsten Dritter dar. 93% erlangten diese Eigenschaft durch die Aufnahme von Abfindungsregelungen für die weichen Geschwister des Übernehmers, während 7% andere Personen begünstigten.

Die nähere Ausgestaltung der Abfindungsbestimmungen erfolgt im nächsten Kapitel. Hier soll nur ein kurzer Blick auf die übrigen Fälle der Drittbegünstigung geworfen werden. Häufig wurden nicht nur für den abtretenden Hofeigentümer, sondern auch für dessen „neue“ Gattin oder Lebensgefährtin sowie umgekehrt Ausgedingsleistungen vereinbart.³⁹² Auch noch unbestimmte Personen können als Begünstigte in den Vertrag aufgenommen werden, so kann sich ein alleinstehender Hofübergeber das Ausgedinge für eine künftige Frau festlegen.³⁹³ Bestimmungen, die Onkeln oder Tanten der Übernehmer, also Geschwister der Übergeber, die am Hof wohnen, begünstigten, fanden sich ebenfalls gelegentlich. So gebührten diesen Personen nicht nur Wohn- und Verpflegungsrechte, sondern teilweise mussten auch deren Begräbniskosten übernommen werden.³⁹⁴ In einem Fall wurden Ausgedingsleistungen zugunsten einer bereits pensionierten Hausangestellten vereinbart, der weiterhin das Recht auf Wohnung und Verköstigung zukam.³⁹⁵

b. *Bad Leonfelden*

In diesem Untersuchungsgebiet gestaltete sich die Situation ähnlich wie in Wels. Hier wiesen 40% aller Übergabeverträge die Form eines Vertrages zugunsten Dritter gemäß § 881 ABGB auf. 89% dieser Verträge beschränkten sich auf die

³⁹² Vgl zB: GB Wels, TZ 1983/3094, TZ 1983/5644, TZ 1985/1356, TZ 1991/3709.

³⁹³ *Gschritzer* in Klang IV/1, 241; vgl zB: GB Wels, TZ 2002/4015, TZ 2004/3452.

³⁹⁴ Vgl zB: GB Wels, TZ 1983/536, TZ 1985/5466, TZ 1997/2796, TZ 2004/217, TZ 2005/2695.

³⁹⁵ GB Wels, TZ 1999/1020.

Begünstigungen weichender Kinder, während die restlichen 11% anderen Personen gewisse Ansprüche zuerkannten.

Auch hier soll nur die zweite Gruppe näher untersucht werden. Hauptsächlich wurden Wohn- und Ausgedingrechte nicht nur für den Eigentümer, sondern auch dessen Lebensgefährtinnen oder Freundinnen vereinbart³⁹⁶ bzw fand sich ein Fall, in dem der Übergeberin der Hof alleine gehörte und sie für ihren Gatten gewisse Rechte festsetzte.³⁹⁷ Onkel und Tanten der Übernehmer zählten mitunter auch zum Kreis der Begünstigten.³⁹⁸

c. *Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel*

Zu Verträgen zugunsten Dritter konnten mit 31% Häufigkeit in Wels sowie mit 40% in Bad Leonfelden keine größeren Unterschiede festgestellt werden. Die geringe Differenz von 9% ergibt sich aus dem Umstand, dass in Wels generell die Tendenz höher ist, weichende Kinder außerhalb des Vertrages abzufertigen. Die Abweichungen der übrigen Drittbegünstigungen sind vernachlässigbar.

10. **Abfindung der weichenden Erben**

Da die Hofübergabe als vorweggenommene Erbfolge angesehen wird, kommt es in ihrem Zusammenhang oft zur Regelung der Abfindung weichender Erben, die allerdings zu diesem Zeitpunkt noch keinen Anspruch auf irgendeine Leistung haben, vielmehr steht es im Belieben der Übergeber, diesen zu bestimmen.³⁹⁹

In Anbetracht der untersuchten Verträge muss festgestellt werden, dass in der Praxis der Großteil der Übergabeverträge keinerlei Abfertigungsregelungen enthält. Die Abfindung der übrigen Kinder erfolgt in der Regel nicht durch eine Bestimmung im Vertrag, die den Übernehmer dazu verpflichtet, sondern wird vielmehr vor oder nach der Übergabe durch die Übergeber selbst vorgenommen.

³⁹⁶ Vgl zB: GB Bad Leonfelden, TZ 1995/1653, TZ 1997/586, TZ 1992/782.

³⁹⁷ GB Bad Leonfelden, TZ 1997/546.

³⁹⁸ Vgl zB: GB Bad Leonfelden, TZ 1993/145, TZ 1996/1486, TZ 1987/1167.

³⁹⁹ Vgl hiezu auch *Putz*, Hofjurist, 175; *Gschnitzer* in Klang IV/1, 240; *Gerlich – Grundschober – Holzer – Mandak*, Hofübergabe, 15.

a. *Wels*

23% aller in Wels untersuchten Verträge enthielten Abfindungen der weichenden Geschwister. In den übrigen Fällen geschieht dies, wie unten näher dargelegt wird, auf andere Art. 71% der vertraglichen Abfindungsansprüche waren als Teil des Übernahmepreises konzipiert, während in 29% der Fälle die Abfertigungsregelungen einen eigenständigen Vertragspunkt bildeten.

88% der Abfindungen erfolgten in barem Gelde, während 12% die Übertragung eines Grundstückes an die weichenden Erben vorsahen, wobei in einem Fall dem Berechtigten die Wahl zwischen Grundstücks- oder Geldleistung offen stand.⁴⁰⁰ Die zu leistenden Geldbeträge waren größtenteils bis zu einem bestimmten Zeitpunkt gestundet sowie die Hälfte davon wertgesichert. In den restlichen Fällen musste die Zahlung mit Übernahme des Hofes erfolgen.

Als weitere Abfindungsleistung wurde in einigen Fällen die Lieferung von Holz zum Hausbau bzw für den Dachstuhl festgesetzt.⁴⁰¹

In einem Fall sollte die Abfindung des weichenden Kindes dadurch erfolgen, dass der Übernehmer die Finanzierung seines Studiums übernahm.⁴⁰²

Zusätzlich oder anstelle dieser Abfindungsleistungen wurden Versorgungs- und Wohnrechte für die weichenden Geschwister in die Verträge aufgenommen. Knapp 1% aller Übergabeverträge beinhaltete Versorgungsrechte am Hof wohnender Geschwister. Hier handelte es sich größtenteils um noch minderjährige Kinder bzw um aufgrund einer Behinderung nicht selbsterhaltungsfähige Geschwister.

Wohnrechtsvereinbarungen für Brüder und Schwestern der Übernehmer fanden sich in 12% aller Übergabeverträge, jedoch unterlagen beinahe alle gewissen Einschränkungen. Sehr häufig war dieses Recht mit dem Erreichen eines bestimmten Alters bzw wenn vor diesem Alter geheiratet wurde mit der Hochzeit begrenzt.⁴⁰³ Auffallend war, dass die gewählten Altersbegrenzungen teilweise sehr hoch angesetzt wurden, mit beispielsweise 40, 45 oder gar 50 Jahren, allerdings letzterer Fall gegen

⁴⁰⁰ GB Wels, TZ 1991/4393.

⁴⁰¹ Vgl zB: GB Bad Leonfelden, TZ 1984/234, TZ 1985/7028, TZ 1998/8511, TZ 2001/5364.

⁴⁰² GB Wels, TZ 1993/1563.

⁴⁰³ Vgl zB: GB Wels, TZ 1989/1717, TZ 1991/2235, TZ 1993/487, TZ 1999/775.

Miete.⁴⁰⁴ Auch fanden sich Wohnrechtsvereinbarungen, die erst mit dem Tod der Übergeber erloschen⁴⁰⁵ oder gar auf Lebensdauer der Berechtigten eingeräumt waren.⁴⁰⁶ Ein Fall gestattete einem weichenden Kind das lebenslängliche Wohnrecht samt Familie im Auszugshaus.⁴⁰⁷

b. Bad Leonfelden

Im Bezirksgerichtssprengel Bad Leonfelden wiesen 41% aller Übergabeverträge Regelungen bezüglich Geschwisterabfindungen auf. 22% davon fanden als Teil der Übernahmepreisvereinbarung Eingang in die Vertragsgestaltung, während die übrigen 78% eigene Vertragspunkte bildeten.

89% der Abfertigungsbestimmungen sahen eine Abfindung der weichenden Kinder in Geld, 11% in Grundstücken vor. Auch hier fand sich ein Fall, in welchem sich dem Berechtigten zwei Alternativen darboten, entweder entschied er sich für die Übertragung eines Grundstückes oder forderte den Geldbetrag.⁴⁰⁸ Die Geldbeträge waren meist bis zu einem bestimmten Fälligkeitstermin gestundet und teilweise wertgesichert. Die übrigen wurden mit Übergabe zur Zahlung fällig. In einigen wenigen Verträgen mussten die Beträge erst mit Heirat des Berechtigten beglichen werden.⁴⁰⁹ In vielen Fällen war die Abfindung in Form von Geld und Holz zum Hausbau ausgestaltet.⁴¹⁰

Auch hier fanden sich Versorgungs- und Wohnrechtsvereinbarungen für weichende Geschwister. In knapp 2% aller Übergabeverträge kam es zur Regelung von Versorgungsrechten sowie in 22% zu Wohnrechtseinräumungen, wobei Letztere vielfach unter gewissen Beschränkungen standen. Sehr häufig hatten weichende Kinder das Recht, bis zur Erreichung eines gewissen Alters bzw bis zu ihrer Heirat am

⁴⁰⁴ GB Wels, TZ 1999/775, TZ 1991/2235, TZ 1985/415.

⁴⁰⁵ GB Wels, TZ 1985/7028, TZ 1997/7393.

⁴⁰⁶ GB Wels, TZ 1981/5265, TZ 1989/1991, TZ 1992/5561, TZ 1994/3195, TZ 2001/3551, TZ 2005/4755.

⁴⁰⁷ GB Wels, TZ 1993/1109.

⁴⁰⁸ GB Bad Leonfelden, TZ 1985/26.

⁴⁰⁹ GB Bad Leonfelden, TZ 1989/657, TZ 1989/793, TZ 1992/71.

⁴¹⁰ Vgl zB: Bad Leonfelden, TZ 1984/1149, TZ 1992/818, TZ 1995/1653, TZ 2003/367, TZ 2004/78.

Hof zu wohnen.⁴¹¹ Interessanterweise fanden sich auch Bestimmungen, die nur auf den Ledigenstand begrenzt waren, also für den Fall der Nichtverheiratung des Berechtigten lebenslanges Wohnrecht bedeuteten.⁴¹² Um dies zu verhindern, sind Altersbegrenzungen im Vertrag durchaus von Vorteil.

Wohnrechtseinräumungen auf Lebenszeit stellten auch keine Seltenheit dar.⁴¹³ Einer dieser Verträge knüpfte allerdings dieses lebenslange Wohnrecht an die Bezahlung einer Miete. Die Beschränkung auf die Lebensdauer der Übergeber kam in zwei Fällen vor.⁴¹⁴ Ein Vertrag beinhaltete das unentgeltliche Wohnrecht der Tochter des Hauses bis zu ihrer Heirat. Ab diesem Zeitpunkt, so wurde vereinbart, musste sie angemessenen Mietzins entrichten. Sollte keine einvernehmliche Einigung bezüglich der Höhe desselben erzielbar sein, sollte der Bürgermeister von Schenkenfelden für beide Seiten verbindlich darüber entscheiden.⁴¹⁵

c. Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel

Betrachtet man die Ergebnisse der beiden Untersuchungsgebiete eingehender, stellt man fest, dass in Wels mit 23% aller Verträge die Anzahl der vereinbarten Abfindungsleistungen weit hinter der Häufigkeit in Leonfelden mit 41% zurückliegt.

In beiden Sprengeln lag die Gesamtzahl dieser Regelungen aber mit Abstand unter der Hälfte aller Verträge. Die Übergeber präferieren offenbar, die Abfindung der übrigen Kinder selbst außerhalb des Vertrages zu erledigen. Warum gerade in Bad Leonfelden mehr diesbezügliche Vereinbarungen in die Vertragsgestaltung Eingang finden, kann nicht genau festgestellt werden bzw auch Zufall sein.

In Wels bildeten nur 29% der Abfindungsregelungen eigene Vertragspunkte, während in Bad Leonfelden 78% als eigener Vertragsteil und nicht als Bestandteil der Übernahmepreisvereinbarung ausgestaltet waren. Grundsätzlich macht es keinen Unterschied, in welcher Form diese Vereinbarung abgefasst wird, doch der Übersichtlichkeit halber würde ich die Abfassung eines eigenständigen Vertragspunktes bevorzugen. Der obige Unterschied ergibt sich folglich mitunter aus

⁴¹¹ Vgl zB: GB Bad Leonfelden, TZ 1981/51, TZ 1992/1284, TZ 1997/171, TZ 2000/1431, TZ 2004/1262.

⁴¹² Vgl zB: GB Bad Leonfelden, TZ1985/765, TZ 1991/31, TZ 1996/724.

⁴¹³ Vgl zB: GB Bad Leonfelden, TZ 1986/14, TZ 1992/888, TZ 1994/610, TZ 2003/415, TZ 2005/1259.

⁴¹⁴ GB Bad Leonfelden, TZ 1992/1043, TZ 1999/749.

⁴¹⁵ GB Bad Leonfelden, TZ 1987/383.

den verschiedenen Präferenzen der Vertragsverfasser in Hinblick auf die Gestaltung der Urkunde. Als weitere Ursache darf natürlich die Tatsache nicht außer Acht gelassen werden, dass in Wels mit 64% aller Verträge doppelt sooft ein Übergabepreis vereinbart wurde wie in Leonfelden. Wird kein Übergabepreis vereinbart, bleibt natürlich nur die Möglichkeit, die Abfindung in einem selbstständigen Punkt zu regeln.

11. Erb- bzw Pflichtteilsverzicht

Um erbrechtlichen Auseinandersetzungen nach dem Tod der Übergeber den Boden zu entziehen, empfiehlt sich im Zuge des Übergabevertrages der Abschluss eines notariatsaktspflichtigen Erb- oder Pflichtteilsverzichtes im Sinne des § 551 ABGB.⁴¹⁶

In den Übergabeverträgen fanden sich sowohl Pflichtteilsverzichte seitens der Übernehmer wie auch der weichenenden Geschwister:

„Mit Rücksicht auf diese Übergabe verzichtet hiermit der Übernehmer für sich und seine Nachkommen gemäß § 551 ABGB vorbehaltlos und unwiderruflich auf jegliche gegen die Übergeber zustehende gesetzliche Pflichtteilsansprüche. Dieser Verzicht gilt unabhängig von der Höhe des Vermögens der Übergeber sowohl im gegenwärtigen Zeitpunkt als auch im Zeitpunkt des Erbfalles. Die Übergeber nehmen diesen Verzicht hiermit rechtsverbindlich an. Hingegen bleiben dem Übernehmer alle Rechte aus letztwilligen Zuwendungen ebenso gewahrt wie ein allfälliges gesetzliches Erbrecht.“

Obige Klausel beinhaltet nur den Verzicht des Übernehmers auf seinen Pflichtteil am außerbetrieblichen Vermögen der Übergeber, lässt folglich ein allfälliges testamentarisches oder gesetzliches Erbrecht unberührt. Soll Letzteres ebenfalls ausgeschlossen werden, empfiehlt sich folgende Vereinbarung:

⁴¹⁶ Vgl hiezu *Eccher* in *Schwimann III*, 36 ff; *Ferrari – Likar-Peer*, Erbrecht, 298 ff; *Gschnitzer*, Erbrecht, 52 ff; *Hofmann-Wellenhof*, Erbvereinbarungen, 893 ff.

„In Hinblick auf diese Übergabe erklärt sich der Übernehmer hinsichtlich seiner Erbensprüche nach seinen Eltern voll abgefunden und erklärt im Fall des Ablebens seiner Eltern auf alle ihm zustehenden Ansprüche aus dem gesetzlichen Erb- und Pflichtteilsrecht gemäß § 551 des ABGB für sich und seine Nachkommen zu verzichten und nehmen die Übergeber diesen Verzicht hiermit rechtsverbindlich an.“

Allerdings sind meines Erachtens Pflichtteils- bzw Erbrechtsverzichte seitens des Übernehmers in der Regel nur bei sehr hohem außerbetrieblichem Vermögen der Übergeber zu empfehlen, da der übergebene Hof im Sinne der Bestimmungen der § 787 ff ABGB auf die dereinstigen Erb- und Pflichtteilsansprüche des Übernehmers gegenüber dem Nachlass der Eltern angerechnet wird und im Normalfall dadurch alle Ansprüche bereits abgedeckt sind, somit keine Pflichtteilsverletzung vorliegen wird. Die Notwendigkeit eines derartigen Verzichts wird wohl von den individuellen Gegebenheiten des Einzelfalls abhängen.

Anders gestaltet sich die Situation bei weichenden Geschwistern. Hier empfiehlt sich nach erfolgter Zuwendung der Abschluss eines Verzichtsvertrages, um Erbrechtsstreitigkeiten nach dem Ableben der Übergeber den Raum zu nehmen. Auch hier muss im Vorhinein überlegt werden, worauf verzichtet werden soll, nur auf den Pflichtteil oder auch auf das gesetzliche Erbrecht nach den Übergebern. Fehlt eine testamentarische Vereinbarung und wurde nur auf den Pflichtteil verzichtet, erben die weichenden Erben unter Umständen trotzdem.

Meines Erachtens ist der Abschluss eines bloßen Pflichtteilsverzichtsvertrages wie folgt ausreichend:

„Nach erfolgter Belehrung über die Rechtsfolgen eines derartigen Verzichts und mit Rücksicht auf die, in diesem Vertrag erhaltenen Zuwendungen, verzichten die gutsweichenden Übergebekinder hiermit für sich und ihre Nachkommen unwiderruflich gegenüber den seinerzeitigen Nachlass der Eltern, auf das ihnen bzw diesen zustehende Pflichtteilsrecht gemäß § 551 ABGB. Die Übergeber nehmen diesen Verzicht rechtsverbindlich an.“

a. *Wels*

Pflichtteilsverzichtserklärungen der Übernehmer am außerbetrieblichen Vermögen der Übergeber fanden sich in 9% aller Übergabeverträge. Pflichtteilsverzichte der weichenden Erben in lediglich 4% aller Verträge. Setzt man diese Zahl in Relation zu der Häufigkeit der Abfindungsregelungen, ergeben sich 17%. In 17% der Fälle, in denen die Geschwister des Übernehmers eine im Vertrag festgesetzte Abfindung erhielten, gaben sie folglich auch einen Pflichtteilsverzicht ab.

b. *Bad Leonfelden*

Betrachtet man die Situation im Untersuchungszeitraum in Bad Leonfelden, wiesen 16% aller Verträge Pflichtteilsverzichte der Übernehmer sowie 48% solche der weichenden Erben auf. Auffallend war hier, dass nicht nur alle Verträge mit Geschwisterabfindungen, sondern darüber hinaus auch viele Urkunden ohne Zuwendungen an die gutsweichenden Kinder Pflichtteilsverzichte derselben enthielten.

c. *Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel*

Wirft man nun einen Blick auf die Abweichungen in den Untersuchungsgebieten, stellt man fest, dass die Anzahl der Pflichtteilsverzichte der weichenden Erben mit 4% aller Verträge in Wels und 48% in Bad Leonfelden erheblich auseinanderklafft.

Was könnte nun die Ursache hierfür sein? Zum einen ist wohl die Beratungstätigkeit der Vertragsverfasser in die eine oder andere Richtung verantwortlich. Zum anderen kommt es natürlich auch vor, dass Pflichtteilsverzichte, besonders in Wels, wo weichende Erben vermehrt bereits vor der Übergabe von den Eltern selbst abgefunden werden, außerhalb des Übergabevertrages vereinbart werden.

12. Unvergleichsfall

Gelegentlich finden sich Vereinbarungen für das Eintreten eines sogenannten Unvergleichs- bzw Nichtvertragsfalls⁴¹⁷ der Übernehmer und Übergeber, die festlegen, was bei einem unzumutbar gewordenen Zusammenleben der Vertragsparteien zu geschehen hat.

In diesem Zusammenhang finden beispielsweise folgende Klauseln Eingang in die Vertragsgestaltung:

„Für den Fall, dass die Übergeber von den jeweiligen Hauseigentümern oder deren Hausgenossen dauernd grob behandelt werden sollten, so dass ihnen ein weiteres Zusammenleben mit diesen Personen nicht mehr zugemutet werden kann, sind die Übergeber berechtigt, von der Übergabsliegenschaft wegzuziehen, wobei dann die vorstehenden Wohnungs-, Nahrungs-, und Pflegerechte durch eine angemessene Geldablöse zu ersetzen sind. Als Ablöse für dieses Recht wird ein monatlicher Pauschalbetrag von vereinbart. Beim Ableben eines Übergeberteiles vermindert sich dieser Betrag um die Hälfte.“

„Auf eine Regelung bei einem allfälligen Wegzug der Übergeber vom Übergabsanwesen wird derzeit verzichtet. Die Rechte der Parteien im Unvergleichsfall bleiben unberührt.“

Prinzipiell sind derartige Regelungen verzichtbar, obwohl *Dietschy et al*⁴¹⁸ in ihrem Werk die Vereinbarungen solcher Klauseln dringend anraten. Den Übergebern stehen nämlich, wie auch letzte Klausel indiziert, bei Eintreten eines Unvergleichsfalls ohnehin gewisse Rechte auch ohne diesbezügliche Vereinbarung zu.⁴¹⁹ So haben die Übergeber das Recht, die Ablöse der Ausgedingsleistungen in Geld zu begehren, wenn deren Entgegennahme in natura aufgrund von vom Schuldner zu vertretender

⁴¹⁷ Vgl hiezu allgemein *Brunner*, Übergabevertrag, 163 ff; *Putz*, Hofjurist, 175; OGH 1 Ob 182/69, NZ 1970/127, EvBI 1970/90 (152).

⁴¹⁸ *Dietschy – Holzer – Lahner – Wilfinger*, Hofübergabe, 32.

⁴¹⁹ OGH 8 Ob 205/70, EvBI 1971/248 (461); OGH 1 Ob 503/80, JBI 1981/88, RZ 1981/36, SZ 53/15; OGH 8 Ob 104/05k, EFSIlg 111.030; OGH 3 Ob 56/05i, EFSIlg 111.031; OGH 6 Ob 315/03x, EFSIlg 108.020.

Umstände billigerweise nicht mehr zugemutet werden kann.⁴²⁰ Dabei stellt sich nur die Frage, wann das Tatbestandsmerkmal Unzumutbarkeit vorliegt. „Jede unfreundliche Haltung, die jenes Maß an Takt- und Lieblosigkeiten überschreitet, die – nach allgemeiner Lebenserfahrung – auch sonst in einem Familienverband auftreten können, kann zur Unzumutbarkeit führen.“⁴²¹ So ist der Tatbestand „Unzumutbarkeit“ beispielsweise bei Verabreichung unzulänglicher Verpflegung über einen längeren Zeitraum, bei lieblosem Benehmen, groben Beleidigungen, Tätlichkeiten, dauernden Schikanen und dergleichen zu bejahen. Auch geringere Verstöße können durch regelmäßiges Auftreten in Summe zur Bejahung dieser Rechtsfrage führen.⁴²²

Die Übergeber haben in diesem Fall nur die Möglichkeit, vom Hof wegzuziehen und eine Geldablöse zu begehren.⁴²³ So manchen Landwirt reut es nachträglich, dass er seinen Hof übergeben hat, doch kommen Vertragsauflösung und Rückübertragung desselben aufgrund der Eigenart des Übergabevertrages nicht infrage, es sei denn, es wird mittels entsprechender Vertragsklauseln Vorsorge dafür getroffen. So könnten theoretisch Rücktritts- oder Wiederkaufsabreden verhindern, dass sich Jung und Alt auf „Gedeih und Verderb“ aneinander binden müssen, doch in der Praxis kommen solche Regelungen aufgrund großer mit der Rückabwicklung verbundener Schwierigkeiten nicht vor.⁴²⁴

Ein kleines, amüsantes Detail am Rande: In alten Verträgen fanden sich beispielsweise Klauseln wie:

*„Die Übergeber legen dem Übernehmer die Pflicht auf, in allen Lebenslagen immer zu den Übergebern zu halten und die Ehre des Hauses stets zu wahren. Der Übernehmer verpflichtet sich zur Einhaltung.“*⁴²⁵

⁴²⁰ Vgl. hierzu *Reischauer* in Rummel I, 1723 f.; *Krejci* in Rummel II/1, 175; *Hofmann* in Rummel I, 794; *Binder* in Schwimann V, 902 f.; vgl. hierzu auch OGH 6 Ob 2/80, NZ 1982/157.

⁴²¹ *Reischauer* in Rummel I, 1724; *Piegler*, Rechtsfragen, 564; OGH 5 Ob 41/74, EvBl 1975/160 (323), SZ 47/54; OGH 1 Ob 503/80, JBl 1981/88, RZ 1981/36, SZ 53/15; OGH 5 Ob 29/02d, EFSIlg 100.716.

⁴²² *Reischauer* in Rummel I, 1724; *Binder* in Schwimann V, 902; *Brunner*, Übergabevertrag, 164, 166; OGH 2 Ob 682/56, JBl 1957/216; OGH 3 Ob 535/50, SZ 23/305; OGH 5 Ob 603/80, JBl 1982/426.

⁴²³ *Brunner*, Übergabevertrag, 163.

⁴²⁴ Vgl. hierzu *Piegler*, Rechtsfragen, 565; *Binder* in Schwimann V, 898, 903; *Krejci* in Rummel II/1, 175; *Hofmann* in Rummel I, 794; *Brunner*, Übergabevertrag, 174; *Dittrich – Tades*, ABGB, 1129; OGH 7 Ob 663/89, NZ 1991/31; OGH 7 Ob 475/55, JBl 1967/33; OGH 6 Ob 14/77, SZ 50/166, EFSIlg 101.141.

⁴²⁵ GB Bad Leonfelden, TZ 1954/1563 = TZ 1985/179.

Den Praxistest haben wohl derart erquickliche Bestimmungen nicht immer bestanden, da kaum vorstellbar ist, dass sie die Fähigkeit besitzen, Unvergleichsfälle vorzubeugen.

Natürlich kann auch der umgekehrte Fall eintreten und den Übernehmern die weitere Bewirtschaftung des Hofes sowie das dortige Verbleiben aufgrund des Verhaltens der Übergeber unzumutbar gemacht werden. Wie dem Übergeber steht auch dem Übernehmer nicht das Recht zu, den Vertrag aufzulösen, doch hat er die Möglichkeit, bei gravierenden Vorfällen wie Verletzungen der physischen oder psychischen Integrität seitens der Übergeber das ihnen auf Lebenszeit eingeräumte Wohnrecht in Geld abzulösen und Räumung zu begehren.⁴²⁶

a. *Wels*

Im Untersuchungsgebiet Wels enthielten 5% aller Übergabeverträge Bestimmungen über das Eintreten eines Unvergleichsfalls.

Als ausschlaggebende Fälle wurden hier andauernde grobe Behandlung, grob ungehöriges Verhalten der Übernehmer, Unzumutbarkeit des Zusammenlebens und mangelhafte Verabreichung des bedungenen Ausgedinges genannt.⁴²⁷

Diese Gründe berechtigten die Übergeber zum Wegzug und zur Geldablöse der ihnen zustehenden Leistungen, obwohl über die genaue Höhe dieser Ablöse keine Vereinbarungen getroffen wurden.

In einem Fall wurde sogar vereinbart, dass für das Eintreten des Unvergleichsfalls unerheblich sei, welche Seite diesen verursacht habe und den Übergebern auch eine Ablöse bei eigenem Verschulden zustehe.⁴²⁸ Hier wird die Frage aufgeworfen, ob eine derartige Vereinbarung nicht bereits die Grenze der Sittenwidrigkeit überschreitet.⁴²⁹

Zwei Fälle vereinbarten für den Nichtvertragsfall die Zahlung eines Pauschalbetrages, der alle Rechte der Übergeber abgelden sollte. So wurden in einem Vertrag 500.000

⁴²⁶ *Binder* in *Schwimann V*, 903; *Brunner*, Übergabevertrag, 88 f, 97, 136; *Putz*, Hofjurist, 177 f; vgl hiezu auch OGH 5 Ob 603/80, JBI 1982/426; OGH 7 Ob 663/89, NZ 1991/31; OLG Wien, 13 R 107/96 t, EFSlg 81.397; OGH 6 Ob 48/99y, RIS-Justiz RS0112245.

⁴²⁷ Vgl zB: GB Wels, TZ 1981/5042; TZ 1985/4327; TZ 1987/4419; TZ 1994/1971; TZ 2003/950.

⁴²⁸ GB Wels, TZ 1997/7393.

⁴²⁹ Vgl hiezu auch OGH 1 Ob 503/80, JBI 1981/88, RZ 1981/36, SZ 53/15.

Schilling (≈ 36.337 Euro)⁴³⁰ festgesetzt, während ein anderer 300.000 Schilling (≈ 21.802 Euro) für den Fall der groben Behandlung oder des ohne medizinische Notwendigkeit erzwungenen Übersiedelns der Übergeber in ein Altenheim festlegte.⁴³¹

b. Bad Leonfelden

3% aller Übergabeverträge im Bezirksgerichtssprengel Bad Leonfelden wiesen Regelungen bezüglich des Eintretens eines Unvergleichs auf. Hier wurden Fälle genannt wie nachweisbar schlechte und unzureichende Pflege und Betreuung, lieblose Behandlung, dauernde grobe Behandlung und Unzumutbarkeit.⁴³²

Bei Vorliegen dieser Tatbestandsmerkmale sollten die Übergeber zum Wegzug und Geldersatz berechtigt werden.

c. Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel

Bezüglich der Häufigkeit der Vereinbarungen von Unvergleichsklauseln mit 5% in Wels und 3% in Leonfelden lässt sich nur eine minimale Abweichung feststellen.

Da aus juristischer Sicht, wie oben bereits dargelegt, keine Notwendigkeit für die Festsetzung derartiger Bestimmungen besteht, ist deren sporadische Existenz in der Praxis wohl auf den Wunsch der Parteien zurückzuführen. Auch wenn bei Fehlen dieser Regelungen im Vertrag der Weg einer Umwandlung der geschuldeten Leistungen im Nichtvertragsfall nicht verwehrt wird, dürften die Parteien dennoch bei Aufnahme dieser Klauseln in den Vertrag auf eine bessere Absicherung für den Streitfall hoffen. Die Übernehmer werden ausdrücklich auf die finanziellen Folgen bei Vertragsverstößen hingewiesen und sollen durch die Festsetzung im Vertrag „nachdrücklich zur Einhaltung vertraglicher Pflichten angehalten werden.“⁴³³

⁴³⁰ GB Wels, TZ 2000/933.

⁴³¹ GB Wels, TZ 2001/3282.

⁴³² Vgl hiezu GB Bad Leonfelden, TZ 1982/883, TZ 1989/13, TZ 1997/730.

⁴³³ Grimm, Agrarrecht, 116.

13. Wegzug

Bei Abschluss eines Übergabevertrages müssen sich die Parteien entscheiden, ob sie bei Wegzug der Übergeber, ohne dass dessen Ursache im Unvergleich der Vertragspartner gelegen ist, eine Regelung für den Fall treffen wollen, dass gewisse Leistungen dadurch nicht mehr in Anspruch genommen werden können.

Folgende Beispielklausel aus der Praxis soll dies veranschaulichen:

„Den Übergebern steht es jederzeit frei ohne Angabe von Gründen vom Übergabeobjekt wegzuziehen und dorthin wieder zurückzukehren, womit das vereinbarte Ausgedinge wieder vollinhaltlich auflebt. Im Wegzugsfalle haben die Übergeber für das Wohnrecht und alle in diesem Vertrag vereinbarten Nebenleistungen Anspruch auf eine monatliche Geldablöse in der Höhe von ... , die wertgesichert ist. In diesem Fall ruht die Verpflichtung zur Erbringung von Pflegeleistungen ersatzlos. Falls nur einer der beiden Übergeber zu Lebzeiten beider Übergeber aus dem Hause wegzieht, hat dieser weggezogene Übergeberteil Anspruch auf ein Ersatzgeld in halber Höhe. Während der Dauer des Wegzugs sind die Übernehmer zur Benützung der Wohnung der Übergeber berechtigt. Die Auszugsräumlichkeiten sind den Übergebern aber bei Rückzug wieder zur Verfügung zu stellen. Das Ablöserecht gilt nicht, wenn die Übergeber bei einem ihrer besitzweichenden Kinder oder in einem Altenheim Wohnung nehmen.“

Grundsätzlich ist es, um späteren Berechnungsproblemen aus dem Weg zu gehen, ratsam, einen wertgesicherten pauschalen Ablösebetrag für den Fall des Wegzugs zu vereinbaren.⁴³⁴ Auch empfiehlt sich die Einschränkung des Relutums auf den Fall der privaten Wohnsitznahme der Übergeber. Dies resultiert folglich im Ausschluss eines Ersatzgeldes für den Fall der Unterbringung in einem Pflegeheim oder auch bei anderen Kindern der Übergeber.

⁴³⁴ Vgl hiezu auch Lang – Penninger – Riegler – Stollmayer – Wagner, Hofübergabe, 18.

a. *Wels*

Betrachtet man nun die Situation im Untersuchungszeitraum in Wels, lässt sich feststellen, dass 48% aller Übergabeverträge Regelungen bezüglich eines allfälligen Wegzugs der Übergeber enthielten. In 11% fand sich lediglich die Erklärung, dass derzeit keine diesbezügliche Bestimmung von den Parteien getroffen wird.

Der Großteil der Fälle sah vor, dass das Wohnrecht trotz Wegzugs aufrecht bleibt, nur eine kleinere Anzahl von Verträgen setzte fest, dass dieses erlöschen sollte.⁴³⁵

In 21% der Wegzugsvereinbarungen wurde festgelegt, dass die Übergeber zwar jederzeit vom Hof wegziehen können, ihnen aber keinerlei Anspruch auf eine Ablöse in Geld zusteht. Die Übergeber leisteten vielmehr Verzicht darauf. In den restlichen Fällen wurden Ablösezahlungen in Geld vereinbart, allerdings selten unter Nennung eines konkreten Pauschalbetrages sowie teilweise unter gewissen Einschränkungen. So stand in einigen Fällen die Ablöse nur dann zu, wenn die Übergeber den Übernehmern die Auszugswohnung geräumt überließen⁴³⁶ oder wenn die Übergeber nicht in ein Pflegeheim zogen.⁴³⁷

Die vom Relutum erfassten Rechte der Übergeber waren relativ unterschiedlich ausgestaltet. So stand in manchen Fällen nur ein Ersatzanspruch für die Wohnung zu, die restlichen Leistungen wurden ausgeschlossen oder es wurden alle Ausgedingsleistungen ersetzt. Bei Naturalleistungen bestand oftmals die Pflicht der Übernehmer, diese eine gewisse Entfernung weit den Übergebern nachzuliefern. In vielen Fällen erfolgte, wie in obiger Beispielklausel, ein ersatzloses Erlöschen der Pflegeverpflichtungen.

b. *Bad Leonfelden*

Im zweiten Untersuchungsgebiet erfolgte in 16% aller Verträge eine Wegzugsvereinbarung, während 18% erklärten, derzeit keine Regelung treffen zu wollen. Auch hier sollte das Wohnrecht der Übergeber gemäß den meisten Wegzugsbestimmungen aufrecht bleiben.

⁴³⁵ Vgl zB: GB Wels, TZ 1981/3951, TZ 1992/5925.

⁴³⁶ Vgl zB: GB Wels, TZ 1981/5421, TZ 1992/3267, TZ1993/1332, TZ1994/1818, TZ 1995/6224.

⁴³⁷ Vgl zB: GB Wels, TZ 1993/6304, TZ 1997/3782, TZ1998/4786, TZ 2001/5440, TZ 2002/4654.

28% der Wegzugsregelungen sahen keinerlei Ersatzansprüche für die Übergeber vor. In den restlichen 72% erfolgten unterschiedliche Ablösevereinbarungen wie kein Ersatz der Wohnungskosten dafür aber Pflege und Essen, Ablöse für sämtliche Leistungen außer Pflege oder auch die Erstattung eines Relutums für alle Ausgedingsleistungen.

Einschränkungen waren ebenfalls in einigen Verträgen angeführt. So stand in einigen Fällen die Ablöse nicht zu, wenn die Übergeber in ein Alten- oder Pflegeheim ziehen sollten,⁴³⁸ wohingegen andere Verträge wiederum genau das Gegenteil enthielten, also explizit bestimmten, dass auch bei einer Übersiedelung der Übergeber in eine derartige Anstalt ein monatlicher Kostenersatz für die Auszugswohnung zusteht.⁴³⁹

Die Nennung von monatlichen Pauschalbeträgen zur Ablöse der Rechte der Übergeber kam nur selten vor. Einmal fand sich die Pflicht der Übernehmer bei Wegzug der Übergeber diesen eine einmalige pauschalierte Summe in der Höhe von 50.000 Schilling (\approx 3634 Euro) zur Abgeltung all ihrer Rechte zu erstatten.⁴⁴⁰

Allerdings fanden sich in einigen Verträgen sogenannte Schiedsklauseln, die bei Realisierung des Wegzugsfalls und Nichteinigung über die Höhe der Ablöse ein Schiedsgericht zur Entscheidung einsetzten. So sollte beispielsweise Fachpersonal der Bezirksbauernkammer darüber entscheiden.⁴⁴¹ Ein Vertrag sah für den Streitfall die Bildung eines Gremiums, welches die Ablösehöhe festlegen sollte, vor. Dieses sollte aus je einem Vertreter, gewählt von Übergeber und Übernehmer, sowie einem Vorsitzenden, der von beiden Vertretern bestimmt wird, bestehen.⁴⁴²

c. *Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel*

Die Anzahl der Regelungen bezüglich eines allfälligen Wegzugs weicht in den Untersuchungsgebieten stark voneinander ab. In Wels trat eine Häufigkeit von 48% auf, während in Leonfelden lediglich 16% aller Verträge eine diesbezügliche Vereinbarung enthielten.

⁴³⁸ Vgl zB: GB Bad Leonfelden, TZ 1991/467, TZ 1992/818, TZ 2001/282.

⁴³⁹ Vgl zB: GB Bad Leonfelden, TZ 1981/805, TZ 1990/1286, TZ 1992/805.

⁴⁴⁰ GB Bad Leonfelden, TZ 1994/515.

⁴⁴¹ GB Bad Leonfelden, TZ 1985/826, TZ 1991/527.

⁴⁴² GB Bad Leonfelden, TZ 1991/468.

Anzumerken ist hier, dass in der Praxis ein Wegzug der Übergeber vom Hof, also das Verlassen ihrer gewohnten Umgebung, in ganz seltenen Fällen vorkommt und meist seine Ursache in einem tiefen Zerwürfnis der Vertragsparteien hat. Folglich kann dieser Regelung ein sehr starker Absicherungscharakter für den Notfall unterstellt werden. Sie soll den Übergebern sozusagen ein Schlupfloch bieten und steht somit in engem Zusammenhang mit den Unvergleichsfällen, für die, wie oben bereits festgestellt wurde, ohnehin keine Vertragsvereinbarungen vonnöten sind. Doch scheinbar haben die Übergeber ein sichereres Gefühl bei Aufnahme derartiger Bestimmungen in den Vertrag.

In den Fällen, in denen die Vertragsparteien im Einvernehmen und Frieden konfliktfrei zusammenleben, wird wohl kaum eine Übergeberseite freiwillig den Hof verlassen.

Anders gelagert ist natürlich der Fall des Nichtmehrfunktionierens der Ehe beider Übergeberteile, welches einen Teil zum Auszug bewegt. In derartigen Fällen liegt kein Unvergleichsfall vor und hat der entsprechende Übergeberteil auch unter Umständen keinen Anspruch auf Ersatz, da der andere Partner noch immer am Hof lebt und die Leistungen in natura bezieht. Es empfiehlt sich folglich die Festlegung eines Ersatzgeldes in halber Höhe.

Die Ursache der Divergenzen in den beiden Untersuchungsgebieten liegt zum einen wiederum in der Eigenart der Vertragsgestaltung durch die Notare und Rechtsanwälte. So verfügen in Wels mehr als zwei Drittel aller vom häufigsten Vertragsverfasser errichteten Verträge über eine Wegzugsvereinbarung. Scheinbar wies das verwendete Vertragsmuster als standardisierter Bestandteil eine derartige Regelung auf und wurde nur in einigen Fällen, wahrscheinlich auf Wunsch der Parteien, herausgenommen. Dies führte mitunter zur weitaus höheren Anzahl in Wels. Zum anderen wird wohl das gegenseitige Misstrauen sowie ein daraus folgendes Sicherheitsbedürfnis der Parteien stärker sein und sich in dementsprechenden Bestimmungen niederschlagen, während in Leonfelden eine geringere Notwendigkeit hierfür erachtet wird.

Zum Abschluss soll noch auf die Tatsache hingewiesen werden, dass die Vereinbarung eines Wegzugs der Übergeber unter Bezahlung von Ersatzgeldern nach

freiem Belieben und ohne triftigen Grund gut überlegt werden muss, da eine solche Ersatzgeldleistung den Übernehmer mit unbilliger Härte treffen kann.⁴⁴³

14. Veräußerungs- und Belastungsverbot

Veräußerungs- und Belastungsverbote⁴⁴⁴ im Sinne des § 364 c ABGB⁴⁴⁵ sind häufiger, allerdings nicht unumstrittener Bestandteil von Übergabeverträgen. Wird dem Hofübernehmer ein derartiges Verbot vom Übergeber vertraglich auferlegt, dient es zwar vornehmlich der Erhaltung des Gutes im Familienbesitz und verhindert, dass zu Lebzeiten der Übergeber, die in der Regel ein Wohnrecht am Hof besitzen, dieser in „fremde Hände“ gelangt, doch schränkt es in großem Maße die Wirtschaftsfähigkeit des Betriebes ein. Der Hof wird sozusagen zur Sache „res extra commercium“,⁴⁴⁶ da seine Verkehrsfähigkeit sowie die Verfügungsfreiheit des Übernehmers nicht mehr gegeben ist. Um Letzteres zu unterbinden, empfiehlt sich jedenfalls die Vereinbarung gewisser Ausnahmen wie die Erlaubnis, Kredite aufzunehmen oder ein bestimmtes Ausmaß an Grund zu verkaufen.⁴⁴⁷

Man unterscheidet zwischen bloß obligatorisch wirkenden und dinglichen Veräußerungs- und Belastungsverboten. Gegen Dritte wirkt es nur dann, wenn es zwischen dem im Gesetz genannten Personenkreis, also zwischen Ehegatten, Eltern und Kindern, Wahl- oder Pflegekindern oder deren Ehegatten, begründet und verbüchert wird. Verbote zwischen Vertragspartnern, die nicht in diesem Verwandtschaftsverhältnis zueinander stehen, können lediglich eine schuldrechtliche Wirkung entfalten, bei der eine grundbücherliche Eintragung ausgeschlossen ist – so zum Beispiel bei Hofübergaben zwischen Onkeln bzw Tanten und deren Neffen respektive Nichten. Die vom Übernehmer in diesem Fall vorgenommenen Verfügungen über den Hof sind wirksam, machen ihn aber gegenüber dem Berechtigten aufgrund der Wirkung inter partes schadenersatzpflichtig.⁴⁴⁸

⁴⁴³ Vgl hierzu auch *Posch*, Rechtskunde, 98.

⁴⁴⁴ Vgl hierzu allgemein *Oberhammer* in *Schwimann* II, 127 ff; *Angst*, Rechtsfragen, 1 ff; *Aschauer*, Veräußerungs- und Belastungsverbote; *Iro*, Sachenrecht, 73 ff; *Fischer-Czermak*, Veräußerungsverbot, 169 ff; *Spielbüchler* in *Rummel* I, 551 ff.

⁴⁴⁵ Eingeführt mit der III. Teilnovelle des ABGB 1916 (RGBl 69).

⁴⁴⁶ Vgl hierzu auch *Oberhammer* in *Schwimann* II, 127.

⁴⁴⁷ Vgl hierzu auch *Posch*, Rechtskunde, 97.

⁴⁴⁸ Vgl hierzu *Gschnitzer*, Sachenrecht, 155 ff; *Oberhammer* in *Schwimann* II, 129 f; *Aschauer*, Veräußerungs- und Belastungsverbot, 48 ff, 104 ff; *Spielbüchler* in *Rummel* I, 552 f.

Das vertraglich vereinbarte Verbot ist ein höchstpersönliches. Es verpflichtet gemäß § 364 c nur den „ersten Eigentümer, nicht aber seine Erben oder Rechtsnachfolger“ und verhindert so eine dauernde Bindung des Eigentums. Es endet mit dem Tod des Berechtigten oder Verpflichteten.⁴⁴⁹

Folgendes Beispiel soll die Vereinbarung von Veräußerungs- und Belastungsverboten in der Praxis veranschaulichen:

„Um das Vertragsobjekt möglichst lange im Familienbesitz zu erhalten, vereinbaren die Vertragsparteien, dass die Übernehmerseite dieses zu deren Lebzeiten ohne Zustimmung der Übergeberseite weder veräußern noch belasten darf.

Die Übernehmer räumen dieses Veräußerungs- und Belastungsverbot den Übergebern hiemit vertraglich ein, erklären ihre Zustimmung zur bürgerlichen Einverleibung und die Übergeber nehmen die Einräumung dieses Rechts an.

Die Vertragsparteien vereinbaren jedoch ausdrücklich, dass die Übernehmer berechtigt sind auf der Vertragsliegenschaft ein Darlehen bis zum Betrag von ... bzw einen Kredit bis zum Höchstbetrag von ... grundbücherlich sicherstellen zu lassen.“

In dieser Klausel sind die Übergeber die Verbotsberechtigten. Es kommt aber auch vor, dass sich Ehegatten bei gemeinsamer Gutsübernahme ein wechselseitiges Veräußerungs- und Belastungsverbot einräumen:

Die beiden Übernehmer räumen einander hinsichtlich der ihnen zukommenden Hälfteanteile am Übergabsobjekt das Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß § 364 c des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches in der Weise ein, dass keiner von ihnen in der Lage ist, die ihm eigentümliche Hälfte am Übergabsobjekt ohne Zustimmung des anderen zu veräußern oder auch nur zu belasten. Die Übernehmer erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ob dem Übergabsobjekt die Beschränkung des Eigentumsrechtes durch das vertragsmäßig vereinbarte Belastungs- und Veräußerungsverbot zugunsten des jeweils anderen der beiden Übernehmer grundbücherlich einverleibt werde.

⁴⁴⁹ Fischer-Czermak, Veräußerungsverbot, 170; Spielbüchler in Rummel I, 557.

Dieses Belastungs- und Veräußerungsverbot gilt nur bei aufrechter Ehe der Übernehmer und erlischt bei Scheidung oder sonstiger Auflösung der derzeit bestehenden Ehe.“

Eine derartige Verbotseinräumung zwischen Ehegatten ist meines Erachtens dringend anzuraten. Einerseits sollte die Wirtschaftsführung bei Miteigentum ohnehin durch beide gemeinsam vorgenommen werden, andererseits ist dadurch ein gewisser Schutz vor Gläubigern eines Übernehmerteiles gewährleistet.⁴⁵⁰

a. *Wels*

54% aller Übergabeverträge in Wels enthielten Bestimmungen bezüglich Veräußerungs- und Belastungsverboten im Sinne des § 364 c ABGB.

79% dieser Vereinbarungen waren als Veräußerungs- und Belastungsverbot ausgestaltet, während 21% davon lediglich ein Veräußerungsverbot normierten.

Insgesamt wurden in 14% dieser Regelungen wechselseitige Veräußerungs- und Belastungsverbote zwischen den Übernehmern vereinbart. 17% davon regelten ausschließlich diese Verbote, während in den restlichen 83% diese gegenseitigen Verpflichtungen zu den Verboten zugunsten der Übergeber hinzutraten.

Mit 49% wurden in knapp der Hälfte aller Veräußerungs- und Belastungsverbote diesbezügliche Ausnahmen normiert. So wurde in 66% dieser Beschränkungen die Aufnahme von Darlehen zur Wirtschaftsführung bis zu einem gewissen im Vertrag festgelegten Betrag gestattet. 20% erlaubten das Anschreiben eines künftigen Ehegatten, 21% den Grundverkauf bis zu einer bestimmten Größe und 8% den Grundstückstausch. Diese Ausnahmen beschränkten sich in vielen Fällen nicht nur auf die Normierung einer davon, sondern traten oft kumulativ auf.

Die Häufigkeit des Auftretens derartiger Verbote war relativ gleichmäßig über die einzelnen Jahre des Untersuchungszeitraumes verteilt.

⁴⁵⁰ Lang – Penninger – Riegler – Stollmayer – Wagner, Hofübergabe, 20.

Zum Schluss sollen noch einige Besonderheiten der Verträge erwähnt werden. So wurde in drei Fällen das Verbot nicht, wie im Normalfall üblich, auf Lebenszeit, sondern auf eine gewisse Anzahl von Jahren beschränkt, nämlich auf vier,⁴⁵¹ fünf⁴⁵² und zehn⁴⁵³ sowie einmal auf den Zeitraum bis zur Bezahlung des Übergabepreises begrenzt.⁴⁵⁴ In einem Vertrag wurde es neben der Lebenszeit der Eltern auch auf diejenige des Bruders erstreckt.⁴⁵⁵ In diesem Fall ist allerdings nur mehr eine schuldrechtliche Wirkung gegeben, da Geschwister nicht zum begünstigten, im § 364 c normierten Personenkreis gehören.

Die erlaubten Grundstücksverkäufe waren in der Regel, je nach Größe des Hofes, auf einen bis maximal fünf Hektar beschränkt, doch fand sich in zwei Verträgen einmal die Erlaubnis zum Verkauf von sogar der Hälfte des Grundes⁴⁵⁶ sowie einmal zum Verkauf des ganzen Hofes, vorausgesetzt der Erlös wird zum Erwerb eines neuen Hofes verwendet.⁴⁵⁷

b. Bad Leonfelden

53% aller Übergabeverträge im Raum Bad Leonfelden wiesen Vereinbarungen bezüglich eines Veräußerungs- und Belastungsverbot auf. 48%, also knapp die Hälfte dieser Bestimmungen, waren lediglich als Veräußerungsverbot ausgestaltet, während die restlichen 52% auch ein Belastungsverbot enthielten.

Insgesamt wurden in 30% davon wechselseitige Verbote zwischen den Übernehmern vereinbart. 21% davon regelten nur ein gegenseitiges Verbot zwischen den übernehmenden Ehegatten, während in den restlichen 79% dieses Verbot zusätzlich zu dem zugunsten der Übergeber hinzutrat.

In 18% der Veräußerungs- und Belastungsvereinbarungen im Sinne des § 364 c wurden diesbezügliche Ausnahmen, die meistens kumulativ auftraten, normiert. So

⁴⁵¹ GB Wels, TZ 1992/3801.

⁴⁵² GB Wels, TZ 1982/63.

⁴⁵³ GB Wels, TZ 2004/2232.

⁴⁵⁴ GB Wels, TZ 1999/820.

⁴⁵⁵ GB Wels, TZ 1995/4431.

⁴⁵⁶ GB Wels, TZ 1996/5992.

⁴⁵⁷ GB Wels, TZ 1993/643.

wurde in 63% die Aufnahme eines Darlehens zur Wirtschaftsführung, in 22% der Verkauf von Grundstücken bis zu einer bestimmten Größe, in 33% das Anschreiben eines künftigen Ehegatten sowie in 15% Grundstückstauschverträge trotz des Verbotes erlaubt.

Bezüglich der Häufigkeit dieser Vereinbarungen von 1981 bis 2005 konnte auch hier ein relativ gleichförmiger Verlauf beobachtet werden.

Große Besonderheiten wiesen die Verträge in Bad Leonfelden in Bezug auf die Bestimmung des § 364 c nicht auf. In lediglich einem Vertrag war der Grundstücksverkauf trotz normierten Verbotes unter der Voraussetzung der Reinvestition des Erlöses unbegrenzt möglich.⁴⁵⁸

c. Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel

Bezüglich der Häufigkeit des Vorkommens von Veräußerungs- und Belastungsverboten im Sinne des § 364 c konnten in beiden Untersuchungsgebieten mit 54% in Wels und 53% aller Verträge in Bad Leonfelden keine Divergenzen festgestellt werden.

Eine gewisse Abweichung ergab sich allerdings im Vergleich der Anzahl von ausschließlichen Veräußerungsverboten und Veräußerungs- und Belastungsverboten. So wurde in Wels in 21% dieser Vereinbarungen lediglich ein Veräußerungsverbot normiert, wohingegen in Leonfelden 48% dieser Bestimmungen ausschließlich ein solches Verbot vorsahen.

Ein Grund hierfür könnte in dem Umstand gelegen sein, dass man die Entwicklung des Hofes nicht zusätzlich zu den ohnedies sehr schlechten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Leonfelden hemmen will und so mit einer exklusiven Beschränkung auf Veräußerungsverbote zumindest die Betriebs- und Investitionsfähigkeit in gewissem Maße zu gewährleisten versucht. Natürlich darf auch hier wiederum die notarielle bzw rechtsanwaltliche Beratungstätigkeit in die eine oder andere Richtung, die eine entscheidende Rolle für das Endbild eines Vertrages spielt, nicht außer Acht gelassen werden.

⁴⁵⁸ GB Bad Leonfelden, TZ 1991/468.

Betrachtet man die Zahl der vereinbarten Ausnahmetatbestände dieser Verbote, stehen 49% in Wels 18% in Leonfelden gegenüber. Die höhere Anzahl in Wels erklärt sich aus der Tatsache, dass hier bei weitem mehr kombinierte Verbote auftreten, folglich die Notwendigkeit größer ist, zum Zwecke der Gewährleistung der Wirtschaftsfähigkeit des Hofes gewisse Ausnahmen zuzulassen.

Zum Schluss soll noch ein kurzer Blick auf die Situation bezüglich der wechselseitig vereinbarten Veräußerungs- und Belastungsverbote in beiden Gebieten geworfen werden. In Wels wurde in 14% aller normierten Veräußerungs- und Belastungsverbote ein wechselseitiges Verbot zwischen den Ehegatten festgesetzt, während es in Bad Leonfelden 30% waren.

15. Vertragskostenregelung

Eine Regelung bezüglich der mit Errichtung und Verbücherung des Vertrages anfallenden Kosten ist typischer Bestandteil einer jeden Übergabeurkunde.

Üblicherweise wird vereinbart, dass sämtliche Kosten, Steuern und Gebühren von der Übernehmerseite zu begleichen sind.⁴⁵⁹

So zum Beispiel:

„Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren aller Art sowie die aus Anlass dieses Rechtsgeschäftes zur Vorschreibung gelangenden Steuern und die Gerichtskosten hat der Übernehmer zu tragen.“

Gelegentlich findet sich auch der nicht unbedingt nötige Beisatz:

„Festgestellt wird, dass die Übergabe zur Weiterbewirtschaftung des Übergabeobjektes gegen Sicherung des Lebensunterhalts der Übergeber erfolgt.“

⁴⁵⁹ Vgl allgemein zu Steuern und Gebühren im Zusammenhang mit der Hofübergabe: *Marzi*, Steuerliche Aspekte. *Lang – Penninger – Riegler – Stollmayer – Wagner*, Hofübergabe, 32 ff; *Dringel*, Steuerliche Probleme; *Frei – Proksch*, Steuerberechnung; *Hauser*, Besteuerung; *Dietschy – Holzer – Lahner – Wilfinger*, Hofübergabe, 37 ff.

Diese Beifügung soll zum Ausdruck bringen, dass der Tatbestand der Grunderwerbssteuerbegünstigung im Sinne des § 4 Abs 2 Z 2 Grunderwerbssteuergesetzes⁴⁶⁰ vorliegt. Dieser fordert nämlich die Übergabe eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes an im Gesetz genau bestimmte nahe Angehörige oder Schwiegerkinder zum Zwecke der „weiteren Bewirtschaftung gegen Sicherung des Lebensunterhaltes des Übergebers“.

Diese Kostentragungsregelung verfügt allerdings nur über eine Wirkung inter partes. Das bedeutet, dass sie nichts an der gesetzlichen Solidarhaftung der Parteien für Abgaben und Kosten nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen ändert.⁴⁶¹

a. *Wels*

Bis auf zwei Übergabeverträge⁴⁶² enthielten alle eine Regelung bezüglich Kostentragung. Beinahe alle derartigen Vereinbarungen sahen eine vollständige Tragung der Vertragserrichtungskosten sowie der damit in Zusammenhang stehenden Gebühren und Steuern durch die Übernehmer vor.

In einigen Fällen wurde allerdings eine Halbierung der anlaufenden Kosten zwischen Übergeber- und Übernehmerseite festgesetzt.⁴⁶³ Zwei Fälle enthielten sogar die alleinige Zahlungspflicht der Kosten durch die Übergeber.⁴⁶⁴

b. *Bad Leonfelden*

Nahezu alle Übergabeverträge enthielten hier eine Kostentragungsregelungen, die vorsah, dass die Übernehmer hierfür aufzukommen haben. In lediglich einem Fall wurden die anfallenden Kosten von den Übergebern übernommen, was wohl auf den Umstand der Minderjährigkeit des Übernehmers zurückzuführen war.⁴⁶⁵

⁴⁶⁰ BGBl 309/1987.

⁴⁶¹ Vgl zB: § 9 Z 4 GrEStG; § 13 NTG.

⁴⁶² GB Wels, TZ 1992/282, TZ 1992/302.

⁴⁶³ GB Wels, TZ 1982/4315, TZ 1986/6079, TZ 1988/454, TZ 1988/4305.

⁴⁶⁴ GB Wels, TZ 1986/5936, TZ 1994/3195.

⁴⁶⁵ GB Bad Leonfelden, TZ 1989/793.

c. *Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel*

Bezüglich der näheren Ausgestaltung der Kostentragungsregelungen in den untersuchten Verträgen konnten keine nennenswerten Unterschiede festgestellt werden.

16. Haftungsausschluss der Übergeber

In sehr vielen Verträgen finden sich Vereinbarungen bezüglich eines Haftungsausschlusses seitens der Übergeber wie beispielsweise:

„Die Übergeberseite haftet für keine bestimmte Beschaffenheit und auch keine Eigenschaft des Vertragsobjektes, insbesondere für kein bestimmtes Ausmaß oder Erträgnis, auch für keine Grenzen und keinen bestimmten Zustand, wohl aber dafür, dass es, die in diesem Vertrag angeführten Belastungen ausgenommen, ansonsten geldlastenfrei in das Eigentum des Übernehmers übergeht.“

Hier handelt es sich um einen Ausschluss der Gewährleistung, welcher gemäß § 929 ABGB als Ausfluss der Privatautonomie grundsätzlich zulässig ist.⁴⁶⁶ Durch derartige Vereinbarungen werden die dispositiven gesetzlichen Rechte des Erwerbers gemäß §§ 922 ff erheblich eingeschränkt bzw ausgeschlossen. Für das Fehlen zugesagter Eigenschaften, wie hier beispielsweise die Geldlastenfreiheit, muss aber dennoch gehaftet werden.⁴⁶⁷

Dieser Ausschluss dient für den Übergeber vor allem der künftigen Streitvermeidung und liegt sicherlich auch in dem Umstand begründet, dass gewisse Eigenschaften wie die Ertragslage, die ja von Jahr zu Jahr variiert, nicht mit absoluter Sicherheit festgestellt werden kann.

⁴⁶⁶ Vgl hierzu *Reischauer* in Rummel I, 1784 ff; *Binder – Ofner* in Schwimann IV, 582 ff, insbes 585; *Bydlinski*, Beschränkung, 559 ff; OGH 1 Ob 274/68, SZ 41/182.

⁴⁶⁷ *Bydlinski*, Beschränkung, 560, 568 f.

a. *Wels*

95% aller Verträge im Untersuchungsgebiet Wels enthielten einen Gewährleistungsausschluss, wobei bei allen Verträgen die Haftung für eine geldlastenfreie Übertragung nicht ausgenommen wurde.

b. *Bad Leonfelden*

Im Bezirksgerichtssprengel Bad Leonfelden enthielten 96% aller Übergabeverträge eine diesbezügliche Ausschlussbestimmung. Allerdings bildete auch hier die Geldlastenfreiheit einen Ausnahmetatbestand für die Haftung.

c. *Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel*

In Bezug auf die Häufigkeit von Gewährleistungsausschlüssen sind keinerlei Unterschiede erkennbar.

17. Ausgleichsanspruch bei Veräußerung des Hofes

In einigen Fällen fanden auch Ausgleichsansprüche für weichende Kinder im Falle des Hofverkaufes nach der Übergabe durch den Übernehmer Eingang in die Vertragsgestaltung.

Diese Klauseln sind der sogenannten Nachtragserbteilung im Sinne des § 18 Anerbengesetzes nachempfunden, welche vorsieht, dass der Anerbe bei Übertragung des Hofes oder dessen Teile binnen zehn Jahren durch Rechtsgeschäft unter Lebenden den, den damaligen Übergabepreis übersteigenden Betrag herauszugeben hat. Dies allerdings nur dann, wenn keine Reinvestition in den Betrieb erfolgt und das Rechtsgeschäft nicht mit nahen Angehörigen wie Ehegatten oder Kindern abgeschlossen wird. Dieser Erlös ist unter Abzug des seinerzeitigen Übergabepreises,

als „nachträglich hervorkommendes Verlassenschaftsvermögen“ zu behandeln und einer Nachtragserbteilung zugrunde zu legen.⁴⁶⁸

Um das eben Gesagte zu veranschaulichen, soll nachstehende in der Praxis häufig anzutreffende Klausel dienen:

„Falls das Übergabsobjekt oder wesentliche Teile davon innerhalb der nächsten ... Jahre veräußert werden, ohne dass dafür entweder betriebliche Investitionen getätigt bzw allenfalls vorhandene Schulden des landwirtschaftlichen Betriebes abgedeckt werden oder ein anderer land- und forstwirtschaftlicher Betrieb oder andere landwirtschaftliche Grundstücke innerhalb von drei Jahren erworben werden, sind Ausgleichszahlungen in der Höhe von ... % des Erlöses an die weichenden Geschwister zu zahlen. Dies gilt auch bei einer exekutiven Veräußerung.“

a. Wels

Betrachtet man die Situation im Untersuchungszeitraum, lässt sich feststellen, dass in lediglich 5% aller Verträge Ausgleichszahlungen für den Fall des Hofverkaufes ohne Reinvestition in den Betrieb vereinbart wurden.

In manchen Fällen fanden sich als geforderte Dauer die im Anerbengesetz genannten zehn Jahre, viele nannten allerdings auch fünfzehn oder zwanzig Jahre, innerhalb derer Nachtragszahlungen im Verkaufsfall zu leisten waren. In einem Vertrag wurde keine Obergrenze festgelegt, vielmehr sollte hier die Ausgleichszahlung zeitlich unbegrenzt Platz greifen.⁴⁶⁹

Bezüglich der Höhe der gegebenenfalls zu leistenden Ausgleichszahlungen ergab sich ein recht unterschiedliches Bild. Manchmal waren je 10% des Erlöses an die Kinder auszubehale,⁴⁷⁰ manchmal 30% an einen Geschwisterteil,⁴⁷¹ manchmal die Hälfte

⁴⁶⁸ Vgl hiezu *Kathrein*, Anerbenrecht, 45 ff; *Zemen*, Nachtragserbteilung, 29 ff; *Eccher* in Schwimann III, 611 ff; *Gerhold*, Vererbung, 120.

⁴⁶⁹ GB Wels, TZ 1988/2524.

⁴⁷⁰ GB Wels, TZ 1985/2701, TZ 1997/5469, TZ 2001/4855.

⁴⁷¹ GB Wels, TZ 1991/257.

des Gesamtverkaufspreises an die Geschwister,⁴⁷² manchmal stand der Erlös zu gleichen Teilen allen Kindern zu.⁴⁷³ Auch gab es Fälle, in denen nicht die weichenden Erben die Begünstigten waren, sondern die Übergeber selbst, die beispielsweise bei Realisierung des Verkaufes ein Drittel⁴⁷⁴ oder 10%⁴⁷⁵ des Erlöses einfordern konnten.

b. Bad Leonfelden

Im Bezirksgerichtssprengel Leonfelden wiesen ebenfalls 5% aller Übergabeverträge Bestimmungen bezüglich Ausgleichszahlungen für den Fall des Hofverkaufes auf.

Die Dauer des geforderten Zeitraums variierte hier in der Regel zwischen zehn, fünfzehn und zwanzig Jahren, während ein Vertrag dreißig⁴⁷⁶ und ein anderer sogar vierzig Jahre⁴⁷⁷ festlegte.

Die Höhe der zu entrichtenden Zahlungen divergierte sehr stark. So musste teilweise ein ziffernmäßig bestimmter Betrag an die Kinder geleistet werden⁴⁷⁸ oder beispielsweise ein Viertel des Erlöses,⁴⁷⁹ auch die Hälfte desselben.⁴⁸⁰ Außerdem kam die Festlegung einer Aufteilung nach Köpfen vor.⁴⁸¹

Neben den weichenden Geschwistern als begünstigtem Personenkreis wurden in einigen Verträgen auch die Übergeber als Ausgleichzahlungsempfänger angeführt.⁴⁸²

c. Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel

In beiden Untersuchungsgebieten fand sich die gleiche Häufigkeit von Vereinbarungen bezüglich etwaiger Ausgleichszahlungen.

⁴⁷² GB Wels, TZ 1992/1152, TZ 1994/2062, TZ 1998/6896.

⁴⁷³ GB Wels, TZ 2002/3858.

⁴⁷⁴ Vgl zB: GB Wels, TZ 1995/5921.

⁴⁷⁵ Vgl zB: GB Wels, TZ 2004/3452, TZ 2005/5732.

⁴⁷⁶ GB Bad Leonfelden, TZ 2003/376.

⁴⁷⁷ GB Bad Leonfelden, TZ 1995/1653.

⁴⁷⁸ GB Bad Leonfelden, TZ 1983/617, TZ 1983/853.

⁴⁷⁹ GB Bad Leonfelden, TZ 1991/1164, TZ 1995/808, TZ 1993/520.

⁴⁸⁰ GB Bad Leonfelden, TZ 2001/676.

⁴⁸¹ GB Bad Leonfelden, TZ 1981/465.

⁴⁸² GB Bad Leonfelden, TZ 1985/199, TZ 1997/730.

Überraschend ist der Umstand, dass nur in einer verschwindend geringen Anzahl von Fällen, nämlich in jeweils 5%, derartige Bestimmungen Eingang in die Vertragsgestaltung fanden, sollte man doch meinen, hier handle es sich um einen wichtigen Punkt. Schließlich wird der Hofübernehmer „nicht um seiner selbst willen, sondern im Interesse des Hofes begünstigt“.⁴⁸³ Veräußert er nun den Hof oder dessen wesentliche Teile, ohne aus wirtschaftlichen Gründen dazu genötigt zu sein, entfällt die Voraussetzung der vormaligen Begünstigung.

§ 18 Anerbengesetz⁴⁸⁴ stellt eine erbrechtliche Bestimmung gegen den Missbrauch dieser Begünstigung dar. Da die Situation bei Hofübergabe eine ganz ähnliche ist, sollte auch hier der Gedanke eines Bereicherungsausgleichs nicht gänzlich außer Acht gelassen und durch die Aufnahme diesbezüglicher Vertragsklauseln ein gewisser Schutz der weichenden Kinder vor ungerechtfertigten Verkürzungen gewährleistet werden. Zwar wird vonseiten der Rechtsprechung und Literatur die analoge Anwendung nicht nur des Grundsatzes des „Wohlbestehen-Könnens“, sondern auch desjenigen der Nachtragserbteilung bejaht,⁴⁸⁵ doch schützt dies weichende Kinder nur für den relativ kurz bemessenen Zeitraum von zehn Jahren. Gerade in Stadtnähe treten immer häufiger Baulandspekulationen auf. Es ist nicht ersichtlich warum die Gewinnsucht mancher Übernehmer zulasten der übrigen Kinder gehen soll, deshalb sollte, auch bei Bejahung der Analogie der Nachtragserbteilungsvorschriften, zumindest vertraglich eine gewisse Fristerstreckung jenseits der Zehnjahresgrenze vorgenommen werden. Vergleicht man die Frist des § 18 Anerbengesetz mit den korrespondierenden Bestimmungen unserer deutschsprachigen Nachbarländer, lässt sich feststellen, dass das österreichische Anerbengesetz über eine sehr kurze Frist verfügt, während diese in Deutschland um zehn Jahre und in der Schweiz um ganze fünfzehn Jahre länger ist.⁴⁸⁶

Zweck begünstigter Hofübernahmen ist die ungeteilte Erhaltung und Weiterführung des Betriebes, welcher bei gewinnsüchtiger Veräußerung des Anwesens nicht mehr gegeben ist. Schließlich sollte der übernommene Hof für den Nachfolger lediglich Werkzeug, wie die Kelle für den Maurer, für seine berufliche Tätigkeit zur Sicherung seiner Existenzgrundlage sein und nicht gewinnbringendes, verwertbares

⁴⁸³ *Kralik*, Erbrecht, 397; vgl auch *Kathrein*, Anerbenrecht, 45; *Zemen*, Nachtragserbteilung, 31.

⁴⁸⁴ Vgl hierzu *Eccher* in *Schwimann* III, 611 ff.

⁴⁸⁵ *Ebda*, 577; vgl auch *Zemen*, Nachtragserbteilung, 33; OGH 6 Ob 359/97 f, SZ 71/112; OGH 6 Ob 126/72, NZ 1973/189; OGH 6 Ob 14/77, SZ 50/166, EFSlg 101.14.1; OGH 6 Ob 154/06z, EFSlg 114.452.

⁴⁸⁶ Vgl hierzu *Zemen*, Nachtragserbteilung, 33.

Grundvermögen, da auch der nächsten Generation der Betrieb als Existenzgrundlage dienen sollte.

Zum einen sollten daher durch entsprechende Vertragsklauseln mit längeren Fristen derartige Missbrauchsversuche nicht nur für den kurzen Zeitraum von zehn Jahren hintangehalten bzw im Fall der trotzdem erfolgten Veräußerung ein gewisser Bereicherungsausgleich erzielt werden. Zum anderen empfiehlt sich die Einräumung eines zusätzlichen Vorkaufsrechts im Sinne der §§ 1072 ff ABGB⁴⁸⁷ am Hof für die weichenden Erben, damit eventuell einem anderen Hauskind die Möglichkeit offen steht, den Hof, wenn schon der Übernehmer aus gewinnbringender Absicht verkaufen will, im Familienbesitz zu erhalten und weiterzuführen.⁴⁸⁸

Abschließend soll in diesem Zusammenhang noch auf die Gefahr einer Zwangsversteigerung des Hofes bei „Herunterwirtschaften“ desselben hingewiesen werden. Gemäß § 18 Abs 2 Anerbengesetz gilt Abs 1 auch sinngemäß für die Veräußerung im Falle der Zwangsversteigerung, doch gilt auch hier bei analoger Anwendung dieser Bestimmungen auf den Übergabevertrag eine Zehnjahresfrist, die weichende Erben bereits bei exekutiver Verwertung des Anwesens im elften Jahr leer ausgehen lässt. Schon alleine aus diesem Grund wäre zumindest eine vertragliche Erstreckung dieser Fristen sehr zu empfehlen.

Aus rechtspolitischer Sicht böte sich als Alternative zu entsprechenden vertraglichen Ausgestaltungen natürlich auch die Ausdehnung der gesetzlichen Fristen auf einen vernünftigeren Zeitraum an, wie schon *Zemen* in seiner Abhandlung⁴⁸⁹ forderte.

18. Weitergabeverpflichtungen

Prinzipiell besteht auch die Möglichkeit der Übergeber die Übernehmer im Sinne einer Weitergabeverpflichtung in ihrer Verfügungsfreiheit zu beschränken, indem diese auf die Vereinbarung einer Klausel bestehen, die vorsieht, dass der Hof nur an eine bestimmte Person respektive einen bestimmten Personenkreis übergeben werden

⁴⁸⁷ Vgl hierzu *Gschnitzer*, Schuldrecht BT, 59 ff.

⁴⁸⁸ *Zemen*, Nachtragserteilung, 34.

⁴⁸⁹ Ebd., 34.

darf.⁴⁹⁰ Hintergrund⁴⁹¹ dieser Regelung ist meist der Erhalt des Hofes im Familienbesitz, da ein Besitznachfolgerecht für eines der leiblichen Kinder des Hauskindes vereinbart wird, welches nach Meinung mancher Übergeber besonders dann Sinn macht, wenn das Hauskind unter Hinterlassung von Nachkommen vorversterben und das Schwiegerkind eine neue, in weiterer Folge auch mit Kindern gesegnete Ehe eingehen sollte. So kann gewährleistet werden, dass kein nicht leiblicher Nachkomme, also im Verhältnis zu den Übergebern nicht verwandter Hofübernehmer, zum Zug kommt.⁴⁹²

So zum Beispiel folgende Klausel aus der Praxis:

„Es ist Wunsch der Übergeber, dass der landwirtschaftliche Betrieb im Familienbesitz verbleibt. Die Übergeber bedingen sich aus, dass der Übernehmer nur an seine leiblichen Kinder zu orts- und standesgemäßen Bedingungen übergeben oder letztwillig hinterlassen darf. Die Wahl des Kindes steht ihm frei.“

a. Wels

Im Bezirksgerichtssprengel Wels fanden sich im Untersuchungszeitraum drei Verträge, die eine derartige Weitergabeverpflichtung enthielten: zwei im Sinne obiger Klausel,⁴⁹³ der dritte verpflichtete den Übernehmer bei Pensionsantritt, spätestens allerdings mit 70 Jahren, den Hof an eines seiner Geschwister oder eines deren Nachkommen zu übergeben. Diese Verpflichtung sollte allerdings nur für den Fall der Kinderlosigkeit des Übernehmers Geltung haben.⁴⁹⁴

b. Bad Leonfelden

In Bad Leonfelden war nur ein einziger Fall mit Weitergabeverpflichtung zu finden.⁴⁹⁵

⁴⁹⁰ Vgl hierzu auch OGH 1 Ob 308/68, EvBl 1969/253 (391).

⁴⁹¹ *Stöckl*, Anmerkung, 297.

⁴⁹² Vgl hierzu allgemein *Posch*, Rechtskunde, 98; *Piegler*, Rechtsfragen, 561; *Stöckl*, Anmerkung, 296 ff; *Fischer-Czermak*, Veräußerungsverbot, 172; *Wehner – Johansson*, Hofübergabe, 38 ff, 105 f; *Urban*, Übergabsvertrag, 14.

⁴⁹³ GB Wels, TZ 1981/5421, TZ 1993/1793.

⁴⁹⁴ GB Wels, TZ 1988/2524.

⁴⁹⁵ GB Bad Leonfelden, TZ 1995/927.

c. *Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel*

Das Ergebnis in beiden Untersuchungsgebieten mit insgesamt lediglich vier Fällen zeigt, dass diesbezügliche Vereinbarungen eine absolute Ausnahme darstellen.

Dieses Resultat mag nicht überraschen, wirft man einen näheren Blick auf die Konsequenzen einer derartigen Bestimmung. Zum einen ist es unmöglich, die Zukunft vorherzusehen, da man nie wissen kann, welches Kind auch tatsächlich bereit sein wird, den Hof zu übernehmen, geschweige denn kann es dazu gezwungen werden. Auch könnte der Umstand eintreten, dass sich keines der leiblichen Kinder eines vorverstorbenen Übernehmers zur Landwirtschaft eignet. Warum sollte dann nicht zum Wohle des Betriebes auch die Übernahme durch ein Kind aus zweiter Ehe des Schwiegerkindes zugelassen werden? Zum anderen besteht natürlich auch die Gefahr, dass ein durch Großeltern zur Hofübernahme bestimmtes Kind aufgrund der dadurch erlangten Sicherheit seinen Eltern gegenüber aufmüpfig und anmaßend wird.

Außerdem sind die rechtlichen Wirkungen dieser Bestimmung jenen eines Veräußerungs- und Belastungsverbot im Sinne des § 364 c ABGB vergleichbar.⁴⁹⁶ Die festgelegte Anwartschaft auf Übergabe des Hofes degradiert den Übernehmer zum bloßen Verwalter bzw Nutznießer, und zwar nicht nur wie beim obigen Verbot auf Lebenszeit der Übergeber, sondern auf seine gesamte Bewirtschaftungszeit.

Folglich sollte, wie auch glücklicherweise in der heutigen Praxis im Vergleich zu früheren Zeiten kaum mehr sichtbar, von diesbezüglichen der fideikommissarischen Substitution ähnlichen⁴⁹⁷ Vereinbarungen definitiv Abstand gehalten werden, vielmehr die Entscheidung über den nächsten Hofnachfolger dem Übernehmer unbenommen bleiben.

19. Rückübertragungsklauseln

Den Vertragsparteien steht bei Abschluss des Übergabevertrages auch die Möglichkeit offen, für den Fall des Eintretens bestimmter im Vertrag festgelegter

⁴⁹⁶ Piegler, Rechtsfragen, 561.

⁴⁹⁷ Vgl hierzu Stöckl, Anmerkung, 297.

Umstände die Rückübereignung des Hofes in das Eigentum der Übergeber vorzusehen.⁴⁹⁸ Derartige Bestimmungen können die Hofübergabe beispielsweise unter eine auflösende Bedingung stellen oder aber, wird als Voraussetzung der Vortod des Übernehmers festgelegt, als Schenkungsvertrag auf den Todesfall im Sinne des § 956 ABGB⁴⁹⁹ ausgestaltet sein.

Folgende Beispiele aus der Praxis sollen dies veranschaulichen:

„Die Vertragsparteien vereinbaren, dass dieser Vertrag seinem ganzen Inhalt nach dadurch auflösend bedingt ist, dass der Übernehmer vor seinen Eltern unverheiratet und ohne Hinterlassung von Nachkommen verstirbt. Es wird daher vereinbart, dass anlässlich der Eigentumseinverleibung des Übernehmers die auflösende Bedingung gemäß dieser Vertragsbestimmung grundbücherlich einverleibt werden soll.“

„Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Vertragsliegenschaften für den Fall, dass der Übernehmer vor seinen Eltern kinderlos und unverehelicht versterben sollte, wieder in das Eigentum der Übergeber übergehen.

Demgemäß schenkt und übergibt der Übernehmer für den Fall, vor seinen Eltern kinderlos und unverheiratet zu versterben, an seine Eltern die vorangeführten Vertragsliegenschaften auf seinen Todesfall und übernehmen diese auf den Todesfall ihres Sohnes die vorangeführten Liegenschaften, samt allem was mit diesen Liegenschaften erd-, mauer-, niet- und nagelfest verbunden ist und demnach ein rechtliches oder tatsächliches Zugehör dieser Liegenschaften bildet, sowie mit allen Rechten und Befugnissen, mit welchen der Geschenkgeber diese Liegenschaften an seinem Todestag besitzen und benützen wird oder zu besitzen und zu benützen berechtigt sein wird. Der Übernehmer verzichtet auf das Recht, diese Schenkung auf den Todesfall, aus welchem Grund auch immer zu widerrufen, soweit dies nach dem Gesetze möglich ist.“

Die beiden soeben dargestellten Beispiele beziehen sich nur auf den Fall des unerwarteten Vortodes des Übernehmers vor den Übergebern. Derartige Regelungen entziehen dem Übernehmer sozusagen die Möglichkeit, über das Schicksal seines

⁴⁹⁸ Vgl hiezu Gasser, Rechtsnatur, 133 ff; Hoffner – Johannes – Vieth, Hofübergabe, 15 f.

⁴⁹⁹ Vgl hiezu Hofmann-Wellenhof, Erbvereinbarungen, 880 ff.

Hofes testamentarisch Vorsorge zu treffen. Bei unverheirateten sowie kinderlosen Übernehmern würden bei Eintritt der gesetzlichen Erbfolge ohnehin gemäß § 732 Abs 2 und § 735 ABGB bzw bei Bejahung der Erbhofeigenschaft gemäß § 3 Abs 1 Z 5 AnerbG die Eltern erben, doch könnte bei Fehlen derartiger Rückübertragungsklauseln der Übernehmer testamentarisch über sein Gut verfügen und so bewirken, dass es in fremde Hände gelangt. Um dies zu verhindern ist es folglich manchen Übergebern ein Anliegen, entsprechende Vereinbarungen in den Vertrag aufzunehmen.

Die Gründe für die potenzielle Rückübertragung des Hofes sind allerdings nicht nur auf Fälle des Vortodes der Übernehmer beschränkt. Wie schon im Kapitel über Unvergleichsbestimmungen festgestellt wurde, kann auch die Bedingung des Eintretens eines Nichtvertragsfalles als auslösendes Moment für eine Rückübertragung Eingang in die Vertragsgestaltung finden.

Auch ist es vorstellbar, dass man Übergaben an Schwiegerkinder an die Bedingung des Fortbestandes der Ehe mit dem Übernehmer knüpft, folglich für den Fall einer eventuellen Scheidung die Rückübertragung an die Übergeber vereinbart.⁵⁰⁰

Nicht außer Acht gelassen werden darf natürlich, besonders in letzteren beiden Fällen, die Problematik der Rückabwicklung eines Hofübergabevertrages. Durch die Abgeltung der erbrachten Leistungen und Investitionen gestalten sich solche Vorhaben oft recht schwierig.⁵⁰¹

Im Prinzip sind, abgesehen von den eben vorgestellten Varianten, vielfältige Vereinbarungsmöglichkeiten für eine Rückübertragung denkbar, doch sollten sie gut durchdacht sein und den Übernehmer keinesfalls der Rechtssicherheit und seines Selbstbestimmungsrechtes berauben.

a. *Wels*

Wirft man einen Blick auf die Situation im Bezirksgerichtssprengel Wels, zeigt sich, dass in lediglich 3% aller Verträge Rückübertragungsklauseln, die sich allerdings ausschließlich auf den Fall des Vortodes des Übernehmers beschränkten, vereinbart wurden.

⁵⁰⁰ Vgl hierzu auch *Posch*, Rechtskunde, 99; *Urban*, Übergabsvertrag, 14.

⁵⁰¹ Vgl hierzu auch *Brunner*, Übergabevertrag, 174.

Einige dieser Bestimmungen waren als Schenkungsvertrag auf den Todesfall ausgestaltet,⁵⁰² während andere als auflösende Bedingung⁵⁰³ ausgeformt waren. Manche dieser Vereinbarungen beschränkten sich auf die Voraussetzung des ledigen Vortodes,⁵⁰⁴ andere forderten zusätzlich Kinderlosigkeit.⁵⁰⁵

b. Bad Leonfelden

Im Untersuchungsgebiet Bad Leonfelden enthielt nur 1% der Verträge Regelungen bezüglich einer potenziellen Rückübertragung der Liegenschaft an die Übergeber. Die genannten Voraussetzungen für die Realisierung einer Eigentumsrückübertragung waren auch hier begrenzt auf Fälle des ledigen und kinderlosen Vortodes des Übernehmers.⁵⁰⁶

Bezüglich der näheren Ausgestaltung dieser Bestimmungen konnte festgestellt werden, dass sie in diesem Gebiet lediglich in der Form einer auflösenden Bedingung anzutreffen waren, während Schenkungsverträge auf den Todesfall nicht vorkamen.

Außerdem konnte festgestellt werden, dass die zur damaligen Zeit noch in Geltung stehende erbrechtliche Ungleichbehandlung ehelicher und unehelicher Kinder auch in den abgeschlossenen Vereinbarungen ihren Niederschlag fand. So forderte man in einigen Rückübertragungsklauseln nicht nur Kinderlosigkeit des Übernehmers schlechthin, sondern verlangte vielmehr das Fehlen ehelicher Nachkommen. Sprich bei Vortod des Übernehmers trotz Vorhandenseins eines illegitimen Kindes war der Tatbestand der Rückübertragung an die Übergeber erfüllt.⁵⁰⁷

Erst mit dem Erbrechtsänderungsgesetz 1989,⁵⁰⁸ welches mit 1.1.1991 in Kraft trat, wurde die erbrechtliche Gleichbehandlung von ehelichen und unehelichen Kindern durchgesetzt.

⁵⁰² Vgl zB: GB Wels, TZ 1997/3331, TZ 1998/3617, TZ 2001/5992.

⁵⁰³ Vgl zB: GB Wels, TZ 1981/5042, TZ 1988/3183, TZ 2001/ 2637.

⁵⁰⁴ Vgl zB: GB Wels, TZ 1981/5042, TZ 1983/5119, TZ 1985/2213, TZ 2004/3332.

⁵⁰⁵ Vgl zB: GB Wels, TZ1991/2235, TZ 1997/848, TZ 2001/2637.

⁵⁰⁶ Vgl zB: GB Bad Leonfelden, TZ 1982/88, TZ 1983/254, TZ 1984/476.

⁵⁰⁷ Vgl zB: GB Bad Leonfelden, TZ 1982/88, TZ 1982/205.

⁵⁰⁸ BGBl 656/1989; vgl auch *Fellner*, Novellierung, 294.

c. *Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel*

Vergleicht man die Situation in den beiden Untersuchungsgebieten, fällt lediglich auf, dass die Vereinbarung von Rückübertragungsklauseln eher die Ausnahme und nicht die Regel darstellt, was wiederum die Frage ihrer Sinnhaftigkeit bzw. Notwendigkeit aufwirft.

Die Entscheidung für die Aufnahme solcher Bestimmungen in den Vertrag wird in aller Regel stark vom Einzelfall abhängen und sollte allfällige Rückabwicklungsprobleme bedenken. Aus diesem Grund wäre es auch unklug, eine Empfehlung in die eine oder andere Richtung abzugeben. Natürlich kann dadurch den Übergebern die Möglichkeit eröffnet werden, den Hof an ein anderes Kind zu übergeben und so im Familienbesitz zu erhalten, doch muss bedacht werden, dass die Eventualität des kinderlosen und ledigen Vortodes des Hofübernehmers wohl einen sehr seltenen Fall darstellt.

20. Scheidungsklauseln

Steht der Hof im Miteigentum eines Ehepaares, ändert auch eine allfällige Scheidung desselben nichts an dieser Tatsache, nur wird wohl eine gemeinsame Weiterbewirtschaftung des Gutes in den meisten Fällen nicht im Bereich des Möglichen liegen. Folglich bleibt nur die Vermögensauseinandersetzung übrig. Das Schwiegerkind überträgt gegen Geldablöse seinen Hälfteanteil am Hof zurück an das Hauskind.⁵⁰⁹ Oft erfolgt dies allerdings nicht ohne Streit, da die vom zugeheirateten Ehepartner geforderten Ablösesummen exorbitant hoch sein können. Kommen die Streitparteien zu keiner Einigung darüber, kann diese Tatsache unter Umständen gemäß § 843 ABGB zum Verkauf des Hofes durch gerichtliche Feilbietung und zur anschließenden Aufteilung des Erlöses führen.

Um dem vorzubeugen, steht bei gemeinsamer Übernahme mit dem Ehepartner den Vertragsparteien die Möglichkeit offen, eine Regelung für den Scheidungsfall zu treffen. Normalerweise wird vereinbart, dass das Schwiegerkind seinen Anteil am Hof an das Hauskind gegen Abgeltung der erbrachten Arbeitsleistungen und Investitionen zurück überträgt. Zu überlegen wäre auch, ob zusätzlich noch ein bestimmter

⁵⁰⁹ Vgl. hierzu auch *Lang – Penninger – Riegler – Stollmayer – Wagner, Hofübergabe*, 7.

Pauschalbetrag zu leisten ist, dessen Höhe eventuell mit der Dauer der Ehe und dem Verschuldensgrad an der Scheidung gekoppelt ist.⁵¹⁰

Folgendes Praxisbeispiel soll dies veranschaulichen:

„Die übergebende Partei und die übernehmende Partei vereinbaren hiermit für den Fall einer unglücklichen Gestaltung der Ehe der übernehmenden Partei miteinander und einer allfälligen Scheidung derselben, um unzweckmäßigen Vermögensauseinandersetzungen auszuweichen, folgendes:

1. Ohne Rücksicht darauf, welcher der beiden Ehegatten und in welchem Ausmaß einer derselben ein Verschulden an der Eheerrüttung trägt, hat Frau ... sofort nach Rechtskraft des Scheidungsurteiles die ihr durch diesen Übergabevertrag zufallenden Anteile an den Liegenschaften ihrem geschiedenen Gatten zu übertragen. Die vertragsgegenständlichen Liegenschaften sollen nämlich letztlich im Familienbesitz bleiben. Im Gegenzug dazu verpflichtet sich ... seiner Gattin sämtliche Investitionen und Arbeitsleistungen zu ersetzen. Frau ... bewilligt bereits jetzt nach erfolgter rechtskräftiger Scheidung ihrer Ehe die Einverleibung des Eigentumsrechtes für Herrn ... ob den ihr gehörigen Anteilen an den Liegenschaften. Die Kosten der Liegenschaftsübertragung sind von zu tragen.

2. Herr ... hat bei Eintritt der unter Punkt 1. erwähnten Bedingungen, also im Falle einer rechtskräftigen Scheidung, Zug um Zug gegen Einverleibung seines Eigentumsrechtes ob den ehemals der ... gehörigen Anteile der Liegenschaften zusätzlich zur Abgeltung der erbrachten Arbeitsleistungen und Investitionen an diese zu bezahlen:

- a) Im Falle des Alleinverschuldens der ... einen Betrag von ...*
- b) Im Falle des Alleinverschuldens des ... einen Betrag von ..*
- c) Im Falle des beiderseitigen Verschuldens einen Betrag von ...“*

Der Fortbestand der Ehe wird folglich als Geschäftsgrundlage für die Übergabe der Liegenschaftshälfte an das Schwiegerkind betrachtet. Erfolgt nun die Scheidung, aus welchem Grund auch immer, ist dieses verpflichtet, den Hof an das Hauskind zurück zu übereignen, natürlich unter Abgeltung der erbrachten Leistungen. Der nächste

⁵¹⁰ Vgl hiezu auch *Putz, Hofjurist*, 175.

Punkt dieser Klausel sieht die Entrichtung von bestimmten Beträgen je nach Verschuldensgrad im Sinne des § 60 EheG an der Scheidung vor.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang nur, dass sich eine Aufteilungsregelung für den Scheidungsfall nur auf die Rückgabe des Hälfteanteiles des Hofes gegen angemessene Abfindung beziehen kann, aber nicht auf das eheliche Gebrauchsvermögen gemäß § 81 Abs 2 EheG, zu dem auch die Ehwohnung am Hof zählt. Derartige Vereinbarungen können erst im Zuge des Scheidungsverfahrens wirksam geschlossen werden.

a. Wels

Im Bezirksgerichtssprengel Wels wurde lediglich in 1% der Übergabeverträge eine Regelung für den Scheidungsfall vorgefunden. Dies sind 3% der Fälle der gemeinsamen Übernahmen durch Ehepartner oder Brautleute.⁵¹¹

Die meisten derartigen Bestimmungen waren ähnlich wie das oben angeführte Beispiel ausgestaltet, enthielten nur nicht immer pauschale Beträge, sondern beschränkten sich gelegentlich auf die Abgeltung der erbrachten Leistungen.

b. Bad Leonfelden

Betrachtet man das Ergebnis in diesem Untersuchungsgebiet, zeichnet sich ein ähnliches Bild ab. 3% der Gesamtanzahl der Verträge enthielt Scheidungsvereinbarungen. Dies entspricht einer Zahl von 6% der gemeinsamen Hofübernahmen.⁵¹²

c. Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel

In beiden Untersuchungsgebieten wurden Scheidungsvereinbarungen in einer sehr geringen Anzahl von Fällen getroffen. Grund für diese kleine Anzahl an Scheidungsregelungen mag zum einen die noch immer stark verbreitete Ansicht sein,

⁵¹¹ Vgl zB: GB Wels, TZ 1988/454, TZ1998/6269, TZ 2005/2152.

⁵¹² Vgl zB: GB Bad Leonfelden, TZ 1983/142, TZ 1987/992, TZ 1996/49, TZ 2005/796.

dass eine derartige Vereinbarung dem Partner das Misstrauen ausspricht, zum anderen die im Vergleich zur nicht bäuerlichen Bevölkerung doch noch relativ niedrige Scheidungsrate. Allerdings greift die in der nichtbäuerlichen Bevölkerung hohe Scheidungsrate auch langsam und zeitverzögert im tertiären Sektor um sich.

Prinzipiell sollte bei Abschluss eines Übergabevertrages überlegt werden, ob der Ehepartner überhaupt am Hof Miteigentum erlangen soll. Entscheidendes Kriterium hierfür ist der Umstand, ob dieser Partner auch die Intention hat, den Hof mitzubewirtschaften. Heutzutage kommt es nämlich immer häufiger vor, dass die angeheirateten Partner ihrem erlernten Beruf weiterhin nachgehen. In solchen Fällen ist meines Erachtens von einem sogenannten „Anschreiben“ abzuraten, schließlich erlangt die Frau bzw der Mann eines Arztes bzw einer Ärztin auch nicht Miteigentum an der Praxis.

Wird der Hof von beiden Ehepartnern gemeinsam bewirtschaftet, ist die Begründung von Miteigentum verständlich, trotzdem sollte die Possibilität des Nichtfunktionierens der Ehe im Hinterkopf behalten und die Vereinbarung einer Scheidungsregelung ernsthaft in Betracht gezogen werden. Außerdem ist es Aufgabe des Vertragsverfassers, ein entsprechendes Problembewusstsein der Parteien, falls noch nicht vorhanden, zu schaffen. Dennoch liefern die ausgewerteten Verträge ein anderes, erschütterndes Bild. Kaum ein Hofübernehmer erachtet die Vorsorge für den Scheidungsfall als eine Notwendigkeit. Mitunter könnten natürlich auch vertragsverfassende Rechtsanwälte ein Interesse an einer Nichtregelung des Scheidungsfalls hegen, wären doch bei eintretender Scheidung aufgrund der Größe des Sachwertes mancher Höfe die Kosten der Kanzlei für die nächsten Jahre gedeckt.

Die anerbenrechtlichen Grundsätze der ungeteilten Erhaltung des Hofes sowie des „Wohlbestehen-Könnens“, die analoge Anwendung auch auf Übergabeverträge erfahren, sollten durch „falsches Vertrauen“ und einen daraus resultierenden Verzicht auf eine Scheidungsvereinbarung nicht Gefahr laufen umgangen zu werden. Zu hohe Ablösesummen können nämlich mitunter einen Hof in den Ruin treiben. Allerdings ist durch entsprechende Formulierungen darauf zu achten, dass es nicht zur Entstehung unbilliger Härten für den weichenden Ehepartner kommt, sprich beiden Teilen sollte auch nach der Scheidung eine gute wirtschaftliche Existenz möglich sein. Demnach ist

es erstrebenswert, für den weichenden Ehepartner, der in den meisten Fällen die Frau sein wird, eine faire Lösung, im Gegensatz zu dem alten Sprichwort „Des Weiber Sterben is ka Verderben, wenn die Ross verrecken, tuat des in Baur'n erschrecken“, welches den Hof in allen Fällen vor die Frau stellt, zu finden.

21. Verzicht auf Anfechtung des Vertrages

In einer nicht unbedeutenden Anzahl von Verträgen finden sich Verzichtserklärungen in Bezug auf die Anfechtung des Vertrages wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes im Sinne der §§ 934 f ABGB⁵¹³ beispielsweise wie folgt:

„Die Vertragsteile stellen einvernehmlich und einseitig unwiderruflich fest, dass die ausbedungene Gegenleistung dem gemeinen Werte der übergebenen Sache entspricht. Sie erklären selbst für den Fall des Bestehens eines Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung, sich zu diesem Rechtsgeschäft im Sinne der Bestimmungen des § 935 verstanden zu haben und schließen daher die Schadloshaltung wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes im Sinne des § 934 aus.“

Das Ende dieser häufig anzutreffende Formulierung ist nach dem Wortlaut des § 935 ABGB nicht korrekt, besagt dieser doch seit der mit dem KSchG erfolgten Änderung des ABGB im Jahre 1979,⁵¹⁴ „die Anwendung des § 934 kann vertraglich nicht ausgeschlossen werden“.

Vor dieser Änderung war das Rechtsmittel der *laesio enormis* abdingbares Recht und wurde „in fast allen Liegenschaftskäufen 'schimmelmäßig' vertraglich ausgeschlossen“.⁵¹⁵ Ein rechtsgeschäftlicher Ausschluss der Anwendung ist nun nicht mehr möglich, doch normiert § 935 gewisse Tatbestände, bei deren Erfüllung der Anwendung des § 934 von Gesetzes wegen ein Riegel vorgeschoben wird.⁵¹⁶ Folglich bedarf es bei Vorliegen diesbezüglicher Fälle gar keiner Verzichtserklärung.

Aus diesem Grund ist wohl nachfolgende Bestimmung treffender:

⁵¹³ Vgl hiezu allgemein *Binder* in Schwimann IV, 651 ff.

⁵¹⁴ BGBl 140/1979.

⁵¹⁵ *Gschnitzer*, Schuldrecht AT, 163.

⁵¹⁶ Vgl hiezu auch *Binder* in Schwimann IV, 661 ff.

„Die Vertragsparteien stellen übereinstimmend fest, dieses Rechtsgeschäft in Kenntnis des wahren Wertes des Vertragsobjektes abzuschließen, eine Anfechtung des Vertrages wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes ist daher gesetzlich ausgeschlossen.“

Die im § 935 für den Fall der Hofübergabe infrage kommenden normierten Ausnahmetatbestände sind zum einen, wenn jemandem der wahre Wert der Sache bekannt war,⁵¹⁷ zum anderen, „wenn aus dem Verhältnisse der Personen zu vermuten ist, daß sie einen, aus einem entgeltlichen und unentgeltlichen vermischten Vertrag schließen wollten“.⁵¹⁸ Beide Tatbestände treffen in der Regel auf Hofübergaben zu.⁵¹⁹ Um späteren Beweisproblemen aus dem Weg zu gehen, die sich allerdings aufgrund der Eigenart der Hofübergabe wohl kaum stellen werden, finden sich häufig Erklärungen wie oben in den Verträgen, obwohl auch ohne diesbezügliche Vereinbarungen im Normalfall der Tatbestand eines vermischten Vertrages bei Hofübergaben erfüllt sein wird, folglich eine Anfechtung des Übergabevertrages wegen Verkürzung über die Hälfte schon durch den Gesetzeswortlaut des § 935 nicht möglich ist.

Dies wird auch durch die Tatsache deutlich, dass Vertragsmuster der Kammer⁵²⁰ bzw anderer beratender Stellen⁵²¹ keine diesbezüglichen Bestimmungen enthalten, da sie schlichtweg nicht notwendig sind.

In einigen wenigen Verträgen begeben sich die Übergeber ihres Rechts einer Schenkungsanfechtung bzw eines Widerrufs derselben:

„Soweit dieses Rechtsgeschäft eine Schenkung darstellt, verzichtet die übergebende Partei, diese aus irgendeinem Grund anzufechten oder zu widerrufen. Die übernehmende Partei nimmt diesen Verzicht vertraglich an.“

Da dem Widerruf einer Schenkung von Gesetzes wegen ohnedies sehr enge Schranken gesetzt sind⁵²² und sich auch die Feststellung, welcher Teil des Hofes

⁵¹⁷ Vgl hierzu ebda, 661 f.

⁵¹⁸ Vgl hierzu ebda, 662.

⁵¹⁹ Vgl auch *Gschnitzer*, Schuldrecht AT, 164; *Binder* in Schwimann IV, 662.

⁵²⁰ Vgl *Lang – Penninger – Riegler – Stollmayer – Wagner*, Hofübergabe, 19 ff.

⁵²¹ <http://www.landwirt.com/Download/Daten/17/landwirt.html>

⁵²² Vgl hierzu §§ 946 ff ABGB sowie *Binder* in Schwimann IV, 731 f.

entgeltlich und welcher unentgeltlich übertragen wurde, relativ schwierig gestaltet, dürften in der Praxis kaum Widerrufsfälle vorkommen. Folglich besteht meines Erachtens auch keine Notwendigkeit oder vielmehr wie unten zu zeigen sein wird, keine Möglichkeit seitens der Übernehmer, diesbezüglich Vorsorge zu treffen. Kommt es unter Umständen doch zur Realisierung eines solchen Falles, steht es wohl im Interesse der Übergeber, beispielsweise bei erfolgten strafbaren Handlungen seitens des Übernehmers, über die Befugnis des Widerrufs wegen groben Undanks zu verfügen.⁵²³ Abgesehen davon werden sicherlich bei Vereinbarung diesbezüglicher Klauseln die Grenzen der Sittenwidrigkeit überschritten. So kann zum Beispiel auf den Schenkungswiderruf aufgrund von Dürftigkeit des Geschenkgebers im Sinne des § 947 ABGB wegen seines Unterhaltscharakters nicht rechtsgültig verzichtet werden.⁵²⁴ Auch würde die Möglichkeit eines vertraglichen Verzichtes auf die restlichen gesetzlich normierten Widerrufstatbestände gemäß den §§ 947 ff diese Bestimmungen zum Schutze des Geschenkgebers ad absurdum führen.⁵²⁵

a. *Wels*

In Wels enthielten 29% aller Verträge Bestimmungen bezüglich einer Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes. Die meisten davon waren im Sinne der ersten Beispielklausel, nämlich in der Form einer Verzichtserklärung, ausgestaltet.⁵²⁶

Der Verlauf der Anzahl dieser Verzichtserklärungen blieb über die einzelnen Jahre des Untersuchungszeitraums relativ konstant.

In lediglich zwei Fällen wurde ein Schenkungswiderrufsverzicht der Übergeber abgegeben.⁵²⁷

⁵²³ Vgl hiezu *Brunner*, Übergabeverträge, 173 f.

⁵²⁴ Vgl hiezu auch *Haberl*, Regressanspruch, 9.

⁵²⁵ Vgl auch *Binder* in *Schwimann IV*, 732.

⁵²⁶ Vgl zB: GB Wels, TZ 1981/4600, TZ 1990/2090, TZ 2003/4260.

⁵²⁷ GB Wels, TZ 1983/3197, TZ 1984/1317.

b. Bad Leonfelden

Bei den in Leonfelden abgeschlossenen Übergabeverträgen wurden in 21% Bestimmungen in Bezug auf die §§ 934 f ABGB aufgenommen. Auch hier waren sie hauptsächlich in Form eines Verzichts der Vertragsparteien und weniger als bloße Erklärung zu Beweis Zwecken abgefasst.⁵²⁸

Im Laufe des Untersuchungszeitraums konnte weiters beobachtet werden, dass in den letzten zehn Jahren kaum mehr derartige Verzichtserklärungen vorkamen. Interessanterweise enthielt das Vertragsmuster eines Notars ursprünglich eine diesbezügliche Klausel, die über einen gewissen Zeitraum hinweg in jedem Vertrag auftauchte, bis sie im Jahre 1995 plötzlich von einer Urkunde auf die nächste verschwand und nie wieder auftauchte. Dies ist wohl auf die Erkenntnis ihrer fehlenden Notwendigkeit zurückzuführen.

In sechs Fällen konnte ein Widerrufsverzicht bezüglich des geschenkten Teiles des Hofes festgestellt werden.⁵²⁹

c. Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel

In Wels wurden im Untersuchungszeitraum um 8% mehr Verzichtsbestimmungen vereinbart als in Leonfelden. Der Grund hierfür liegt alleine in der Gewohnheit der jeweiligen Vertragsverfasser begraben. Die Aufnahme diesbezüglicher Erklärungen in den Vertrag geht nicht auf die Initiative der Vertragsparteien zurück, sondern ist vielmehr Ausfluss kautelarjuristischer Vertragsgestaltung. In beinahe allen Verträgen zu Beginn des letzten Jahrhunderts finden sich bereits derartige Bestimmungen, obwohl seit Einführung des ABGB im Jahre 1811⁵³⁰ aufgrund der bereits damals normierten Ausnahmetatbestände des § 935 kein diesbezügliches Erfordernis bestand.

Warum sich dennoch diese Verzichtserklärungen in den Übergabeverträgen fanden, obwohl diese schon damals in aller Regel unter eine der Ausnahmen zu subsumieren waren, ist wohl darauf zurückzuführen, dass vor Änderung des ABGB durch das

⁵²⁸ GB Bad Leonfelden, TZ 1981/24, TZ 1993/10, TZ 2001/797.

⁵²⁹ Vgl zB: GB Bad Leonfelden, TZ 1993/262, TZ 1993/818, TZ 2000/929.

⁵³⁰ JGS 1811/946.

KSchG im Jahre 1979, wie bereits oben ausgeführt, vertragliche Ausschlüsse der Anwendung des § 934 gängige Praxis darstellten und beinahe in jeden Liegenschaftskaufvertrag Eingang fanden.

Da Übergabeverträge zwar mit gewissen Eigenarten ebenfalls Liegenschaftsübertragungen sind, dürfte diese Klausel, genauso wie bei allen anderen Rechtsgeschäften dieser Art, ohne Berücksichtigung des Umstandes, dass dieser Vertragstyp eine in § 935 genannte Ausnahme darstellt, einfach übernommen und über die Jahre hinweg beibehalten worden sein.

22. Anfechtungsverzicht gemäß den Bestimmungen des OÖ Raumordnungsgesetzes⁵³¹

Bei Hofübergaben in Oberösterreich besteht prinzipiell die Möglichkeit, die Anwendung des § 38 Abs 6 OÖ ROG⁵³² mittels Verzichtserklärung auszuschließen.

Für diesen Zweck werden Klauseln wie folgende in den Vertrag aufgenommen:

„Die Vertragsparteien wurden vom Urkundenverfasser über die Bestimmung des § 38/6 des OÖ Raumordnungsgesetzes vom 6.10.1993 (LGBl 114/1993) in der derzeit geltenden Fassung unterrichtet. Unter Hinweis darauf verzichtet hiermit die übergebende Partei für sich, ihre Erben und Rechtsnachfolger auf das Recht, die Aufhebung des gegenständlichen Vertrages und die Herstellung in den vorigen Stand zu fordern. Die übernehmende Partei nimmt diesen Verzicht hiermit vertragsmäßig an.“

§ 38 Abs 6 räumt dem Veräußerer eines Grundstückes bei nachträglicher Änderung des Flächenwidmungsplanes das Recht ein, eine Entschädigung zu begehren.

Veräußert jemand ein Grundstück im Vertrauen auf die Wirkung eines Flächenwidmungsplanes, der zu diesem Zeitpunkt die Bebaubarkeit desselben ausschließt und erfolgt innerhalb der nächsten zehn Jahre eine Änderung dieses Planes dahingehend, dass eine Bebauung zulässig wird, steht dem Veräußerer das

⁵³¹ OÖ LGBl 114/1994.

⁵³² In Verträgen vor 1994 entsprach diese Bestimmung dem § 25 Abs 5 des OÖ ROG 1972 (OÖ LGBl 18/1972).

Recht zu, Vertragsaufhebung und Wiederherstellung in den vorigen Stand zu fordern. Dies allerdings nur unter der Voraussetzung, dass der seinerzeitige Kaufpreis nicht die Hälfte des Preises erreichte, der bei einer damaligen bereits möglichen Bebauung angemessen gewesen wäre.

Als weitere Voraussetzungen fordert das Gesetz alternativ den Verkauf dieses Grundstückes nach Umwidmung und innerhalb der Zehnjahresfrist oder die rechtskräftige Bewilligung eines Baus auf besagter Liegenschaft.

Die Veräußerer können die Aufhebung innerhalb eines Jahres ab erfolgter Realisierung dieses Tatbestands fordern. Dem Kontrahenten steht allerdings das Recht zu, die Rückabwicklung durch Begleichung des Unterschiedes des damals vereinbarten und des angemessenen Kaufpreises zu verhindern.

a. *Wels*

11% aller Übergabeverträge enthielten Verzichtserklärungen in Bezug auf die Vorschriften des OÖ ROG.⁵³³

Die Häufigkeit dieser Regelungen war über die einzelnen Jahre des Untersuchungszeitraumes relativ gleichmäßig verteilt.

Mit Beginn des Jahres 1994 trat eine grundlegende Novellierung des ROG in Kraft, wodurch die Bestimmung des § 25 Abs 5⁵³⁴ unnummeriert wurde in § 38 Abs 6. Interessanterweise dürfte diese Änderung an einigen Vertragsverfassern vorbeigegangen sein, da sie einige Zeit benötigten, die Übergabeverträge, die diesbezügliche Verzichtserklärungen enthielten, anzupassen. So fanden sich im Laufe des Jahres 1994 immer noch Verträge, die die alte Nummer zitierten, dabei behandelte der neue § 25 nicht Entschädigungszahlungen sondern Aufschließungsbeträge. So war es zum Beispiel bei einem Vertrag vom 27.5.1994⁵³⁵ der Fall.

⁵³³ Vgl zB: GB Wels, TZ 1988/3200, TZ 1997/5469, TZ 2005/4617.

⁵³⁴ Fassung des OÖ ROG 1972 (OÖ LGBl 18/1972)

⁵³⁵ GB Wels, TZ 1994/4762, TZ 1994/4930.

b. Bad Leonfelden

Im Bezirksgerichtssprengel Bad Leonfelden kamen in insgesamt 24% der Übergabeverträge Vereinbarungen Bezug nehmend auf § 38 Abs 6 vor, allerdings nahm ihre Häufigkeit gegen Ende des Untersuchungszeitraumes ab.

c. Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel

Betrachtet man die Situation in den Untersuchungsgebieten, stehen sich die Häufigkeiten von 11% in Wels und 24% in Leonfelden gegenüber.

Diese Unterschiede liegen in der diesbezüglichen Beratungstätigkeit der Notare begründet. Manche belehren die Parteien über die Möglichkeit eines derartigen Verzichts, andere offenbar nicht. So konnte bei einigen Interviews mit Landwirten in Erfahrung gebracht werden, dass trotz kürzlich erfolgter Hofübergabe die Existenz entsprechender einschlägiger Bestimmung des ROG nicht bekannt war.

Meiner Meinung nach sollte den Vertragsparteien diese Possibilität auf jeden Fall aufgezeigt werden, ob sie sich letztendlich für oder gegen diese Erklärung entscheiden, wird abhängig von den konkreten Umständen des Einzelfalls und den Absichten der Vertragsparteien sein, womit folglich keine diesbezügliche Empfehlung abgegeben werden kann.

Wohl ist noch anzumerken, dass diese Frage realistischerweise nur für Höfe im Stadtgebiet bzw in unmittelbarer Nähe desselben relevant sein wird, da andernorts Umwidmungen in Bauland äußerst schwer zu erreichen sind.

Natürlich mag auch die, wenn auch nur geringe Gefahr bestehen, dass bei gegebener Tatbestandserfüllung des § 38 Abs 6 die Rückabwicklung des Vertrages bezüglich entsprechender Grundstücke nicht in der Intention der Übergeber liegt, doch kann es vorkommen, dass diese von weichenden Erben, meist unterstützt durch gefinkelte Rechtsberater, dazu gedrängt werden. Folglich könnten derartige Verzichtserklärungen auch die Funktion haben, potenziellen familiären Auseinandersetzungen den Wind aus den Segeln zu nehmen.

Allerdings stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage der Wirksamkeit der Bestimmung des § 38 Abs 6 im Generellen. Betrachtet man die Vielzahl an Voraussetzungen, deren Erfüllung gefordert wird, liegt die Annahme nahe, dass es in den wenigsten Fällen zur Realisierung entsprechender Tatbestandsmerkmale kommt, liegen doch die letzten beiden in der Hand des Übernehmers. Wartet er also die Zehnjahresfrist ab, bevor er das umgewidmete Grundstück veräußert bzw eine Baubewilligung dafür beantragt, läuft die Bestimmung des § 38 Abs 6 ins Leere. In diesem Fall können auch die Übergeber keine Rückabwicklung mehr begehren.

Doch wie bereits erwähnt, wird eine diesbezügliche Entscheidung wohl nur nach Berücksichtigung sämtlicher Umstände im Einzelfall zu treffen sein.

23. Vereinbarung sofortiger Vollstreckbarkeit

Gemäß den §§ 3 und 3 a NO⁵³⁶ kann ein Notariatsakt unter gewissen Voraussetzungen mit sofortiger Vollstreckbarkeit versehen werden. Er stellt in diesem Fall einen Exekutionstitel im Sinne des § 1 Z 17 EO⁵³⁷ dar. Ziele dieser Normen sind Verfahrensvereinfachung, beschleunigte Rechtsdurchsetzung sowie Entlastung der Gerichte. Ein vollstreckbarer Notariatsakt berechtigt ohne Führung eines Prozesses gegen den im Vertrag Verpflichteten Exekution zu führen.⁵³⁸

Voraussetzung für die Anwendbarkeit dieser Bestimmung ist, dass im entsprechenden Notariatsakt eine Verpflichtung zu einer Leistung oder Unterlassung aufscheint und eine Vollstreckungsunterwerfung wie folgt abgegeben wird:

„Die Parteien erklären ihre ausdrückliche Einwilligung, dass dieser Vertrag in Ansehung der darin anerkannten Leistungen und Verpflichtungen gleich einem vor Gericht abgeschlossenen Vergleich im Sinne der §§ 3 und 3 a) der Österreichischen Notariatsordnung sofort vollstreckbar sein soll. Die Übernehmer bewilligen bei der Übergabsliegenschaft die Anmerkung der Vollstreckbarkeit dieses Notariatsakt gemäß § 3 und 3 a) Notariatsordnung.“

⁵³⁶ RGBI 75/1871.

⁵³⁷ RGBI 79/1896; vgl auch *Bittner*, Notariatsakt, 70.

⁵³⁸ Vgl hierzu allgemein *Strasser*, Notariatsakt, 54 ff; *Bittner*, Notariatsakt, 67 ff; *Everling*, Beweiskraft, 99 ff; *Spruzina*, Relikt, 45 ff; *ders*, Notariatsakt, 887 ff.

Der Gesetzeswortlaut des § 3 verweist bezüglich der Wirkung der Vollstreckbarkeitsunterwerfung auf den gerichtlichen Vergleich. Der vollstreckbare Notariatsakt soll genauso wie dieser exekutionsfähig sein. Jener Passus findet sich auch in allen diesbezüglichen Vertragsregelungen, ist allerdings genau genommen sowohl im Gesetz als auch in den Vertragstexten völlig überflüssig, da, wie oben bereits erwähnt, § 1 Z 17 EO die Vollstreckbarkeitserklärung als eigenständigen Exekutionstitel betrachtet, somit dieser Verweis nur historisch zu erklären ist.⁵³⁹

Durch die im letzten Satz dieser Klausel beschriebene grundbücherliche Anmerkung der Vollstreckbarkeit können die Berechtigten auch gegen jeden Rechtsnachfolger des Übernehmers unmittelbar Exekution führen.⁵⁴⁰

a. *Wels*

Im Bezirksgerichtssprengel Wels waren im Untersuchungszeitraum 3% aller Vertragsurkunden als vollstreckbarer Notariatsakt ausgestaltet.⁵⁴¹

Interessanterweise wurde die letzte Vollstreckbarkeitserklärung im Jahre 2000 abgeschlossen.⁵⁴² Ab diesem Zeitpunkt enthielt keiner der Verträge eine diesbezügliche Bestimmung, während in den Jahren davor ein zwar eher seltenes, aber doch relativ gleichmäßiges Vorkommen beobachtet werden konnte.

b. *Bad Leonfelden*

Betrachtet man die Situation im zweiten Untersuchungsgebiet, zeigt sich, dass hier in 15% der Fälle die Ausgestaltung in der Form eines vollstreckbaren Notariatsaktes erfolgte.⁵⁴³

In den Achtzigerjahren tauchten diese Bestimmungen relativ häufig und gleichförmig verteilt auf. Gegen Ende dieses Jahrzehnts sowie zu Beginn der Neunzigerjahre war allerdings bereits ein stetiges Abnehmen zu bemerken, bis sie schließlich im Jahre

⁵³⁹ Vgl hiezu auch *Bittner*, Notariatsakt, 70.

⁵⁴⁰ Ebda, 71; *Spruzina*, Relikt, 53; *ders*, Notariatsakt, 905, 908.

⁵⁴¹ Vgl zB: Grundbuch Wels, TZ 1988/1371, TZ 1990/6104, TZ 1994/1971, TZ 1997/2657.

⁵⁴² GB Wels, TZ 2000/4480.

⁵⁴³ Vgl zB: GB Bad Leonfelden, TZ 1981/1052, TZ 1984/230, TZ 1991/1118, TZ 1993/1543.

1995⁵⁴⁴ ein letztes Mal auftauchten, bevor sie völlig aus dem Rechtsleben verschwanden.

c. *Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel*

Vergleicht man die Ergebnisse der beiden Untersuchungsgebiete, zeigt sich, dass in Wels das Konstrukt der sofortigen Vollstreckbarkeit zwar über einen längeren Zeitraum hinweg, nämlich bis zum Jahre 2000, vereinbart wurde, allerdings in Summe viel weniger oft in Erscheinung trat als in Bad Leonfelden. Die insgesamt geringe Häufigkeit der Unterwerfungsklauseln mit 3% in Wels und 15% in Leonfelden sowie deren gänzliches Verschwinden in den letzten Jahren ist schwer nachvollziehbar, sollte man doch meinen, dieses Rechtsinstitut ist aufgrund der Vielfalt seiner positiven Eigenschaften ein durch und durch segensreiches.

Mit entsprechender Vollstreckbarkeitsklausel ersparen sich die Vertragsparteien nicht nur ein kostspieliges und oftmals langwieriges Erkenntnisverfahren, sondern können auch die damit verbundenen seelischen Belastungen auf ein Minimum reduzieren. Der vollstreckbare Notariatsakt ist auf ganzer Linie eine „sinnvolle Alternative zur Prozessführung“ und beraubt auch den Schuldner keineswegs seiner Rechtsschutzmöglichkeiten, auf die aus Zeitgründen hier nicht näher eingegangen werden kann. Außerdem darf die ökonomische Bedeutung des § 3 NO nicht außer Acht gelassen werden, hat doch so der Gläubiger bei Gewissheit der Vollstreckbarkeit leichter die Möglichkeit, dem Schuldner Zahlungsaufschub zu gewähren.⁵⁴⁵

Mag sein, dass Parteien vor der Vereinbarung sofortiger Vollstreckbarkeit als „Rute im Fenster“⁵⁴⁶ zurückschrecken, doch wird sicherlich die Motivation des Verpflichteten dadurch gesteigert, folglich wird er eher bemüht sein, seine Verpflichtungen rechtzeitig zu erfüllen. So kann dieses in einer konfliktfreien Atmosphäre abgeschlossene Instrument durchaus förderlich für den Rechtsfrieden sein, zumal es mitunter die „Brandmarkung“ einer Partei zum Verlierer, wie bei gerichtlichen Auseinandersetzungen der Fall, verhindert.⁵⁴⁷

⁵⁴⁴ GB Bad Leonfelden, TZ 1995/1148.

⁵⁴⁵ *Bittner*, Notariatsakt, 69, 73 ff; vgl dazu auch *Spruzina*, Relikt, 45.

⁵⁴⁶ *Bittner*, Notariatsakt, 68.

⁵⁴⁷ *Spruzina*, Notariatsakt, 889 f.

Es liegt in der Verantwortung der Urkundenverfasser, jene in rechtlichen Angelegenheiten weniger versierten Parteien auf die Möglichkeit der Vereinbarung sofortiger Vollstreckbarkeit aufmerksam zu machen sowie darüber zu belehren. Fraglich erscheint nur, ob dies in der Praxis, in Anbetracht des völligen Verschwindens dieses Rechtsinstituts zumindest in den Untersuchungsgebieten, auch wirklich geschieht.

Nach *Spruzina* führt „der vollstreckbare Notariatsakt in den österreichischen Kanzleien ein stiefmütterliches Dasein“. Keine 5% der errichteten Notariatsakte verschaffen einen unmittelbaren Exekutionstitel. Grund hierfür ist mitunter die „notariatsaktfeindliche Judikatur“, die er mit folgendem Vergleich bildlich veranschaulicht: „Die vollstreckbare notarielle Urkunde ist wie eine „süße Frucht“, die die Gerichte durch eine äußerst strenge, formalistische ... Judikatur mit spitzen Stacheln umgeben hat“, an der sich viele Notare blutige Finger geholt haben. Dies erklärt den spärlichen Gebrauch dieses Rechtsinstituts, obwohl der Notar „die Vollstreckbarkeit als den für die Parteien sichersten Weg eigentlich immer anraten müsste“. ⁵⁴⁸

Diese strenge Gerichtspraxis wird wohl auch ursächlich für das völlige Verschwinden dieser Einrichtung aus dem Rechtsleben, resultierend aus der Scheu vor ihrer Anwendung, sein. Immerhin lässt sich ein ungefährender zeitlicher Zusammenhang mit den ergangenen Entscheidungen feststellen. ⁵⁴⁹

Auch kann nicht mit dem Umstand argumentiert werden, die sofortige Vollstreckbarkeit ist auf Übergabeverträge nicht anwendbar, beweist doch der Wortlaut des § 3 a, der eine Verpflichtung zu einer Leistung fordert, sowie ihr früheres Vorkommen in den Untersuchungsgebieten das Gegenteil. In der Tat eignet sich beinahe jede notarielle Urkunde für die Vereinbarung dieser Klausel, insbesondere sogar der Übergabevertrag. Hier sind beispielsweise die Vollstreckbarkeit von Reallasten, Abfindungsvereinbarungen für die weichenden Geschwister, des Übergabepreises und vereinbarter Wohnungsrechte denkbar. Privaturkunden können ebenfalls im Zuge der notariellen Beglaubigung mit derartigen Klauseln versehen werden. ⁵⁵⁰

⁵⁴⁸ Ebda, 894 ff; *ders*, Relikt, 55.

⁵⁴⁹ Vgl zB: OGH 3 Ob 20/97f, JBI 1997/791; OGH 3 Ob 205/98p, RIS-Justiz RS0108542; OGH 3 Ob 2044/96a, NZ 1998/122; OGH 4 Ob 348/98z, NZ 1999/406.

⁵⁵⁰ Vgl hierzu auch *Spruzina*, Relikt, 55; *ders*, Notariatsakt, 898, 903.

Ein Umstand, der für das Verschwinden dieses Instituts aus der Rechtspraxis allerdings ins Treffen geführt werden könnte, ist der, dass Ausgedingeprozesse nach dem Motto, „was in der Familie passiert, bleibt auch in der Familie“, generell sehr selten vorkommen. Sein eigenes Kind zu verklagen, ist naturgemäß mit der Überwindung einer großen Hemmschwelle verbunden und findet auch bei nicht korrekter Erfüllung der Ausgedingeleistungen äußerst selten statt, da man befürchtet, das Verhältnis zu den Übernehmern dadurch noch mehr zu verschlechtern. So wird oft der vermeintliche „Hausfrieden“ über die vertragskonforme Entrichtung der versprochenen Leistungen gestellt. Resultierend aus diesen Rahmenbedingungen wird vielleicht die Notwendigkeit einer Vollstreckungsklausel als nicht gegeben erachtet.

Andererseits könnte man gerade in der Norm des § 3 NO einen Ausweg aus diesem Dilemma erblicken, würde die berechtigte Partei dadurch auch ohne die belastenden und sozial schädlichen Auswirkungen eines Prozesses leicht die Durchsetzung ihres Rechtes erlangen.

Summa summarum ist der vollstreckbare Notariatsakt ein wertvolles und zeitgemäßes Instrument der Kautelarjurisprudenz, folglich kann die Forderung Bittners, dass „das ganze Notariat daran arbeiten“ muss, um dieses Rechtsinstitut „zu einer neuen Blüte zu führen“, nur unterstützt werden.⁵⁵¹

24. Zeitpunkt der Übergabe

In allen Übergabeverträgen finden sich Regelungen bezüglich des Zeitpunktes der Übergabe. Im Großteil der Fälle korrespondieren sie mit dem Vertragsabschlusszeitpunkt, während in einigen Verträgen andere Termine festgesetzt werden wie die Heirat der Übernehmer, das Ende einer Fruchtgenussvereinbarung, der Pensionsantrittstermin der Übergeber oder der nächste Monatserste. Es kann aber auch erklärt werden, dass die tatsächliche Übergabe bereits erfolgt ist.

Folgende Beispielklausel soll dies veranschaulichen:

⁵⁵¹ Bittner, Notariatsakt, 75.

„Die Übergabe bzw Übernahme der Vertragsliegenschaft samt landwirtschaftlichen Betrieb in den physischen Besitz und Genuss des Übernehmers erfolgt mit ... /am heutigen Tag, mit Unterfertigung dieses Vertrages, weshalb auch ab diesem Zeitpunkt Zufall und Gefahr sowie Last und Vorteil und alle mit dem Besitz verbundenen Steuern und Abgaben auf den Übernehmer übergehen.“

a. *Wels*

Im Untersuchungssprengel Wels fallen in 81% der Verträge Übergabe- und Vertragsabschlusszeitpunkt auf denselben Tag.

Die restlichen 19% teilen sich auf vier Alternativen auf. Einige wenige Fälle nennen den Hochzeitstermin der Übernehmer als Stichtag für die Hofübernahme.⁵⁵²

Bei Vereinbarung des Rückbehalts des Wirtschaftsrechtes eines Teiles der Übergeber wird eigentlich in beinahe allen Fällen der Stichtag mit Ende dieses Rechts festgelegt.⁵⁵³ Manche Verträge enthalten eine Bestimmung, dass die Übergabe des Hofes bereits erfolgt ist,⁵⁵⁴ während eine große Anzahl den Ersten des Folgemonates als Stichtag anführt.⁵⁵⁵

b. *Bad Leonfelden*

Betrachtet man die Situation in diesem Untersuchungsgebiet, zeigt sich, dass in 67% der Fälle der Vertragsabschluss mit dem Tag der tatsächlichen Übergabe zusammenfällt. Die übrigen 23% teilen sich hier auf drei andere Möglichkeiten auf. Hier wurde die Heirat in keinem Fall als Stichtag gewählt. Das Ende einer Fruchtgenussvereinbarung wurde oft als Übergabetag bestimmt,⁵⁵⁶ auch gab es Verträge, die erklärten, die Übergabe sei bereits zu einem früheren Termin erfolgt.⁵⁵⁷ Besonders häufig fand sich die Vereinbarung eines bestimmten Datums, vorzüglich des nächsten Monatsersten als Stichtag der Übergabe.⁵⁵⁸

⁵⁵² GB Wels, TZ 1981/3970, TZ 1982/4315, TZ 1986/3396, TZ 1989/844.

⁵⁵³ ZB: GB Wels, TZ 1981/4600, TZ 1986/4084, TZ 1994/6087, TZ 2005/5187.

⁵⁵⁴ ZB: GB Wels, TZ 1991/3919, TZ 1992/1762, TZ 1997/3782, TZ 2004/5684.

⁵⁵⁵ ZB: GB Wels, TZ 1985/466, TZ 1998/6269, TZ 2002/4645, TZ 2004/5879.

⁵⁵⁶ ZB: GB Bad Leonfelden, TZ 1984/68, TZ 1991/531, TZ 1994/589, TZ 2004/1354.

⁵⁵⁷ ZB: GB Bad Leonfelden, TZ 1985/765, TZ 1990/1314, TZ 1996/1605, TZ 2000/1431.

⁵⁵⁸ ZB: GB Bad Leonfelden, TZ 1982/787, TZ1993/11, TZ 1997/730, TZ 2005/738.

c. *Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel*

In Wels korreliert der Vertragsabschlusszeitpunkt in 81% der Fälle mit dem Übergabezeitpunkt, während dies in Bad Leonfelden in 67% der Fall ist. Die restlichen Alternativen weichen ebenfalls in gewissem Maße voneinander ab. So finden sich in Leonfelden keine Heiratstage als Übergabestichtage, auch sind die Endtermine von Fruchtgenussvereinbarungen weniger häufig angeführt, was sich allerdings aus dem Umstand ergibt, wie bereits in einem früheren Kapitel ausgeführt, dass in Wels um einige Prozent mehr Wirtschaftsführungs- und Fruchtgenussvereinbarungen getroffen wurden.

Besagte Disparitäten sind allerdings nicht zu begründen, da in diesen Fällen alleine der Wille der Parteien ausschlaggebend ist, jene Termine folglich Manifestation der individuellen Verhältnisse der Übergeber- und Übernehmerseite sind.

25. Verweise auf Paragraphen des ABGB in den Verträgen

Als letzter Punkt der Untersuchung der Übergabeverträge wurden die vom Vertragsverfasser verwendeten Verweise auf Bestimmungen des ABGB näher erforscht.

a. Wels

Im Bezirksgerichtssprengel Wels wurden in 31% der Verträge derartige Verweise gefunden. Die restlichen 69% der Verträge wiesen keine ABGB-Bestimmungen auf.

Folgende Tabelle soll über die Verwendung bestimmter Paragraphen und deren Häufigkeit in den Verträgen Auskunft geben:

Paragraphennummer	Inhalt der Bestimmung	Häufigkeit	Vertragsbeispiele nach TZ/Jahr
315	Umfang der Erwerbung	0,5%	1999/2232
364 c	Veräußerungs- und Belastungsverbot	49%	1982/868 1999/2232 2005/2890
504	Recht des Gebrauchs	2%	2003/2624 2005/4755 2005/5187
509 ff	Fruchtnießung	11%	1983/4875 1994/5691 2002/3858
521	Dienstbarkeit der Wohnung	17%	1992/3242 2001/2884 2005/4755

Paragraphennummer	Inhalt der Bestimmung	Häufigkeit	Vertragsbeispiele nach TZ/Jahr
551	Verzicht auf das Erbrecht	18%	1987/2065 1994/2679 2000/946
785	Schenkungsanrechnung	10%	1987/1383 2003/5592 2005/5732
830	Teilungsklage	0,5%	1999/3153
881	Vertrag zugunsten Dritter	6%	1989/5037 1995/6500 2003/950
921	Schadenersatz bei Leistungsstörung	1/2%	1984/1317
934 f	Laesio enormis	25%	1988/3443 1990/5008 2005/192
948	Schenkungswiderruf wegen groben Undanks	0,5 %	1997/7393
1068 ff	Wiederkaufsrecht	1%	1990/5002 2004/2232
1072 ff	Vorkaufsrecht	5%	1988/4642 1991/3919 2004/2232
1408	Schuldübernahme	2%	1990/3684 1992/3267 1996/3253

Paragrafennummer	Inhalt der Bestimmung	Häufigkeit	Vertragsbeispiele nach TZ/Jahr
1409	Haftung bei Unternehmensübernahme	7%	1994/4688 2001/2884 2004/2825

Abbildung VI-35

Am häufigsten wurde demnach auf den § 364 c verwiesen. 49% aller Verweisungen in den Verträgen führten diese Bestimmung an, gefolgt von den §§ 934 f mit 25% und § 551 mit 18%. Wenn in einem Vertrag Verweisungen auf das ABGB zu finden waren, dann beschränkten sich diese nicht immer auf einzelne Verweise, sondern konnten auch mehrere enthalten. Ein Vertrag enthielt sogar sechs Verweisungen.⁵⁵⁹

b. Bad Leonfelden

In diesem Untersuchungsgebiet enthielten 38% aller Verträge Verweise auf das ABGB, die folgendermaßen ausgestaltet waren:⁵⁶⁰

Paragrafennummer	Inhalt der Bestimmung	Häufigkeit	Vertragsbeispiele nach TZ/Jahr
315	Umfang der Erwerbung	0%	-
364 c	Veräußerungs- und Belastungsverbot	92%	1982/854 1995/1119 2005/633
504	Recht des Gebrauchs	0%	-

⁵⁵⁹ GB Wels, TZ 1990/5008.

⁵⁶⁰ Der Vergleichbarkeit wegen wurde hier dieselbe Tabelle wie beim Gerichtsbezirk Wels verwendet, auch wenn manche angeführten Paragrafenverweise nicht vorkamen.

Paragrafennummer	Inhalt der Bestimmung	Häufigkeit	Vertragsbeispiele nach TZ/Jahr
509 ff	Fruchtnießung	0%	-
521	Dienstbarkeit der Wohnung	5%	1981/1378 1998/1525 2004/78
551	Verzicht auf das Erbrecht	2%	1982/666 2000/927 2004/1401
785	Schenkungsanrechnung	3%	1984/470 2001/797 2004/78
830	Teilungsklage	0%	-
881	Vertrag zugunsten Dritter	0%	-
921	Schadenersatz bei Leistungsstörung	0%	-
934 f	Laesio enormis	4%	1981/1378 1993/1543 2002/1521
948	Schenkungswiderruf wegen groben Undanks	0%	-
951	Schenkungsanfechtung	2%	1998/978 2001/797 2004/1262

Paragraphennummer	Inhalt der Bestimmung	Häufigkeit	Vertragsbeispiele nach TZ/Jahr
1068 ff	Wiederkaufsrecht	0%	-
1072 ff	Vorkaufsrecht	3%	1992/138 1995/1653 2002/412
1408	Schuldübernahme	0%	-
1409	Haftung bei Unternehmensübernahme	2%	1998/978 2001/797 2004/78

Abbildung VI-36

Der mit Abstand häufigste Verweis in den Verträgen in Bad Leonfelden ist ebenfalls der auf § 364 c. Mit 92% aller Verweisungen enthält beinahe jeder diesbezügliche Vertrag einen solchen. Weit abgeschlagen folgen § 521 mit 5% Häufigkeit sowie § 1409 mit ebenfalls 5%.

Viele Paragraphen, die in den Welsner Verträgen genannt wurden, fanden in Leonfelden keinen Eingang in die Vertragsgestaltung, während hier, im Gegensatz zu Wels, auch auf § 951 verwiesen wurde.

c. *Unterschiede der beiden Bezirksgerichtssprengel*

Folgende Tabelle soll die Unterschiede der beiden Sprengel veranschaulichen:

Paragrafennummer	Inhalt der Bestimmung	Häufigkeit Wels	Häufigkeit Bad Leonfelden
315	Umfang der Erwerbung	0,5%	0%
364 c	Veräußerungs- und Belastungsverbot	49%	92%
504	Recht des Gebrauchs	2%	0%
509 ff	Fruchtnießung	11%	0%
521	Dienstbarkeit der Wohnung	17%	5%
551	Verzicht auf das Erbrecht	18%	2%
785	Schenkungsanrechnung	10%	3%
830	Teilungsklage	0,5%	0%

Paragrafennummer	Inhalt der Bestimmung	Häufigkeit Wels	Häufigkeit Bad Leonfelden
881	Vertrag zugunsten Dritter	6%	0%
921	Schadenersatz bei Leistungsstörung	0,5%	0%
934 f	Laesio enormis	25%	4%
948	Schenkungswiderruf wegen groben Undanks	0,5%	0%
951	Schenkungsanfechtung	0%	2%
1068 ff	Wiederkaufsrecht	1%	0%
1072 ff	Vorkaufsrecht	5%	0%
1408	Schuldübernahme	2%	0%
1409	Haftung bei Unternehmensübernahme	7%	5%

Abbildung VI-37

Betrachtet man obige Darstellung, ergeben sich große Unterschiede. Zwar weicht die Gesamtzahl der Verweisungen auf das ABGB in beiden Untersuchungssprengeln mit 31% in Wels und 38% in Leonfelden nicht stark voneinander ab, doch ist deren Verteilung eine gänzlich andere.

Der Verweis auf § 364 c ist in beiden Gebieten absoluter Spitzenreiter, doch weist seine jeweilige Häufigkeit eine erhebliche Divergenz auf. Solche Unterschiede finden sich auch bei anderen Bestimmungen, wie zum Beispiel bei der Dienstbarkeit der Wohnung oder der Fruchtnießung, doch kann kein Zusammenhang mit der generellen Häufigkeit diesbezüglicher Vertragsbestimmungen festgestellt werden.

Die Aufnahme eines Verweises auf die Bestimmungen des ABGB liegt vielmehr im Belieben des Vertragsverfassers, von welchen manche eine besondere Affinität zur Genauigkeit und Vollständigkeit haben dürften, die in der Auflistung sämtlicher gesetzlicher Normen im Vertrag gipfelt, während andere keine Notwendigkeit darin sehen, zumal den Vertragsparteien in der Regel Paragraphennummern nichts zu sagen vermögen, während Personen vom Fach normalerweise der Vertragstext ausreicht, um zu wissen, von welcher Bestimmung des bürgerlichen Gesetzbuches die Rede ist.

C. KURIOSITÄTEN DER ÜBERGABEVERTRÄGE IN DEN UNTERSUCHUNGSGEBIETEN

Den Abschluss der rechtstatsächlichen Vertragsuntersuchung in den Bezirksgerichtssprengeln Wels und Bad Leonfelden sollen einige in den Urkunden gefundene Kuriositäten bilden.

So überhäufen manche Übergeber die Übernehmer mit Verboten, wovon Ersteres diese offenbar verpflichtet, von den Übergebern gepflegte Feindschaften weiterzuführen:

„Schließlich vereinbaren beide Parteien, dass der Übernehmer keinerlei Verträge mit dem Herrn Alois D. abschließen darf, dass er keine Pferde einstellen darf und dass er keine Unkrautspritze kaufen und die Vorhandene auf dem Übergabsanwesen nicht einstellen darf, weil die Übergeberin gegen alles „Scharfe“ allergisch ist.“⁵⁶¹

Apropos Feindschaften, auch kommt es vor, dass Übergeber derart verfeindet sind, dass sie zwar beide weiterhin am Hof bleiben wollen, sich allerdings getrennte Ausgedinge, mit weit auseinander liegenden Auszugszimmern schreiben lassen.⁵⁶² In einem Fall zog die Übergeberin in das nebenan liegende Auszugshaus, während der Übergeber am Hof Wohnung bezog.⁵⁶³

In einigen Verträgen wurde den Übergebern das Recht eingeräumt, Maschinen, Werkzeuge, Geräte und Fahrzeuge mitzubenzützen, Letztere allerdings auch auf eine etwas zweckentfremdende Art:

*„Insbesondere darf der Übergeber den Traktor für landwirtschaftliche Zwecke, jedoch nur für den eigenen Bedarf verwenden, darüber hinaus auch für **gelegentliche Fahrten oder Ausflüge**, soweit ihm kein PKW oder Moped zur Verfügung stehen.“⁵⁶⁴*

An einigen Vertragsverfassern dürfte der Fortschritt der Zeit relativ spurlos vorbeigegangen sein, da sich sehr antiquierte Verpflichtungen der Übernehmer im

⁵⁶¹ GB Wels, TZ1988/1371.

⁵⁶² GB Bad Leonfelden, TZ 1981/1365, TZ 1992/1228, TZ 2001/1009.

⁵⁶³ GB Bad Leonfelden, TZ 1982/666.

⁵⁶⁴ Vgl zB: GB Bad Leonfelden, TZ 1991/1027, TZ 1995/1558, TZ 1992/805, TZ 1994/601.

Zuge des Ausgedingtes finden, die bis zum Ende des Untersuchungszeitraums immer wieder in den Verträgen auftauchten:

*„Die Verrichtung sämtlicher häuslicher Arbeiten, wie Zimmeraufräumen, das Heizen, das **Holz-, Kohle- und Wassertragen**, das Waschen, Flicken und Reinigen ihrer Kleider...“*⁵⁶⁵

Ein Vertrag verpflichtete die Übernehmer *„zur Herbeischaffung von Brennmaterial und **Wasser**.“*⁵⁶⁶

Ein anderer Vertrag verpflichtete die Übernehmer zum *„Kochen, Backen, Waschen Putzen, **Flicken und Stricken**“* für die Übergeber.⁵⁶⁷

Ein weiterer Vertrag sicherte den Übergebern *„das Recht, dereinst nach dem Ableben ein standesgemäßes **Leichenbegegnis**“*⁵⁶⁸ mit einer ortsüblichen Zehrung zu erhalten“.⁵⁶⁹

Besonderes Misstrauen in das Verhalten und Benehmen der Übergeber dürften folgende Übernehmer gehabt haben:

*„Als Liege und Aufenthaltsfläche ist der Bereich vor dem Haus zwischen dem Weg und den Obstbäumen vorgesehen, wobei jedoch der Rasen möglichst zu schonen ist, und nach Verlassen der Fläche das Grundstück von etwaigen Abfällen zu reinigen ist.“*⁵⁷⁰

Ein gefinkelter Schachzug ist jenen Übergebern gelungen, die die Aufnahme folgender Klausel erreichten:

„Sollte der Übernehmer ohne Einwilligung der Übergeber bzw eines Übergeberteiles die Einweisung in ein Altersheim anordnen, so verpflichtet sich der Übernehmer die Kosten dieser Altersheimunterbringung aus eigenem zu zahlen.“

⁵⁶⁵ Vgl zB: GB Wels, TZ 1993/487, TZ 1993/5887, TZ 1998/6084, TZ 2000/4346, TZ 2001/3850, TZ 2003/1010, TZ 2005/2280.

⁵⁶⁶ GB Wels, TZ 1992/2666.

⁵⁶⁷ GB Wels, TZ 1985/2198.

⁵⁶⁸ Richtig wäre Leichenbegängnis.

⁵⁶⁹ GB Bad Leonfelden, TZ 1981/465.

⁵⁷⁰ GB Bad Leonfelden, TZ 1989/248.

VII. FORMULARIEN

A. DIE VERWENDUNG VON VERTRAGSMUSTERN IN DEN UNTERSUCHUNGSGEBIETEN

Obwohl jeder Übergabevertrag den individuellen Bedürfnissen des Einzelfalls, die doch recht unterschiedlich ausgestaltet sein können, entsprechen sollte, konnte bei den untersuchten Verträgen der beiden Bezirksgerichtssprengel eine große Gleichförmigkeit festgestellt werden. Besonders die einem einzelnen Vertragsverfasser zuordenbaren Verträge gleichen sich oft wie ein Ei dem anderen. Auch konnten über die einzelnen Jahre nur geringfügige Veränderungen ausgemacht werden wie das Verschwinden der Naturalausgedinge, das Auftauchen von Pflegegeldklauseln oder auch gewisse Einschränkungen in puncto Pflege, sprich dass diese nicht mehr unbeschränkt zu erbringen ist, sondern nur mehr, wenn die Übergeber am Hof wohnen und kein Abgeltungsanspruch besteht, falls diese in ein Heim ziehen sollten. Vereinbarungen bezüglich der Tragung von Betriebskosten, Rauchfangkehrer- sowie Müllabfuhrgebühren fanden sich auch bei manchen Vertragsverfassern nicht von Anfang an, sondern wurden erst später von Kollegen rezipiert.

Dies legt die starke Vermutung nahe, dass Vertragsverfasser immer nach einem gewissen Vertragsmuster vorgehen. So war es nach der Studie mehrerer Verträge bei sehr vielen davon möglich, alleine anhand des Vertragstextes den Verfasser desselben zu identifizieren. Auch konnte beobachtet werden, dass viele Substitute das Schema ihres vorgesetzten Notars beinahe gänzlich unverändert übernommen hatten und dieses, wenn sie selbst Notar wurden, wieder an ihre Substituten weitergaben. Außerdem dürften sich die Vertragsverfasser auch gegenseitig beeinflussen. So kam es vor, dass plötzlich Floskeln in Verträgen auftauchten, die vorher nur bei einem anderen Vertragsverfasser zu finden waren. Interessanterweise konnte in Leonfelden beim ersten Wechsel des dort ansässigen Notars im Untersuchungszeitraum festgestellt werden, dass der Nachfolger noch einige Zeit dem Vertragsmuster seines Vorgängers folgte, bevor er ein eigenes kreierte.

Einen weiteren Beweis für die Verwendung von Vertragsmustern liefern ganz vereinzelt auftretende Fehler, die sich wohl aus Versehen in die Verträge

eingeschlichen haben. In seltenen Fällen wurden gewisse Vertragsbausteine trotz mangelnden Zusammenhangs mit dem konkreten Vertrag in diesem angeführt, so zum Beispiel in einem Vertrag, indem keine Naturalleistungen vereinbart wurden, aber eine Bestimmung bezüglich der Ablöse derselben in Geld in den Vertrag aufgenommen wurde.⁵⁷¹ Außerdem fanden sich Verträge, die zwar keine Geldbeträge enthielten, dennoch am Schluss eine Klausel bezüglich der Wertsicherung dieser vermeintlich angeführten Summen aufwiesen.⁵⁷²

Auch wurde mir von Parteien berichtet, dass sie bei Zusendung des fertigen Vertrages sehr verwundert waren, dass dieser Bestandteile enthielt, die gar nicht besprochen worden waren, so zum Beispiel die typische Floskel bezüglich der Fahrten in die Kirche, zum Arzt und zur Apotheke. Es gibt offenbar Bestimmungen, die manche Vertragsverfasser aus Gewohnheit jedem Vertrag beifügen, was wiederum zu deren Gleichheit beiträgt.

B. ÜBERGABEVERTRAGSMUSTER IN FORMULARBÜCHERN

Schon in früher Zeit erfolgte die Aufzeichnung sogenannter juristischer „Formeln“, also der festgesetzten Wortfolge für bestimmte Rechtshandlungen, um als Muster bzw. abstrakte Vorlage für das Abfassen von rechtlichen Urkunden zu dienen. Diese Formeln wurden zu ganzen Formelsammlungen zusammengefasst.⁵⁷³

Anfangen vom Ende des 18. Jahrhunderts bis heute wurden verschiedenste Formularienbücher auf der Suche nach Vertragsmustern für Übergabeverträge durchgesehen.

Im Folgenden sollen die Ergebnisse dieser Untersuchung in chronologischer Reihenfolge der einzelnen Formelsammlungen näher dargestellt werden.

Zu Beginn ist „Der vollständige Landadvokat“ in neunter Auflage aus dem Jahre 1797⁵⁷⁴ zu nennen, der sich rühmt, „alle im menschlichen Leben nöthigen Geschäfts-

⁵⁷¹ GB Wels, TZ 1994/2679.

⁵⁷² GB Bad Leonfelden, TZ 1983/439; TZ 1986/14.

⁵⁷³ Vgl. hierzu *H.-J. Becker*, Formel, Formular, Formelsammlung, in: HRG I, 1158; Vgl. hier auch *Reithmann*, Kautelarjurisprudenz, 102.

⁵⁷⁴ Vollständiger Landadvokat.

Aufsätze“ zu enthalten, doch fanden sich in diesem Werk keinerlei Vorlagen für das Abfassen von Übergabe- bzw Ausgedingeverträgen. Diese Nichtberücksichtigung könnte aus demselben Umstand resultieren wie die Nichtaufnahme dieses Rechtsinstituts in das Bürgerliche Gesetzbuch, nämlich ihrer fehlenden Notwendigkeit. Die Praxis dürfte aufgrund langer Tradition so geübt gewesen sein, dass kein Bedarf für etwaige Vorlagen als Hilfe zur Vertragsabfassung bestand.

Die nächste durchforstete Vertragssammlung stammt bereits aus dem Jahre 1878, also beinahe hundert Jahre später. Hierbei handelt es sich um die zweite Auflage des Werkes „Formularien über alle Zweige des österreichischen Civilrechtes. Ein Handbuch für Advokaten und Notare“,⁵⁷⁵ welches nach seinem Herausgeber auch einfach als „der Schimkowsky“ bezeichnet wird. Dieses Buch enthält kein Vertragsmuster mit dem Titel „Übergabevertrag“, wohl aber eine sehr kurz gefasste Vorlage für einen „Ausgedingevertrag“, welche etwas mehr als eine halbe Seite umfasst. Betrachtet man diese näher, kann festgestellt werden, dass sie nicht nur beabsichtigt, den Altenteil der Übergeber zu regeln, sondern die gesamte Hofübergabe, allerdings in extrem verkürzter Form. Dieses abgedruckte Muster gibt Anlass zur Vermutung, dass es nicht als solches konzipiert wurde, sondern als Vertrag aus dem wirklichen Rechtsleben Eingang in diese Formelsammlung fand. Der Vater übergibt gegen Zahlung eines Betrages von 400 Gulden sowie 200 Gulden an die Schwester seinem Sohn den Hof „mit allem Zugehör, wie alles steht und liegt, ... mit denselben Rechten, womit ... selbst solches bisher besessen und benützt hat ...“. Der vereinbarte Auszug beschränkt sich auf folgende Auflistung:

„1. freie Wohnung, nebst Beheizung in der rückwärtigen Stube, 2. freie Kost an seinem Tische, oder statt derselben, nach dem Willen des Auszüglers, nachbenannte Naturalien u.s.w., 3. freie Wartung und Pflege in gesunden wie in kranken Tagen, 4. freie Wäsche, 5. u.s.w.“⁵⁷⁶

Es werden hier also nur mögliche Beispiele angeführt, keine abschließende Regelung aller Possibilitäten aufgezeigt, wie die Abkürzung „u.s.w.“ zeigt. Doch kann festgestellt werden, dass sich hier bereits gewisse Klauseln finden, die auch in heutigen Verträgen noch auftauchen, wie die Einleitungsfloskel oder die „Wartung und Pflege in gesunden wie in kranken Tagen“.

⁵⁷⁵ *Schimkowsky*, Formularien.

⁵⁷⁶ *Ders*, Formularien, 2. Aufl 1878, Nr 192, 163.

Wirft man einen Blick in die darauf folgende dritte Auflage aus dem Jahre 1888, findet man alleinig das exakt selbe Muster des Ausgedingevertrages wie zehn Jahre zuvor in der zweiten Auflage.⁵⁷⁷

Aufgrund der Vorlage obiger Vertragssammlungen erfolgte die Fortsetzung dieser durch das Werk „Formularen für Verträge und für Eingabe im nicht streitigen Verfahren. Ein Handbuch für Advocaten und Notare“ im Jahre 1902, allerdings unter Zurücksetzung der Zählung der Auflagen auf eins.⁵⁷⁸

In diesem Buch sind einige einschlägige Vertragsurkunden aus der Praxis abgedruckt. So findet sich beispielsweise ein eineinhalbseitiger „Abtretungsvertrag“, in dem die verwitwete Bäuerin das Gut an eines der Kinder gegen Ausbezahlung ihres eigenen Erbtheiles, Leistung eines Ausgedinges, dessen nähere Ausgestaltung nicht Teil des Vertrages ist, und Abfindung der übrigen Kinder abtritt.⁵⁷⁹ Außerdem beinhaltet dieses Werk einen „Kaufvertrag zwischen Ehegatten“, in dem ein Ehemann gegen Leistung eines Geldbetrages sowie eines Ausgedinges das Gut seiner Frau überlässt.⁵⁸⁰ In weiterer Folge ist auch ein fünfeinhalbseitiger „Übergabs-, Ehe- und Erbvertrag“ abgedruckt, in dem der Hof an Brautleute gegen Bezahlung der auf der Liegenschaft haftenden Schulden sowie der Leistung eines vielfältigen Ausgedinges übergeben wird. Abschließend enthält diese Urkunde eine erbvertragliche Regelung für den Fall des Todes eines der Brautleute.⁵⁸¹

Bis auf die Bestimmung in letzterem Muster „beide Theile verzichten auf das Rechtsmittel, diesen Vertrag wegen Verletzung der Hälfte des wahren Wertes anzufechten“⁵⁸² finden sich hier keine typischen Vertragsfloskeln, die auch heute noch verwendet werden.

Der Chronologie wegen sei an dieser Stelle das „Österreichische Notariatshandbuch für Berufsarbeit und Unterricht“⁵⁸³ aus dem Jahre 1908 erwähnt. Dieses Werk stellt zwar keine Formularsammlung im engeren Sinne dar, da es sich größtenteils auf theoretische Ausführungen zum Thema beschränkt, doch enthält es einige Formulierungsvorschläge und Anregungen für die Praxis. So zum Beispiel eine

⁵⁷⁷ Ders, *Formularen*, 3. Aufl 1888, Nr 202, 177 f.

⁵⁷⁸ Ders, *Verträge*, 1. Aufl, 1902.

⁵⁷⁹ Ebda, Nr 37, 41 f.

⁵⁸⁰ Ebda, Nr 69, 76 f.

⁵⁸¹ Ebda, Nr 72, 80 ff.

⁵⁸² Ebda, Nr 72, 82.

⁵⁸³ Reich, *Notariats-Handbuch*.

Klausel für den Fall der Übergabe an Brautleute: „Sollte die Ehe zwischen den übernehmenden Brautleuten nicht zu stande kommen, so gilt dieser Vertrag als zwischen den Eltern und dem Sohne (der Tochter) allein abgeschlossen.“⁵⁸⁴ Typische Floskeln wie „Wohnung samt Beheizung und Beleuchtung“, „in gesunden und kranken Tagen die nötige Pflege und Wartung“ finden sich ebenfalls, allerdings verfügt dieses Werk über kein vollständiges Vertragsmuster.⁵⁸⁵

Zurück zum Schimkowsky. In der zweiten Auflage aus dem Jahre 1912⁵⁸⁶ findet sich wieder exakt der gleiche „Übergabs-, Ehe- und Erbvertrag“ wie in der Voraufgabe aus 1902.⁵⁸⁷

Bevor nun die neueren Auflagen des „Schimkowsky“ aus dem Jahr 1962 und 1998 näher untersucht werden, sollen wiederum der Chronologie wegen noch vier andere Formularbücher einer näheren Betrachtung unterzogen werden.

Das Werk „Formulare des Verfahrens außer Streitsachen“⁵⁸⁸ aus dem Jahre 1927 enthält lediglich eine Verlassenschaftsabhandlung nach dem kärntnerischen Erbhöferecht,⁵⁸⁹ aber keinerlei Vertragsmuster für Übergaben oder Ausgedinge.

Das nächste untersuchte Werk, „Beispiel- u. Formularsammlung für den Liegenschafts- und Hypothekarverkehr“⁵⁹⁰ aus dem Jahre 1935, liefert wieder Ergebnisse. Hier findet sich ein „Ausgedingsvertrag“⁵⁹¹ sowie ein „Vertrag über eine Ausgedingsänderung“.⁵⁹²

Auch hier handelt es sich wieder um den Abdruck eines Vertragsbeispiels aus der Praxis, welches allerdings eine eher untypische Konstellation behandelt, da hier ein Hofbesitzer seiner verwitweten Schwester gegen Leistung eines Geldbetrages am Hof ein Ausgedinge, bestehend aus Wohnung und Naturalien, bestellt.⁵⁹³

⁵⁸⁴ Ebda, 168.

⁵⁸⁵ Ebda, 172.

⁵⁸⁶ *Schimkowsky, Verträge*, 2. Aufl 1912.

⁵⁸⁷ Ebda, Nr 80, 91 ff.

⁵⁸⁸ Némethy, *Formulare*.

⁵⁸⁹ Ebda, Nr 33, 48 ff.

⁵⁹⁰ *Daskaljuk – Czech, Formularsammlung*.

⁵⁹¹ Ebda, Nr 225, 233 f.

⁵⁹² Ebda, Nr 226, 234 f.

⁵⁹³ Ebda, Nr 225, 233 f.

Das Werk „Für alles gibt's ein Formular“⁵⁹⁴ aus dem Jahre 1936 wird seinem Titel voll und ganz gerecht, da es auch ein Muster für einen „Überlassungsvertrag (Leibgedings-, Leibzuchts-, Altenteils-, Auszugs- oder Ausgedingevertrag)“⁵⁹⁵ enthält. Hier handelt es sich nicht um einen Abdruck eines Vertrages aus der Praxis, sondern um ein wirkliches Muster, bestehend aus Bestimmungen über die Entrichtung eines Übergabepreises, die Abfindung von weichenden Geschwistern sowie einem Ausgedinge, bestehend aus Wohnung und dem Recht auf ein „standesgemäßes Begräbnis“. Am Schluss des Formulars findet sich eine Erbverzichtserklärung des Übernehmers. Hier verwendete Floskeln wie „mitüberlassen wird das gesamte auf den Grundstücken vorhandene tote und lebende Inventar“ oder „mit diesem Tage sollen auch Lasten und Abgaben, Nutzungen und Gefahren auf den Übernehmer übergehen“ finden sich auch in heutigen Verträgen.

Betrachtet man das nächste Formularienbuch, „Das Rechtsformularbuch. Praktische Muster für Klagen, Verträge, Testamente, Anträge aus allen Rechtsgebieten“⁵⁹⁶ aus dem Jahr 1938, kann festgestellt werden, dass sich auch hier kein Übergabevertragsmuster im üblichen Sinne findet. Doch gibt es viele Formularien im Zusammenhang mit der Reichserbhofgesetzgebung des Dritten Reiches, wie zum Beispiel Vorlagen für den „Antrag auf Feststellung der Erbhofeigenschaft“,⁵⁹⁷ den „Antrag auf Aberkennung der Erbhofeigenschaft“,⁵⁹⁸ außerdem ein Muster für „Testament-, Ehe- und Erbvertrag des Erbhofbauern“⁵⁹⁹ und für die „Einsetzung eines Anerben unter Uebergehung des Aeltestenrechts mit Festlegung des Altenteils“.⁶⁰⁰ In letzterem Beispiel wurde ein Sohn für den Fall des Todes des Bauern zum Anerben eingesetzt, während der Ehefrau des Bauern ein Ausgedinge, bestehend aus Wohnung, Nahrung, Kleidung, Arztkostenerstattung sowie „ihrem Alter und Gesundheitszustand entsprechenden Wartung und Pflege“ bestellt wurde. Letztere Floskel findet sich auch in heutigen Verträgen häufig.

Die Sammlung „Formularbuch und Praxis des Notars“⁶⁰¹ aus dem Jahre 1942 widmet in großem Umfang den Formularien der Erbhofgesetzgebung Bedeutung,⁶⁰² enthält

⁵⁹⁴ *Schaldach*, Formular.

⁵⁹⁵ *Ebda*, 168 ff.

⁵⁹⁶ *Wurm*, Rechtsformularbuch.

⁵⁹⁷ *Ebda*, Nr 580, 675 ff.

⁵⁹⁸ *Ebda*, Nr 581, 677 f.

⁵⁹⁹ *Ebda*, oN, 678 ff.

⁶⁰⁰ *Ebda*, Nr 582, 680 ff.

⁶⁰¹ *Kersten*, Formularbuch.

aber auch einen „Erbhof-Überlassungsvertrag“,⁶⁰³ welcher ganze fünf Seiten umfasst, allerdings weniger abstraktes Vertragsmuster als Vertragsbeispiel aus der Praxis ist. Auch hier wird wieder ein umfassendes Ausgedinge vereinbart mit Wohnrecht, Recht auf Nahrung, Arztkosten und einem „ortsüblichen Begräbnis“. Im Anschluss findet sich ein Muster für einen „Genehmigungsantrag“ des Vertrages beim Anerbengericht.

Die sechste Auflage des „Schimkowsky“ im Jahre 1962 erschien unter einem etwas anderen Titel, nämlich „Vertragsmuster und Beispiele für Eingaben in ...“.⁶⁰⁴ Auch hier findet sich wieder ein „Übergabs-, Ehe- und Erbvertrag“,⁶⁰⁵ der allerdings bis auf kleine Abänderungen wie andere Ortsbezeichnungen, teilweise andere Namen der Parteien und die Ersetzung der Währung Kronen durch Schilling völlig demjenigen der Vertragssammlung aus dem Jahre 1912 gleicht.

Wirft man nun einen Blick auf die letzte, die 8. Auflage des „Schimkowsky“⁶⁰⁶ aus dem Jahre 1998 fährt einem der Schreck durch Mark und Bein. Hier findet sich ein „Übergabs-, Ehe- und Erbvertrag mit Regelung für weichende Geschwister“,⁶⁰⁷ der allerdings, wiederum mit kleinen Abänderungen und Umformulierungen, dem Vertrag aus dem Jahre 1962, welcher beinahe identisch war mit dem aus dem Jahre 1912, entspricht. Betrachtet man die Formulierungen, den Aufbau sowie die einzelnen Vertragsbestandteile muss mit Entschiedenheit festgestellt werden, dass dieses Vertragsmuster nicht im geringsten Ähnlichkeiten mit den zur selben Zeit verfassten Übergabeverträgen aus der Praxis aufweist. Zwar wurde bei obiger rechtstatsächlicher Untersuchung der Verträge angemerkt, dass sie ihrer Zeit zum Teil noch weit hinterherhinken und die Anpassung an die geänderten Umstände erst sehr langsam und schrittweise erfolgte, doch im Gegensatz zu diesem Formular mutet die Vertragspraxis in den beiden Untersuchungsgebieten nahezu futuristisch an. Vertieft man sich in dieses Vertragsmuster, fühlt man sich zeitlich um mindestens hundert Jahre zurückversetzt. Um das eben Dargestellte mit Worten zu untermauern, sollen hier kurz einige Bestandteile dieses Musters angeführt werden:

⁶⁰² Ebda, 237 ff.

⁶⁰³ Ebda, 242 ff.

⁶⁰⁴ *Schimkowsky*, Vertragsmuster, 6. Aufl 1962.

⁶⁰⁵ Ebda, Nr 38, 65 ff.

⁶⁰⁶ *Schimkowsky*, Vertragsmuster, 8. Aufl 1998.

⁶⁰⁷ Ebda, Nr 50, 144 ff.

„Die Übernehmer verpflichten sich, den Ausgedingsberechtigten die nötigen Führen zur Beförderung des Ausgedingsgetreides in die Mühle und zum Rücktransport der Mahlprodukte sowie die Führen um Brennmaterial zu leisten ... weiters verpflichten sich die Übernehmer ... die Ausgedingsstallung und die Ausgedingsscheune in gutem Zustand zu erhalten.“⁶⁰⁸

Kein einziger Übergeber, soweit dies für den Untersuchungszeitraum ab 1981 in den Untersuchungsgebieten festgestellt werden konnte, lässt sich die Lieferung von Ausgedingsgetreide schreiben, genauso wenig gibt es heute Ausgedingsstallungen oder Ausgedingsscheunen. Diese Vereinbarungen sind Relikte einer längst vergangenen Zeit. Obwohl es manche Theoretiker vielleicht nicht wahrhaben wollen, auch in der Landwirtschaft hat sich der Fortschritt längst breitgemacht. Es herrschen keine historischen Verhältnisse mehr. Gerade in den letzten Jahrzehnten, insbesondere seit Einführung der Bauernpension, hat sich mitunter auch bedingt durch den Agrarstrukturwandel, eine völlig neue Situation ergeben, die natürlich auch im Vertragsleben entsprechende Anpassungen erforderte.

Sogar die Vereinbarung des Naturalausgedinges ist im Vergleich zu den vorkommenden Naturalleistungen in der Praxis höchst antiquiert, gebühren hier den Übergebern noch Korn (Roggen) und Gerste in rauen Mengen zweimal jährlich nach der Ernte. Auch wird ein weichendes Kind bei Verhelichung keine rechte Freude mit „einer Kuh in guter Qualität“ haben.⁶⁰⁹

Derartige „Verfehlungen“ in der Theorie mögen umso mehr die Notwendigkeit rechtstatsächlicher Untersuchungen hervorheben, obwohl obiges Beispiel doch sehr extrem ausfällt. Leider ist dies ein recht trauriges Zeichen dafür, wie wenig sich Theoretiker oftmals mit den tatsächlichen Gegebenheiten auseinandersetzen. Offenbar gibt es Fälle, betrachtet man beispielsweise diesen, in denen sich nicht im geringsten Gedanken über geänderte Verhältnisse gemacht werden, sonst könnte ein Vertragsmuster nicht beinahe unverändert über fast hundert Jahre immer wieder unreflektiert übernommen werden.

⁶⁰⁸ Ebda, Nr 50, 146.

⁶⁰⁹ Ebda, Nr 50, 147.

In dieser Auflage des „Schimkowsky“ findet sich auch ein „Übergabsvertrag über städtische Liegenschaft“, ⁶¹⁰ der seltsamerweise, gerade in puncto Ausgedingevereinbarungen zwar auch nicht ganz, doch eher einem heutigen Hofübergabevertrag gleicht als dieses ominöse bäuerliche Vertragskonstrukt in selbiger Formuliersammlung.

Die letzte Formularsammlung, die einer näheren Betrachtung unterzogen wurde, ist das Werk „ABC der Vertrags- und Testamentsmuster“⁶¹¹ aus dem Jahre 2000. Die Suche nach einem Muster eines Hofübergabevertrages blieb hier allerdings ohne Erfolg, lediglich die Vorlage eines Übergabevertrages im städtischen Bereich fand sich.⁶¹²

C. DIE PRAKTISCHE BEDEUTUNG DER FORMULARBÜCHER IN PUNCTO HOFÜBERGABE

Nach obigen Darlegungen kann nur zu dem Schluss gekommen werden, dass die praktische Bedeutung der Vertragssammlungen in Bezug auf die bäuerlichen Übergabeverträge nicht existent ist. Entweder enthalten diese keinerlei Muster für Hofübergabeverträge oder falls doch, so sind diese völlig ungeeignet, bestehen folglich den Praxistest nicht. Es finden sich lediglich vereinzelte kurze Bestandteile, wie bereits oben gezeigt, auch in den heutigen Verträgen.

Ist man auf der Suche nach Übergabevertragsmustern, tut man besser daran, die Landwirtschaftskammern zu konsultieren. Ein Blick in Formularbücher, mag er auch in mancherlei Hinsicht hilfreich sein, ist auf diesem Rechtsgebiet definitiv nicht zielführend.

Betrachtet man die Vertragspraxis der Notare und Rechtsanwälte, lassen sich so gut wie keinerlei Gemeinsamkeiten mit den zur Verfügung stehenden Vorlagen feststellen. Auch wenn ein diesbezüglicher Wunsch eines Vertragsverfasser bestehen sollte, könnte er im Prinzip aufgrund ihrer Unbrauchbarkeit diese Muster nicht verwenden.

⁶¹⁰ Ebda, Nr 20, 59 ff.

⁶¹¹ *Marent – Preisl, ABC.*

⁶¹² Ebda, 214 ff.

In anderen rechtlichen Zusammenhängen kann von einer gewissen Wechselwirkung zwischen Formuliersammlungen und Vertragspraxis gesprochen werden, die allerdings hier verneint werden muss. Weder beeinflussen die Formulare die Praxis noch kann umgekehrt ein Einfluss dieser auf die Theorie festgestellt werden.

Das Erscheinungsbild der Hofübergabeverträge ist folglich einzig und allein Ausfluss kauteljarjuristischer Rechtsgestaltung, die im Laufe der Zeit fortgebildet sowie angepasst wurde, unbeeinflusst von Gesetz und Formulieren.

VIII. AUSWERTUNG DER FRAGEBÖGEN

Wie bereits anfangs erwähnt, wurde als weitere Methode der Rechtstatsachenforschung, neben dem Studium von Vertragsurkunden, die Befragung von rechtskundigen Personen mittels der Aussendung von Fragebögen gewählt.

Es wurden drei Gruppen von Fragebögen mit jeweils an den Kreis der Befragten angepassten Fragestellungen gebildet. So wurden im Sommer 2008 Fragebögen an alle Notariate, alle Bezirksbauernkammern sowie an die Landwirtschaftskammer OÖ und an alle Bezirksgerichte im Bundesland ausgesendet. Insgesamt wurden 227 Fragebögen verschickt, davon 42 retourniert, was einer Gesamtrücklaufquote von 18,5% entspricht.

Betrachtet man die geographische Verteilung der Rücksendungen, konnte eine relativ gleichmäßige Abdeckung des untersuchten Gebietes erreicht werden. Aus jedem Bezirk sind zumindest Antworten einer Personengruppe eingetroffen.

Hier ist allerdings noch anzumerken, dass die Ergebnisse dieser Auswertung nicht wie bei den untersuchten Verträgen auf Fakten beruhen, sondern auf den beruflich bedingten Erfahrungswerten sowie subjektiven Meinungen der genannten Personenkreise. Auch waren viele der gestellten Fragen nur mit gefühlsmäßigen Schätzungen aufgrund von Praxiserfahrung zu beantworten. Die bei diesen Fragen zur Verfügung gestandenen Antwortmöglichkeiten waren: ja, eher ja, eher nein und nein, wobei ja mit „in fast allen Fällen“ gleichzusetzen ist, eher ja mit „in vielen Fällen“, eher nein mit „in wenigen Fällen“ sowie nein mit „in fast keinem Fall“.

Folgende Ergebnisse können aufgrund potenzieller subjektiver Fehleinschätzungen nicht den Anspruch hundertprozentiger Richtigkeit erheben, doch vermag wohl die Tatsache der Freiwilligkeit der Teilnahme an der Befragung und die Gewissenhaftigkeit befragter Personen das Risiko falscher Angaben bedeutend zu reduzieren.

A. FRAGEBOGENAUSWERTUNG DER NOTARE IN OBERÖSTERREICH

Zu Beginn sollen die Ergebnisse der Befragung der größten Gruppe, nämlich der Notare und Notarsubstitute dargestellt werden.⁶¹³ Insgesamt wurden hier 136 Fragebögen verschickt, davon 31 retourniert, was einer Rücklaufquote von 22% entspricht. Vier Rücksendungen, ausschließlich von Stadtnotariaten, teilten mit, dass aufgrund mangelnder Erfahrungswerte in diesem Bereich die Beantwortung des Fragebogens nicht durchgeführt werden konnte. Eine Rücksendung konnte geographisch nicht zugeordnet werden, wurde folglich in die Auswertung nicht einbezogen. Summa summarum blieben 26 Fragebögen als Grundlage der Untersuchung, wovon achtzehn durch Notare und acht durch Substitute beantwortet wurden, übrig.

Rücksendungen aus dem Hausruckviertel erfolgten aus Lambach, Marchtrenk sowie zweimal aus Wels, aus dem Innviertel aus Schärding, Mattighofen, zweimal aus Ried und zweimal aus Braunau. Im Mühlviertel kamen Antworten aus den Städten und Gemeinden Mauthausen, Freistadt, Grein, Perg sowie Ottensheim. Die häufigsten Antworten kamen aus dem Traunviertel, nämlich aus Weyer, Kirchdorf, Gmunden, St. Florian, Linz, Bad Ischl, dreimal aus Steyr und zweimal aus Kremsmünster.⁶¹⁴

⁶¹³ Vollständiger Fragebogen im Anhang.

⁶¹⁴ Vgl. hierzu die Landkarte Oberösterreichs im Anhang.

1. Besitzübergangsformen landwirtschaftlicher Güter

Nach Auswertung der Fragen bezüglich der Formen der Besitzübertragung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe in Oberösterreich ergab sich nachstehende Verteilung:



Abbildung VIII-1

Die weitaus häufigste Form der Übertragung landwirtschaftlicher Güter ist mit 89% die Übergabe zu Lebzeiten mittels Übergabevertrag. Die restlichen Übertragungsarten kommen mit 2%, 4% und 5% verschwindend selten vor. Natürlich gibt es auch noch die Möglichkeit des Verkaufs als fünfte Übertragungsart, doch diese wurde aufgrund ihres noch weniger häufigen Vorkommens nicht mit einbezogen.

2. Allgemeines zur Hofübergabe

Bezüglich des Rückbehalts von Grundstücken bei der Hofübergabe antworteten 25% der Befragten mit ja, allerdings oftmals mit dem Beisatz, dass dies weitaus seltener der Fall sei als früher, und 75% mit nein.

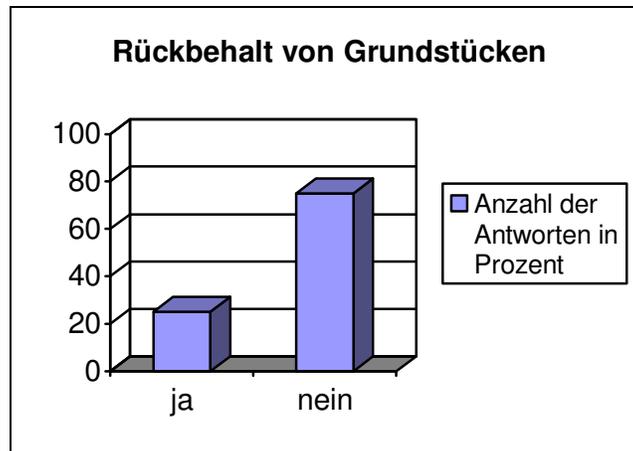


Abbildung VIII-2

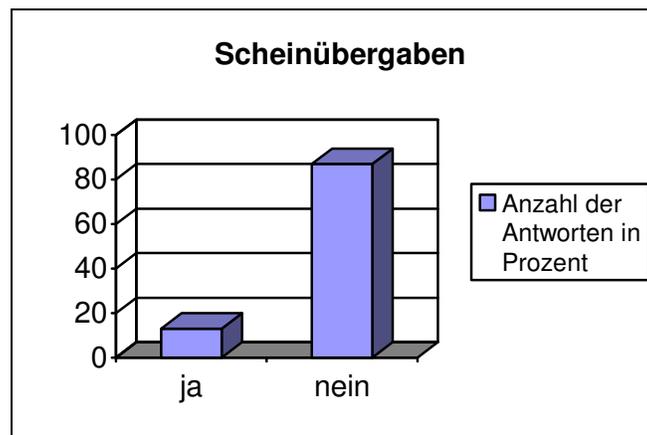


Abbildung VIII-3

Bezüglich des Vorkommens von Scheinübergaben, das heißt, von Übergaben die nur zwecks Erlangung der Bauernpension durchgeführt werden, die Altbauern den Hof allerdings selbst weiterbewirtschaften, da die Übernehmer berufstätig sind, antworteten 13% mit ja und 87% mit nein. Nur zwei der bejahenden Rücksendungen

gaben Schätzungen in Bezug auf die Häufigkeit des Vorkommens von Scheinübergaben ab. So sollen in Bad Ischl 30% aller Übergaben zum Schein erfolgen sowie 20% in Ried.

Die Frage, ob einem Hofübergabevertrag in aller Regel ein Pachtvertrag vorangeht, wurde wie folgt beantwortet:

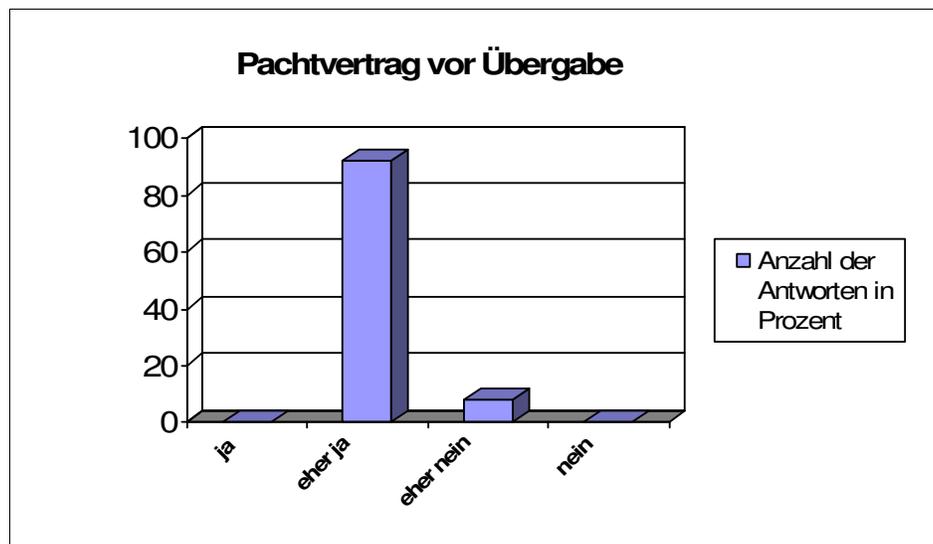


Abbildung VIII-4

92% der Befragten waren der Meinung, dass in sehr vielen Fällen vor tatsächlicher Übergabe ein Pachtvertrag zwischen zukünftigem Übernehmer und Übergeber abgeschlossen wird.

Wer in aller Regel den Hof der Eltern übernimmt, zeigt nachstehende Graphik:

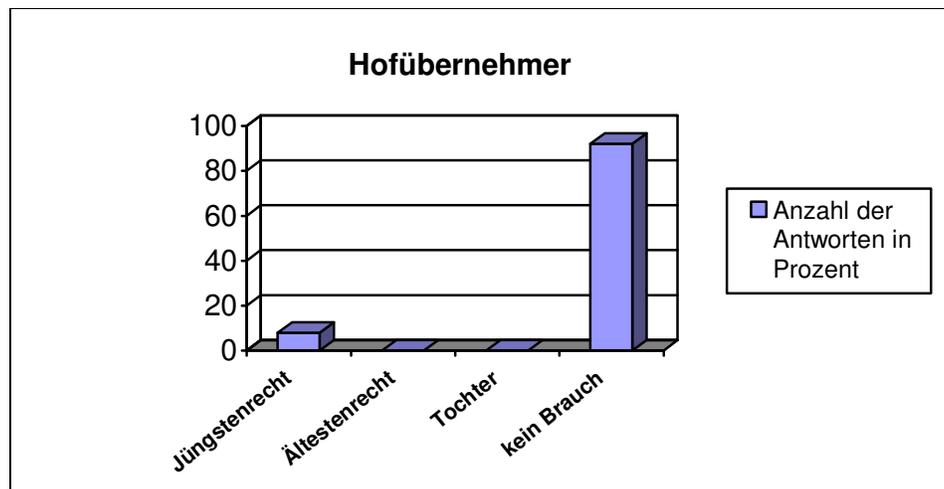


Abbildung VIII-5

92% der Notare sind der Meinung, dass bezüglich der Auswahl des Hofnachfolgers kein fester Brauch mehr bestehe. Ältestenrecht wurde gar nie genannt und auf das Jüngstenrecht entfielen 8% der Nennungen.⁶¹⁵

⁶¹⁵ Bad Ischl und Wels.

3. Begründung von Ehegattenmitemigentum

Folgende Graphik soll darüber Auskunft geben, ob die Übergabe des Hofes in der Regel auch an den Ehegatten des Hauskindes erfolgt:

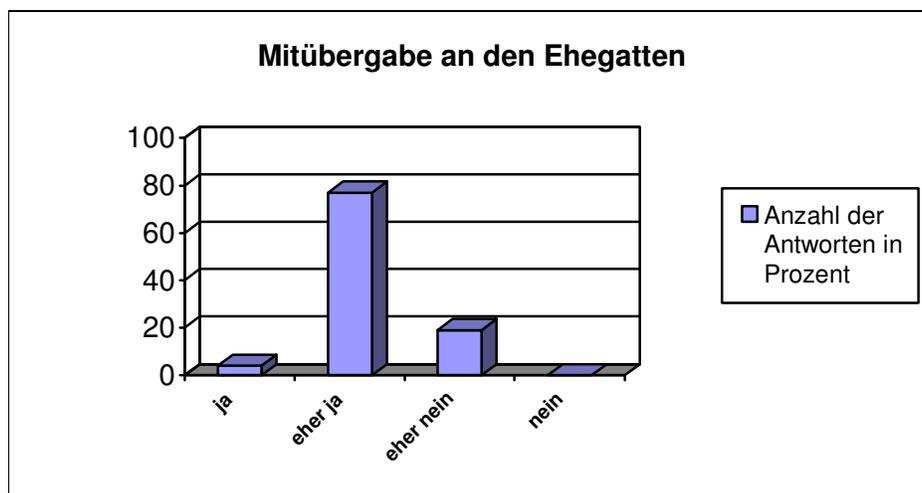


Abbildung VIII-6

4% der befragten Notare antworteten mit ja, 77% waren der Ansicht, dass dies in den meisten Fällen so sei und 19% meinten, dass das eher nicht vorkomme.

Falls keine gemeinsame Übergabe erfolgt, konstatierten 60% der Befragten, dass nur in wenigen Fällen im Anschluss an diese Gütergemeinschafts- bzw Erbverträge geschlossen werden, 20% verneinten das Vorkommen dieser Möglichkeit zur Gänze, während die restlichen 20% der Ansicht waren, dass dies schon in vielen Fällen geschehe.

Bezüglich der Frage, ob das „Anschreiben“ des Ehepartners in den letzten Jahren abgenommen hat, antworteten 19% mit ja sowie 46% mit eher ja, während 31% meinten, dies sei eher nicht der Fall und 4% nein angaben.

Das heutzutage verminderte Vorkommen von Gütergemeinschaftsverträgen im Vergleich zu früheren Zeiten wurde von allen Beteiligten bejaht. Die genannten Ursachen hierfür waren sehr vielfältig. So wurden beispielsweise die steuerlichen und

honorarmäßigen Mehrbelastungen für die Parteien genannt, die großen Haftungsrisiken, die Problematik einer möglichen Scheidung, sozialrechtliche Gründe sowie die Tatsache, dass dieses Rechtsinstitut nicht mehr zeitgemäß ist. Wenn überhaupt, komme nur mehr die Begründung besonderer Gütergemeinschaften aus steuerlichen Gründen vor.

Durch den Wegfall der Schenkungssteuer⁶¹⁶ werden nun allerdings die diesbezüglichen früheren Begünstigungen⁶¹⁷ nicht mehr schlagend.

54% der Befragten gaben an, dass sie den Parteien von der Begründung einer Gütergemeinschaft abraten würden, 31% würden dies nicht tun und 12% äußerten sich zu diesem Thema nicht.

4. Vertragsverfasser und Vertragsbezeichnung

Folgendes Diagramm soll über die Häufigkeit des Vorkommens der einzelnen Vertragsverfasser Auskunft erteilen:

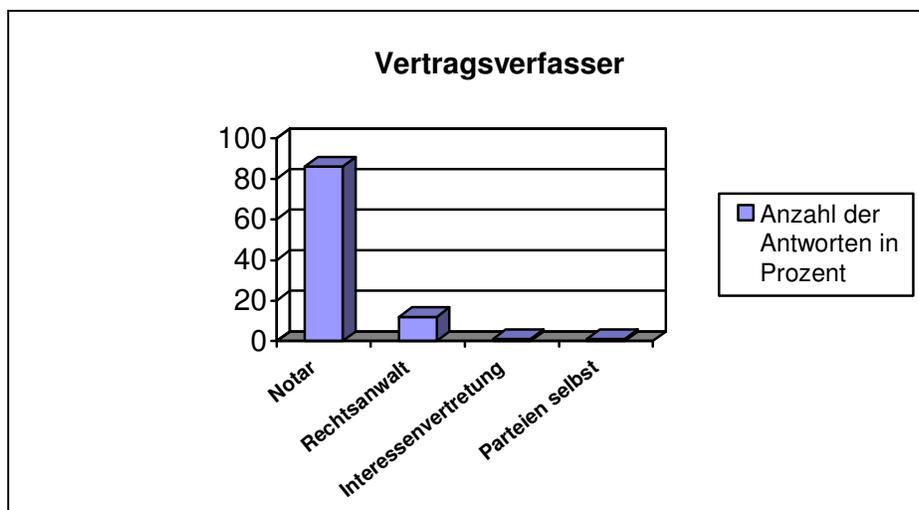


Abbildung VIII-7

⁶¹⁶ Bundesgesetz, mit dem das Einkommensteuergesetz 1988, das Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz 1955, das Grunderwerbsteuergesetz 1987, die Bundesabgabenordnung, das Finanzstrafgesetz und das Finanzausgleichsgesetz 2008 geändert werden und ein Stiftungseingangssteuergesetz erlassen wird – Schenkungsmeldegesezt 2008 (BGBl I 85/2008); vgl auch *Zimmermann*, Erbschaftssteuer, 32 ff.

⁶¹⁷ Vgl hierzu *Arnold*, Ehegüterrechtliche Vereinbarungen, 790 ff.

Der mit Abstand häufigste Übergabevertragsverfasser ist demnach der Notar mit 86%. Weit abgeschlagen mit 12% wurden Rechtsanwälte genannt, während die letzten beiden Alternativen nur jeweils 1% bekamen.

Interessanterweise finden sich in Theorie und Praxis zwei unterschiedliche Bezeichnungen bzw. Schreibweisen für das vertragliche Rechtsinstitut der Hofübergabe. Zum einen wird es besonders in der Literatur als Übergabevertrag bezeichnet, zum anderen als Übergabsvertrag, welches vermehrt in der Praxis anzutreffen ist und eventuell auf einen gewissen Dialekteinschlag zurückzuführen ist. Bezüglich der verwendeten Vertragsbetitelung gaben 19% der Notare an, Notariatakt/Übergabsvertrag bzw. 77% nur Übergabsvertrag zu verwenden, während lediglich einmal die Nennung Übergabevertrag erfolgte.

Die Vertragsabfassung bzw. Beratungstätigkeit wird von den Notaren zu 95% in den Kanzleiräumlichkeiten durchgeführt, während sich in den restlichen 5% die Notare für diese Tätigkeit auf den Hof der Vertragsparteien begeben, meist aufgrund von Bettlägerigkeit, Behinderung oder Erkrankung einer der am Vertragsabschluss beteiligten Personen.

60% der Notare gaben an, dass sie viele ihrer Parteien persönlich kennen würden, während 40% der Befragten diesen Umstand verneinten.

Die Parteien wenden sich hauptsächlich aufgrund der Empfehlung anderer Parteien sowie des örtlichen Nahverhältnisses an die jeweiligen Vertragsverfasser. So konstatierten 85% der Befragten, dass ihre Klienten vorwiegend aus der näheren Umgebung und nur selten von auswärts kommen würden. Zufall, so wurde angegeben, spielt nur in geringerem Umfang eine Rolle bei der Wahl des Notars.

5. Beratungspraxis und Vertragserrichtung

Ob die Parteien bei Erscheinen in der Kanzlei des Notars bereits konkrete Vorstellungen bezüglich des Inhaltes des Vertrages haben, zeigt nachstehende Graphik:

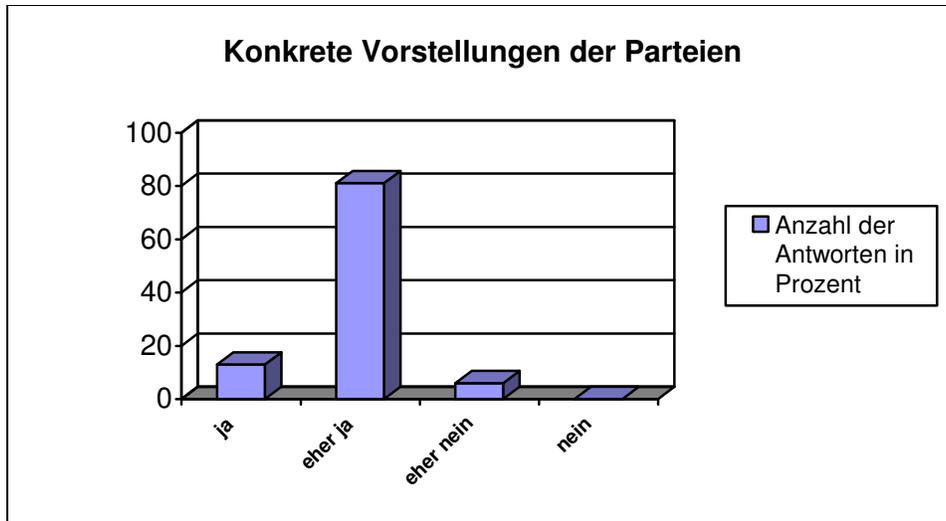


Abbildung VIII-8

94% der Parteien bewegen sich im Bereich von ja und eher ja, haben also bereits vor dem ersten Beratungsgespräch gewisse Vorstellungen den Vertragsinhalt betreffend, während bei 6% der Parteien dies nicht der Fall ist. Der Großteil der Landwirte wirkt demnach über das Thema Hofübergabe relativ gut informiert.

Inwiefern vor Erscheinen beim Notar Parteien Beratungsangebote der Bezirksbauernkammern in Anspruch nehmen, soll folgendes Bild zeigen:

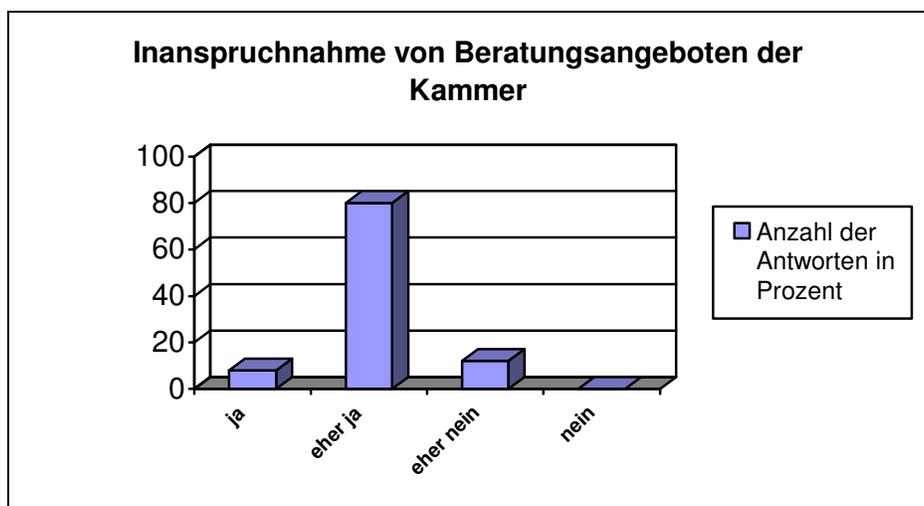


Abbildung VIII-9

Folglich nimmt ein Großteil der Vertragsparteien an Beratungen der Landwirtschaftskammern zum Thema Hofübergabe teil.

Die Frage nach der durchschnittlichen Dauer eines Beratungsgespräches zum Thema Hofübergabe wurde von den einzelnen Notaren recht unterschiedlich beantwortet. Die Ergebnisse weisen eine Bandbreite von einer bis zu vier Stunden auf. 38% der Befragten enthielten sich allerdings einer Antwort. Die Länge eines Beratungsgespräches dürfte durchschnittlich zwei Stunden betragen.

Bei 96% der befragten Vertragsverfasser müssen die Parteien im Schnitt zweimal erscheinen. Beim ersten Mal erfolgt das Beratungsgespräch, anschließend die Vertragserrichtung in Abwesenheit der Parteien sowie die Zusendung des Entwurfes. Beim zweiten Erscheinungstermin wird der Vertrag mit dem Notar besprochen, gegebenenfalls abgeändert und unterzeichnet.

4% der Befragten gaben an, dass bereits nach einem Besuch Beratung und Vertragserrichtung beendet sein würden.

Die Frage nach der Verwendung eines Vertragsmusters bei Vertragsabfassung wurde von 69% der befragten Notare bejaht, nur 31% behaupteten keine Vertragsvorlagen, allerdings gewisse Textbausteine und wiederkehrende Floskeln zu verwenden. Die den Verträgen zugrunde liegenden Vertragsmuster wurden entweder vom Vorgänger bzw Ausbildungsnotar übernommen oder selbst kreiert, auch wurde das Rechtsreferat der Landwirtschaftskammer als Bezugsquelle für Vertragsmuster genannt. Keiner der Notare gab an, ein Muster einem Formularienbuch entnommen zu haben. Die wiederkehrenden Textbausteine erfahren zum Beispiel bei der Festlegung des Übergabestichtages, der Kostentragung, der Gewährleistung, bezüglich des Entfalls der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, bei der Formulierung von Wohnrecht, Verpflegung und Betreuungsleistungen sowie bei der Vereinbarung von Belastungs- und Veräußerungsverboten Anwendung.

Ein Notar gab exemplarisch die von ihm immer wieder verwendete Floskel zur Wohnrechtsvereinbarung an:

„Zur Wohnung: Das Recht des ausschließlichen Gebrauchs, ... mit welchem Wohnungsrecht die angemessene Mitbenützung sämtlicher dem gemeinsamen Gebrauch der Hausbewohner dienenden Räumlichkeiten und Einrichtungen, ist besondere auch ... verbunden ist. Mit diesem Wohnungsrecht ist weiters verbunden

das Recht des freien Aufenthalts und Umgangs auf dem ganzen Übergabsobjekt, ausgenommen die zum höchstpersönlichen Gebrauch der Übernehmer bestimmten Wohnräume. Selbstverständlich haben die Übernehmer das Recht in ihrer Wohnung jederzeit und ungehindert Besuche zu empfangen und Dritte wie insbesondere Ehegatten, Lebensgefährten und allfällige Pflegepersonen auch dauernd in ihrer Auszugswohnung aufnehmen zu können, dies ohne die Zustimmung der Liegenschaftseigentümer hiezu einholen zu müssen.

Die Übergeber erteilen heute schon ihre Zustimmung zu einem allfälligen Aus-, Um-, oder Neubau des Übergabshauses, doch muss auch während der Bauzeit ihre – wenn auch eingeschränkte – Unterbringungsmöglichkeit im Übergabshaus gewährleistet sein.“

Schon bei Vertragserrichtung kann es vorkommen, dass zwischen den Parteien Streitigkeiten über gewisse inhaltliche Punkte auftreten. Folgendes Diagramm soll hierüber näher Auskunft erteilen:

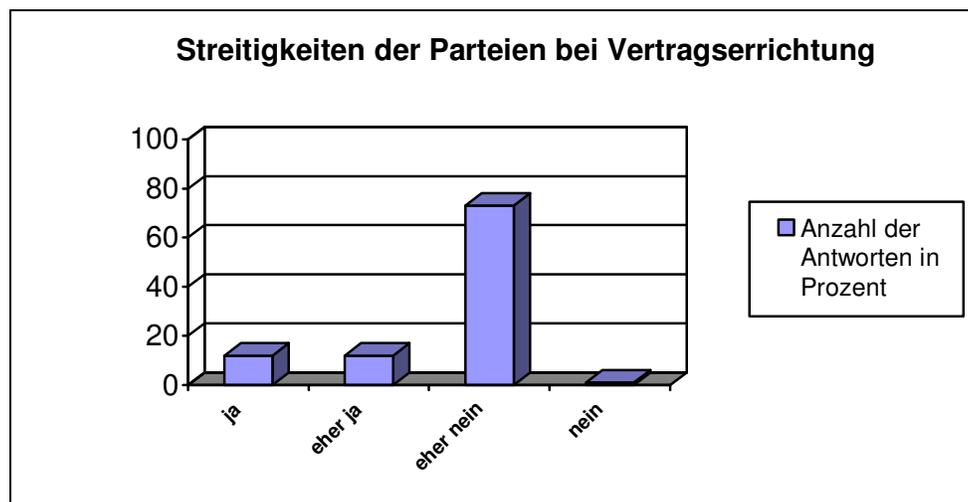


Abbildung VIII-10

Im Großteil der Fälle dürfte es zu keinen Auseinandersetzungen der Parteien kommen, doch gaben rund 24% der Notare an, dass dies in fast allen bzw. in vielen Fällen geschieht. Die hauptsächlichen Reibungspunkte sind die Abfertigungen gutsweicher Übergebekinder, die Abfindung des Schwiegebekindes im Scheidungsfall, das Veräußerungs- und Belastungsverbot,

Übergabepreisbestimmungen, zurückbehaltene Grundstücke, die Vereinbarung von Pflege und Betreuungsleistungen, der Umfang des Wohnrechtes, die Leistung eines Naturalausgedinges, das Recht der Übergeber auf Weiterbenutzung gewisser landwirtschaftlicher Geräte sowie sonstige Mitspracherechte zugunsten der Auszügler.

Einen weiteren Auswertungsbestandteil bildete die Frage nach den durchschnittlichen Kosten einer Übergabevertragserrichtung.

Die Antworten sind breit gefächert und decken eine Spanne von einem Minimum von 900 Euro bis zu einem Maximum von 2500 Euro ab, abhängig natürlich auch von Betriebsgröße und etwaigen Pauschalierungsvereinbarungen. Im Schnitt ergibt sich ein Betrag von rund 1500–2000 Euro.

6. Vertragsinhalt

a. *Übernahmepreis*

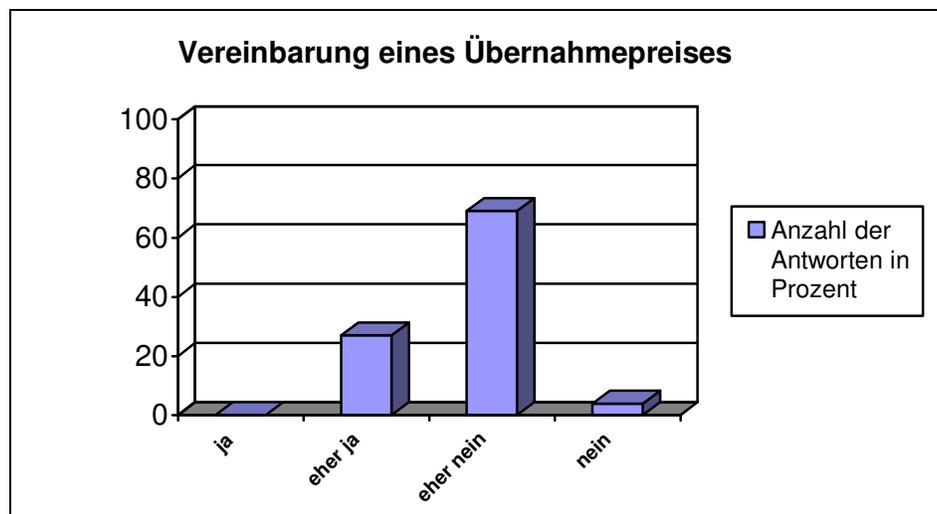


Abbildung VIII-11

Obige Graphik stellt dar, ob bei Hofübergabe auch ein Übernahmepreis vereinbart wird. 27% der Vertragsverfasser gaben an, dass dies in vielen Fällen vorkomme, während der Großteil die Festlegung eines solchen Betrages in der Regel eher verneinte.

Für den Fall, dass doch ein Übernahmepreis im Vertrag festgesetzt wird erfolgt in der großen Mehrheit auch eine Regelung bezüglich des Schicksals des noch nicht entrichteten Übernahmepreises bzw -restes für den Fall des Todes einer respektive beider Übergeberteile. 88% gaben an, dass dieser dann dem Übernehmer als vertraglich erlassen gelten sollte, während er in den restlichen 12% in den Nachlass der Übergeber fällt.

b. *Ausgedinge*

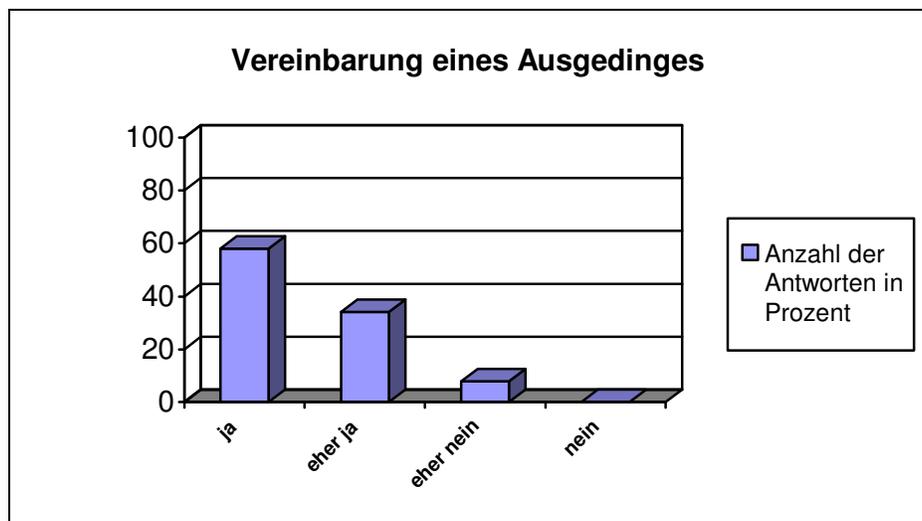


Abbildung VIII-12

58% der Notare erachteten die Vereinbarung eines Ausgedinges als absolute Regel, 34% als in den meisten Fällen üblich. Nur ein verschwindend geringer Prozentsatz meinte, dass Ausgedinge eher nicht vorkommen würden.

Wenn Ausgedinge festgelegt werden, ist die Vereinbarung eines Wohnrechts für die Übergeber immer fixer Bestandteil desselben. Bezüglich der Bestimmung von Verpflegungsleistungen waren die Antworten der Notare etwas anders gelagert. 42% der Befragten gaben an, dass in vielen Fällen Verpflegungsrechte der Übergeber Eingang in die Vertragsgestaltung finden würden, während mehr als die Hälfte der Antworten das Vorkommen derartiger Vertragsbestimmungen eher verneinte und auf

wenige Fälle beschränkte. Wenn eine Verpflegung der Übergeber festgelegt wird, dann meist gemeinsame Kost am Tisch mit den Übernehmern. Die Bezahlung eines Geldbetrages bzw die Lieferung von Naturalien kommt sehr selten vor. In letzterem Fall kommt es in der Regel zur Beschränkung der Naturallieferungen auf eigene Erzeugnisse des Hofes. Die angeführten Mengenangaben entsprechen allerdings laut 40% der Befragten in vielen Fällen nicht dem berechtigten Bedürfnis der Übergeber, während die restlichen 60% die geforderten Leistungen mit dem Bedarf der Übergeber gleichsetzen. Zu hoch angesetzte Nahrungsmittelmengen dienen allerdings oftmals nur der Absicherung für den Streitfall und werden unter normalen Umständen nicht in vollem Umfang eingefordert.

Das in den letzten Jahren immer weniger häufige Vorkommen von Naturalleistungen wird von den Vertragsverfassern damit erklärt, dass aufgrund der Einführung der Bauernpension diese einfach nicht mehr zeitgemäß bzw nötig, folglich obsolet geworden sind. Auch ist der Hof nicht länger Selbstversorger bzw genügt die Ertragsfähigkeit des Betriebes für umfangreiche Leistungen nicht mehr. Einige Male wurde die Tatsache angeführt, dass Naturalien von den Parteien selbst nicht mehr erwünscht bzw verlangt werden. Ein Notar nannte auch die Problematik der Sicherung der Durchsetzung dieser Leistungen. Einige meinten, sie dienten überhaupt nur mehr dem Sicherheitsbedürfnis der Übergeber und sollten lediglich subsidiären Charakter haben, sprich für den Fall vereinbart werden, dass die Pension der Übergeber unter einen bestimmten Mindestbetrag sinken sollte.

Die Frage nach der Vereinbarung von Pflegeleistungen beantworteten 61% der Notare mit ja bzw eher ja. Folglich kommen derartige Bestimmungen recht häufig vor und sind durchwegs auf den Fall des am Hofwohnens der Übergeber beschränkt. Beinahe drei Viertel dieser Vereinbarungen erlauben es den Übernehmern, die Pflege nicht zwangsweise selbst vornehmen zu müssen, sondern auch eine geeignete Pflegeperson beauftragen zu können. Regelungen bezüglich eines allfälligen den Übergebern zustehenden Pflegegeldes kommen, gemäß der Fragebogenauswertung, bei Vereinbarung einer Pflegeverpflichtung durch die Übernehmer fast immer vor.

In manchen Verträgen finden sich Bestimmungen unbeschränkter Pflegeleistungen. Die befragten Notare bewerteten diese Tatsache allerdings als praxisfremd, da nicht durchführbar sowie unzumutbar für die Übernehmer. Auch wurde angeführt, dass solche Verpflichtungen oftmals nicht leistbar sind und eine durch die Doppelbelastung

verursachte Knebelung der Übernehmer darstellen. Die aufgrund mangelnder Einklagbarkeit gegebene Sinnlosigkeit dieser Bestimmungen wurde ebenfalls angeführt. Ein Vertragsverfasser nannte die Gefahr für den Notar selbst, da dieser bei Vereinbarung derartiger Regelungen bei unvollständiger Aufklärung der Parteien und gegebenem Kostenregress durch den Sozialhilfeträger haftbar gemacht werden könnte.

Taschengeldvereinbarungen als Teil des Ausgedingehalts finden sich nach Angaben der Vertragsverfasser in fast keinen Fällen.

Die Frage nach dem Vorkommen von Ausgedingeprozessen bei Nichtgewährung vereinbarter Leistungen wurde von 54% der Notare verneint. 38% gaben keine Antwort zu diesem Thema ab, während 8% das Vorkommen derartiger Prozesse bejahten, allerdings beifügten, dass dies sehr selten der Fall sei, nämlich in vielleicht einem Prozent aller Hofübergaben.

c. Exkurs: Kostenregress durch den Sozialhilfeträger

Die Frage nach dem Bestehen der Möglichkeit eines Kostenregresses⁶¹⁸ der Pflegeheime für den Fall der Unterbringung der Übergeber bei vertraglich vereinbarten unbeschränkten Pflegeleistungen wurde von den Vertragsverfassern unterschiedlich beantwortet. 70% gaben an, dass diese Gefahr bestehe, auch wenn es in Oberösterreich nicht gängige Praxis sei, während 30% der Notare dieses Risiko verneinten. Auch bei den Auswertungen der Bezirksbauernkammern trat, wie später noch zu zeigen sein wird, ein recht ähnliches Ergebnis zutage.

Um diese Frage endgültig zu beantworten muss ein Blick auf die rechtliche Situation in Oberösterreich geworfen werden. Einschlägige Norm ist hier das Oberösterreichische Sozialhilfegesetz 1998.⁶¹⁹

Die Ausgangssituation ist folgende: Die Übergeber werden aufgrund ihrer Pflegebedürftigkeit in einem Alters- bzw Pflegeheim untergebracht. Die dafür anfallenden Kosten können aber nicht alleine durch das Einkommen, sprich die

⁶¹⁸ Vgl hierzu allgemein auch *Haberl*, Regressanspruch, 4 ff.

⁶¹⁹ ÖÖ LGBl 82/1998.

Pension, das Pflegegeld und das Vermögen der Übergeber bestritten werden.⁶²⁰ Der nicht gedeckte Teil der Heimkosten wird vom Sozialhilfeverband übernommen. Hier stellt sich nun die Frage, ob diesem zur Wiedererlangung der getätigten Aufwendungen ein Kostenersatzanspruch von Angehörigen der Übergeber im Sinne des 7. Hauptstückes des OÖ SHG zusteht.

Gemäß § 45 Abs 1 Z 3 iVm § 47 Abs 1 und § 45 Abs 1 Z 4 SHG haben für die Kosten sozialer Hilfe „unterhaltspflichtige Angehörige“ und Personen, denen der Hilfsempfänger gegenüber „Rechtsansprüche zur Deckung jenes Bedarfs besitzt, der die Leistung sozialer Hilfe erforderlich gemacht hat“, Ersatz zu leisten.

Unterhaltspflichtige Angehörige sind nach den Bestimmungen des § 143 ABGB der Ehegatte des Hilfsbedürftigen, subsidiär die Kinder und Enkelkinder. § 47 Abs 3 Z 1 bis 3 SHG normiert allerdings einen Ausnahmetatbestand für diese Ersatzpflicht. So sind Enkel hiervon ausgenommen, genauso wie Kinder, deren Eltern nach der Vollendung des 60. Lebensjahres in einer stationären Einrichtung aufgenommen werden.

Aufgrund der gesetzlichen Unterhaltspflicht, unabhängig von einem etwaigen Übergabevertrag, werden Kinder in Oberösterreich in der Regel für die Bezahlung der Heimkosten ihrer Eltern nicht herangezogen.

Verbleibt noch die Möglichkeit nach § 45 Abs 1 Z 4 iVm § 49, also der Legalzession von den Hilfsbedürftigen zustehenden vertraglichen oder gesetzlichen Ansprüchen gegen Dritte an den Sozialhilfeträger zur weiteren Deckung der Kosten.

Derartige Ansprüche gehen gemäß § 49 Abs 1 von Gesetzes wegen auf den Träger sozialer Hilfe über. Prinzipiell würden Rechtsansprüche der Übergeber gegen die Übernehmer aus dem Übergabevertrag diesen Tatbestand erfüllen, doch normiert § 49 Abs 1 letzter Satz eine weitere Ausnahme: „Dies gilt nicht für Ansprüche auf laufende Ausgedingeleistungen gegenüber Kindern und Enkelkindern und deren jeweiligen Ehegatten aufgrund eines Übergabsvertrages, sofern Hilfe in einer stationären Einrichtung oder nach Vollendung des 60. Lebensjahres geleistet wurde.“

Folglich sind Übernehmer, die in einem anderen familiären oder keinem Verhältnis zueinander stehen, von diesem Ausnahmetatbestand nicht erfasst und können zur finanziellen Ersatzpflicht herangezogen werden. Anders gelagert ist der Fall, dass aufgrund eines Unvergleichs zwischen den Vertragsparteien der höchstpersönliche Naturalanspruch in einen Geldanspruch umgewandelt wird. Dann geht dieser

⁶²⁰ Vgl hierzu § 9 Abs 7 OÖ SHG.

Anspruch im Wege der Legalzession, wie auch der OGH im Jahre 2003 entschied,⁶²¹ sehr wohl auf den Sozialhilfeträger über.

Die vor dem neuen oberösterreichischen SHG 1998 geltende Rechtslage ohne Normierung dieses Ausnahmetatbestandes nach dem SHG 1973⁶²² sowie die höchstgerichtliche Judikatur ermöglichten dem Sozialhilfeträger sehr wohl einen Übergang der Rechtsansprüche aus einem Ausgedinge an diesen, und zwar ohne Vorliegen eines Unvergleichsfalls, wie auch der OGH in einer Entscheidung aus dem Jahre 1995⁶²³ unter Berufung auf § 52 Abs 1 bestätigte. Hier wurde trotz des Vorliegens höchstpersönlicher Ansprüche eine Legalzession bejaht.⁶²⁴

Das oberösterreichische SHG normiert zwar nun für den Regelfall der Hofübergabe zwischen Eltern und Kindern einen Ausnahmetatbestand bezüglich des Kostenersatzes, doch kann man aufgrund der immer größer werdenden Zahl an pflegebedürftigen älteren Menschen und der immer höher werdenden Ausgaben auf diesem Sektor nicht sicher sein, dass sich diese derzeitige gesetzliche Lage nicht wieder ändert, zumal in früheren Jahren Regressansprüche der Sozialhilfeträger bereits bejaht und durchgeführt wurden.

Verwirrend ist nur die uneinheitliche Linie des OGH, der einmal die Legalzession höchstpersönlicher Rechte bejaht⁶²⁵ und dann wieder verneint.⁶²⁶ Die jüngste auf diesem Gebiet ergangene oberstgerichtliche Entscheidung verneint die Legalzession höchstpersönlicher Rechte wieder. Bleibt nur zu hoffen, dass dieser eingeschlagene Weg auch in Zukunft beibehalten wird.

So kann man auch für den Fall einer künftigen Änderung des oberösterreichischen SHG durch entsprechende Ausgestaltung der Versorgungsleistungen beispielsweise im Sinne eines höchstpersönlichen Wohnrechts und der Beschränkung von Pflegeleistungen Vorsorge treffen.

Große Vorsicht empfiehlt sich naturgemäß bei der Abfassung von Pflegeverpflichtungen, die stets unter der Bedingung abgeschlossen werden sollten, dass die Übergeber auch am Hofe wohnen. Zwar wird die Legalzession der Ausgedingeansprüche nach dem oberösterreichischen SHG verneint, doch für den

⁶²¹ OGH 6 Ob 328/02g, EFSIlg 104.780, ecolex 2003, 408/106.

⁶²² OÖ LGBl 66/1973.

⁶²³ OGH 9 Ob 502/95, EFSIlg 76.720.

⁶²⁴ Vgl hierzu auch OGH 2 Ob 538/88, RIS-Justiz RS0072889 zum Wiener Sozialhilferecht.

⁶²⁵ OGH 9 Ob 502/95, EFSIlg 76.720; OGH 2 Ob 538/88.

⁶²⁶ OGH 6 Ob 328/02g, EFSIlg 104.780, ecolex 2003, 408/106.

Fall einer unbeschränkten Pflegeverpflichtung der Übernehmer, wie sie häufig in etwas älteren Verträgen zu finden ist, erging noch keine oberstgerichtliche Rechtsprechung und findet sich auch keine explizite gesetzliche Regelung. Folglich sollte man frei nach dem Sprichwort „Vorsicht ist besser als Nachsicht“ durch entsprechende Formulierungen dieser Möglichkeit, für den Fall der Änderung der Praxis, gleich vorweg den Boden unter den Füßen entziehen.

Außerdem empfiehlt es sich, dass man für die im Vertrag geregelten Pflegeleistungen keine Ablösen in Geld vereinbart, denn unter diesen Umständen würde der Ausnahmetatbestand des § 49 Abs 1 SHG nicht mehr greifen. Diese Beträge könnten vom Sozialhilfeträger, vergleichend einem Nichtvertragsfall, eingefordert werden.

Bezüglich der Ergebnisse der Befragung kann zusammenfassend festgestellt werden, dass, entsprechend obiger Ausführung, beide Seiten der Befragten mit ihren Antworten in gewisser Weise ins Schwarze getroffen haben, obwohl für die derzeitige Rechtslage und Spruchpraxis sowie für den Normalfall der Übergabe zwischen erster und zweiter Generation wohl eher dem die Gefahr des Kostenregresses verneinenden Teil zuzustimmen ist. Auch dürfte die Vereinbarung unbeschränkter Pflegeleistungen in der Praxis noch zu keinen Regressen der Sozialhilfeverbände geführt haben, doch besteht natürlich die Möglichkeit der Änderung dieses Umstandes.

d. Geschwisterabfindungen

In vielen Fällen werden die Geschwister des Übernehmers zur Vertragserrichtung beigezogen. Die Abfindung derselben erfolgt laut 16% der Befragten als Teil des Übernahmepreises, während 84% angaben, dies als eigenen Vertragspunkt auszugestalten. Über drei Viertel der Vertragsverfasser gaben an, dass es bei Vereinbarung von Geschwisterabfertigungen in aller Regel auch zu einer Pflichtteilsverzichtserklärung komme.

60% der Befragten konstatierten, dass es in vielen Fällen nicht nur zu einem Pflichtteilsverzicht der weichenen Geschwister, sondern auch des Übernehmers kommen würde, da einem solchen streitvermeidende Wirkung zukomme. 40% der Vertragsverfasser erachten einen diesbezüglichen Verzicht allerdings als sinnlos, da beim Übernehmer in aller Regel keine Pflichtverletzung vorliegen wird.

e. *Sonstige Vertragsregelungen*

Ob die Parteien Vereinbarungen bezüglich eines allfälligen Unvergleichsfalls verlangen, zeigt nachstehende Graphik:

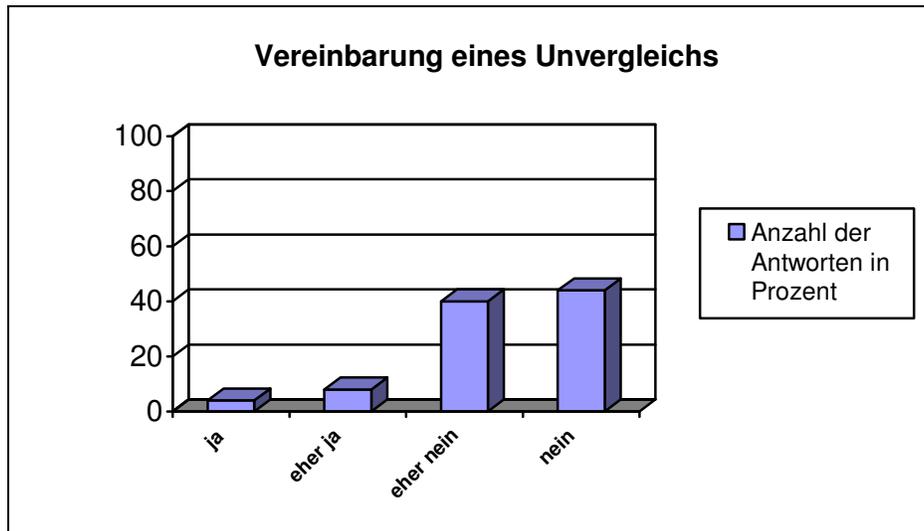


Abbildung VIII-13

Die große Mehrheit der Parteien verlangt nach den Angaben der Vertragsverfasser keine Klauseln bezüglich des Eintretens eines etwaigen Nichtvertragsfalls zwischen Übergeber- und Übernehmerseite.

Einige Vertragsverfasser erachten solche Klauseln für sinnvoll, da sie ein geeignetes Druckmittel für das Wohlverhalten der Übernehmer darstellen und die Durchsetzung der vereinbarten Rechte erleichtern würden. Andere wiederum stehen solchen Vereinbarungen eher ablehnend gegenüber, da künftige Lebenssituationen schwer abschätzbar sind. Auch scheint die Tatsache einer eigenen Wohnung der Notwendigkeit einer Vereinbarung zu widersprechen.

Interessanterweise nannte keiner der Vertragsverfasser den Umstand, dass derartige Klauseln nicht notwendig sind, um die Rechte der Übergeber im Notfall zu schützen.

Bezüglich des Verlangens der Parteien Regelungen für den Wegzugsfall zu treffen, soll folgende Graphik Informationen geben:

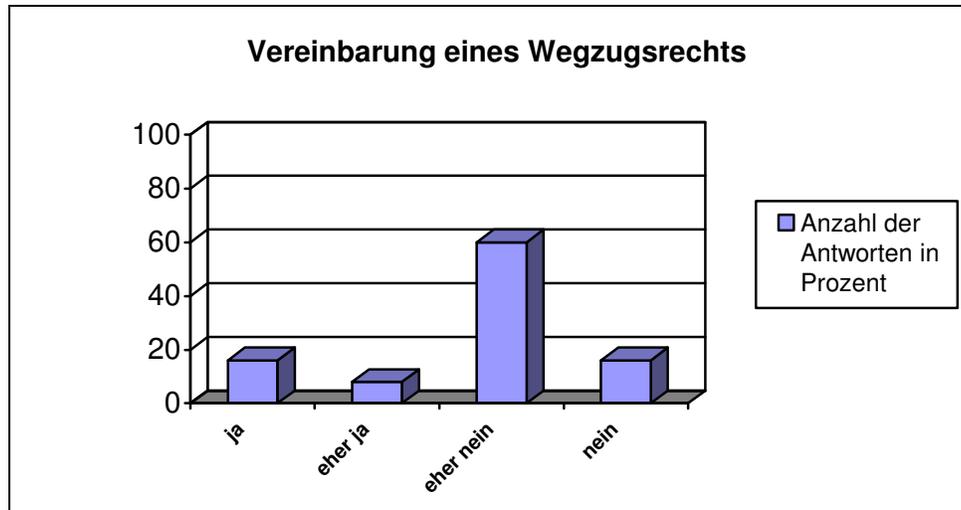


Abbildung VIII-14

Demgemäß bestehen nur wenige Parteien auf die Festlegung eines Wegzugsrechts.

Auch verlangen die wenigsten Parteien Vertragsbestimmungen, die weichende Kinder bei Verkauf des Hofes durch den Übernehmer durch Beteiligungen am Verkaufserlös begünstigen, wie folgende Graphik zeigt:

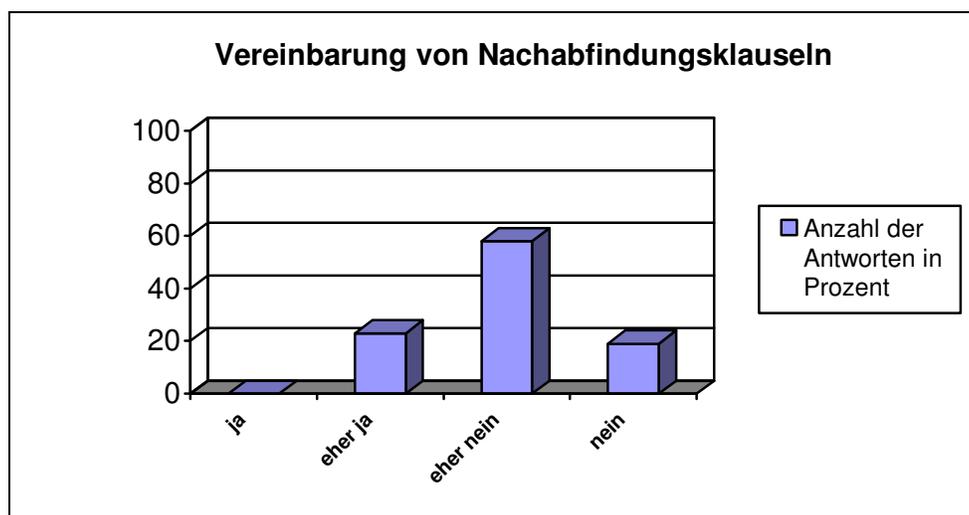


Abbildung VIII-15

Die Vereinbarungen von Vorkaufs- bzw Wiederkaufsrechten ⁶²⁷ zugunsten der weichenden Übergeberkinder werden ebenfalls relativ selten getroffen.

Einige Notare erachten solche Vereinbarungen, wie oben angeführt, für sehr sinnvoll, da sie den Erhalt des Hofes im Familienkreis ermöglichen, dieser nicht unbemerkt verkauft werden kann und durch die Aufteilung des Verkaufserlöses bei Realisierung der Nachtragserbteilung ausgleichende Gerechtigkeit zwischen Übernehmer und Geschwistern geschaffen wird. Die Mehrheit der Vertragsverfasser lehnt derartige Bestimmungen hingegen ab, da die Geschwister meist keine Landwirte sind und die Verfügungsmöglichkeit sowie die Wirtschaftsfähigkeit des Übernehmers zu sehr eingeschränkt werden. Außerdem wird der Umstand ins Treffen geführt, dass derartige Vereinbarungen zu prolongierten Erb- und Pflichtteilsauseinandersetzungen führen können.

Bezüglich des Verlangens der Parteien, Rückübertragungsklauseln für gewisse Fälle wie kinderloser Vortod, Drogenabhängigkeit, Spielsucht und dergleichen in den Vertrag aufzunehmen, kann Folgendes festgestellt werden:

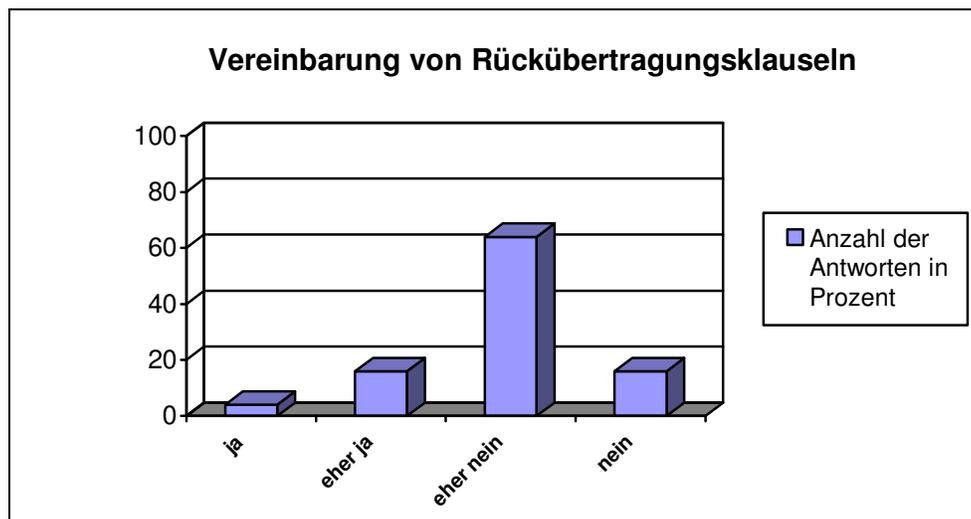


Abbildung VIII-16

⁶²⁷ Vgl hierzu *Gschnitzer*, Schuldrecht BT, 58 ff.

Die große Mehrheit der Vertragsverfasser gab an, dass ein Verlangen der Parteien in diese Richtung eher nicht vorhanden ist.

Auf die Frage nach der Sinnhaftigkeit diesbezüglicher Klauseln antworteten die meisten Verfasser ablehnend, da diese zu Rechtsunsicherheit führen, den Übernehmern das Selbstbestimmungsrecht entziehen sowie das Misstrauen aussprechen würden. Außerdem seien sie schwer konkretisier- und durchsetzbar sowie vertraglich kaum in den Griff zu bekommen. Auch vermögen derartige Klauseln das Leben der Übergeber am Hof zu erschweren.

Genauso selten wie Rückübertragungsklauseln kommen laut Angaben der Vertragsverfasser vertragliche Verpflichtungen der Übernehmer in dem Sinne in Betracht, analog einer Nacherbschaft, den Hof einer bestimmten Person zu einem bestimmten Zeitpunkt zu Lebzeiten zu übergeben oder letztwillig zu hinterlassen.

Ob sich Parteien auf die Vereinbarung einer Scheidungsregel bei gemeinsamer Übernahme mit dem Schwiegerkind einigen, soll nachstehenden Graphik zeigen:

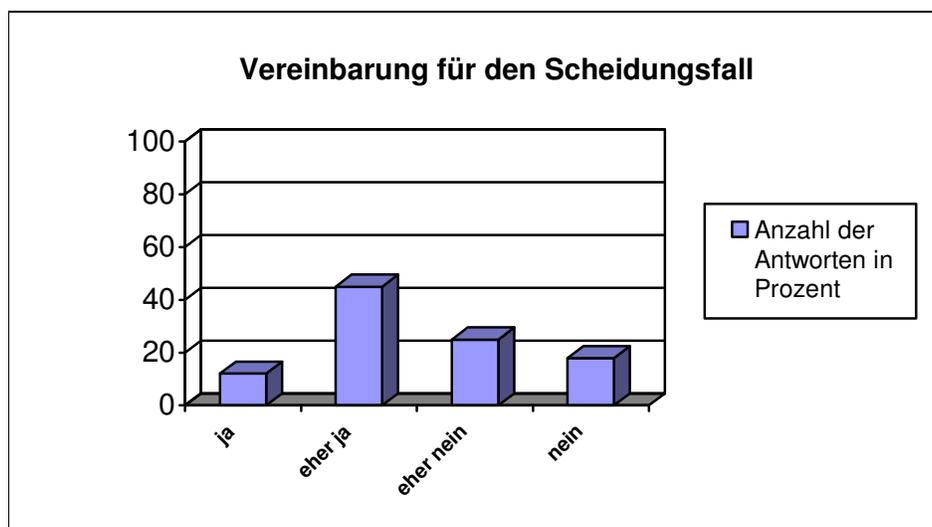


Abbildung VIII-17

Etwas mehr als die Hälfte der Vertragsverfasser gab an, dass derartige Regelungen in vielen Fällen vorgenommen werden.

Einige Notare standen diesem Punkt allerdings ablehnend gegenüber, da sie der Meinung waren, dies sei kaum sinnvoll regelbar, zum einen aufgrund der Tatsache, dass der Hof auch gleichzeitig die Ehewohnung darstelle, zum anderen eine vertragliche Vereinbarung bezüglich der Aufteilung des Gebrauchsvermögens nicht zulässig sei.

Einige Vertragsverfasser gaben wiederum an, dass derartige Regelungen zwar empfohlen werden, doch viele Parteien aus emotionalen Gründen keine Vereinbarung erwünschen und so das damit verbundene Risiko bewusst in Kauf nehmen würden, um die Ehegemeinschaft zu stärken.

Die Frage, ob eine Abgeltung der vom angeheirateten Ehepartner am Hof erbrachten Leistungen im Sinne eines Arbeitsverhältnisses⁶²⁸ eine plausible Alternative zur Begründung von Miteigentum darstellen würde, beantworteten 50% mit ja, 35% mit nein und 15% gaben keine Antwort zu diesem Thema ab.

Die verneinenden Haltungen wurden mit dem Umstand begründet, dies sei schwer in den Griff zu bekommen sowie bei langen Ehen unzweckmäßig. Weiters stelle Miteigentum die für den zugeheirateten Ehegatten beste Absicherung für den Fall des Todes des anderen oder der Scheidung dar.

Grundsätzlich sind Arbeitsverträge zwischen Ehegatten zulässig. Auf diese Möglichkeit verweist schon § 100 ABGB.⁶²⁹ Fraglich erscheint nur, ob diese Possibilität gerade bei kleineren Landwirtschaften im Bereich des finanziell Möglichen liegt, bedenkt man die vom Arbeitgeber zu leistenden Zahlungen wie Sozialversicherungsbeiträge,⁶³⁰ Lohnsteuer und natürlich Entgelt. Meines Erachtens wird aus diesem Grund besagte Variante lediglich bei großen, gewinnbringenden Betrieben, vom monetären Standpunkt aus betrachtet, eine sinnvolle Alternative darstellen. Als Problem könnte sich allerdings die, einem Arbeitsverhältnis immanente Über- bzw Unterordnung von Arbeitgeber und Arbeitnehmer erweisen, da sich Ehegatten normalerweise als gleichberechtigte Partner gegenüber stehen. Dieses „Tätigwerden unter dem Willen eines anderen“,⁶³¹ nämlich des Ehegatten, wird sicherlich nicht immer reibungslos funktionieren, ja unter Umständen die eheliche

⁶²⁸ Zur Angehörigenmitarbeit aufgrund eines Arbeitsverhältnisses vgl *Holzer*, Angehörigenmitarbeit, 170 ff.

⁶²⁹ Ebda, 181.

⁶³⁰ Vgl hierzu *Holzer*, Konsequenzen, 265 ff, insbes 270.

⁶³¹ Vgl hierzu *Scherdoner – Taucher*, Konsequenzen, 203.

Beziehung mit Konflikten anreichern. Summa summarum kann wohl keine Empfehlung diesbezüglich vorgenommen werden, vielmehr obliegt es der Beurteilung im Einzelfall ob die Begründung eines Arbeitsverhältnis vernünftiger als das Anschreiben des Ehepartners ist.⁶³²

Die Frage, ob Veräußerungs- und Belastungsverbote im Sinne des § 364 c vereinbart werden, wurde wie folgt beantwortet:

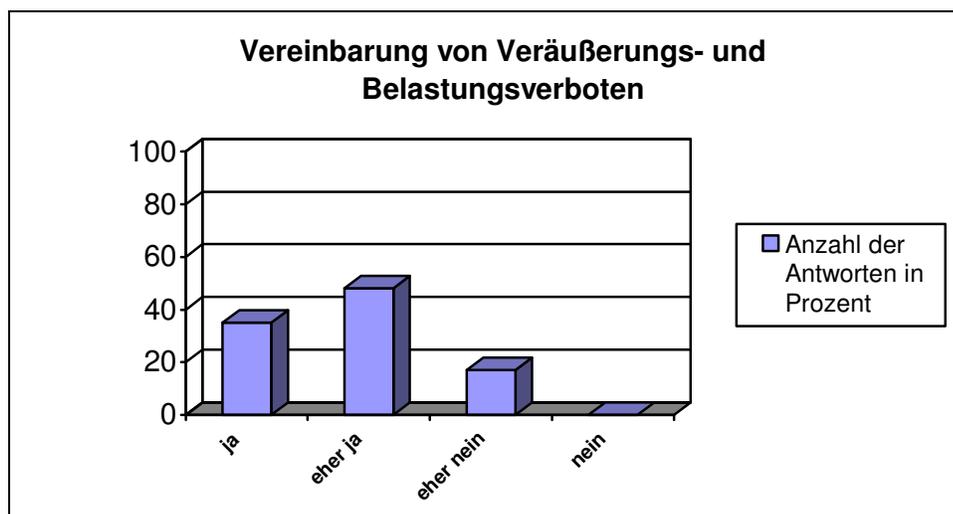


Abbildung VIII-18

Demnach sind derartige Verbote sehr häufig Bestandteile von Übergabeverträgen, allerdings oftmals unter gewissen Einschränkungen wie Erlaubnis der Kreditaufnahme, des Grundverkaufes bis zu einer bestimmten Größe, das Anschreiben des Ehepartners.

Das Vorkommen von Vereinbarungen bezüglich der Mitarbeit der Übergeber am Hof wurde von 85% der Notare verneint. Die restlichen 15% gaben an, dass dies, wenn überhaupt, in nur sehr wenigen Fällen geschehe.

⁶³² Mir persönlich ist nur ein Fall bekannt wo der Hofübernehmer mit seiner Gattin einen Arbeitsvertrag abgeschlossen hat.

7. Verweise auf Paragraphen des ABGB

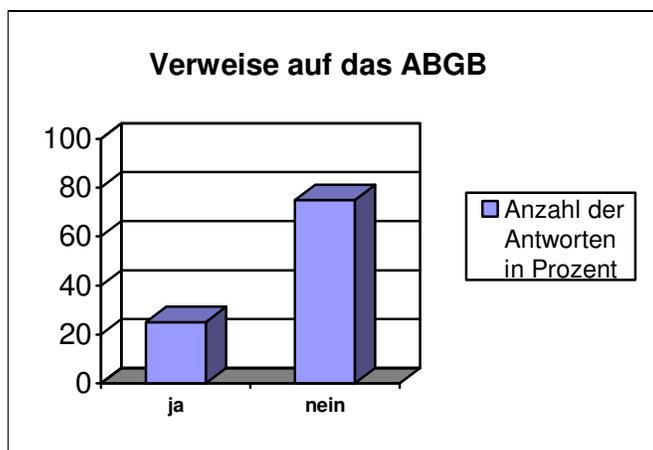


Abbildung VIII-19

62% der Befragten erklärten, bei Vertragserrichtung im Text Verweise auf das ABGB einzufügen, während die restlichen 38% dies verneinten. Als Beispiele wurden die Paragraphen 364 c, 504, 509, 521, 785, 934, 935, 951, 1072, 1409 und 1425 genannt.

8. Dauer bis zur Verbücherung des Vertrages

Die Frage nach der durchschnittlichen Dauer von der Vertragserrichtung bis zur endgültigen Einverleibung der Urkunde im Grundbuch variiert von Notar zu Notar sehr stark. Die kürzeste genannte Zeitspanne beläuft sich auf zwei bis vier Wochen, allerdings unter der Voraussetzung der Selbstberechnung der Steuern und des nicht Benötigens einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung. Die längste, mehrmals angeführte Dauer betrug sechs Monate. Zwei, drei, vier oder fünf Monate fanden sich ebenfalls unter den Antworten, während der Zeitraum von zwei bis drei Monaten am häufigsten genannt wurde.

Prinzipiell spielt hier der Umstand eine entscheidende Rolle, ob eine Steuerselbstberechnung durchgeführt wird oder nicht. Nur 35% der befragten Notare gaben an, diese Möglichkeit in Anspruch zu nehmen. Folglich ist auch nur bei diesen eine verkürzte Frist bis zur Eintragung gewährleistet.

9. De lege ferenda

a. Versuch der Regelung sämtlicher Eventualitäten?

Manche Übergabeverträge erschöpfen sich, versuchend sämtliche Eventualitäten des Lebens einzufangen, in detaillierten, ausführlichen Regelungen.

100% der befragten Notare lehnen allerdings eine derartige Vorgehensweise ab. Die Gründe hierfür sind vielfältig wie die Komplexität des Lebens und die daraus resultierende Unmöglichkeit, sämtliche Sachverhalte vorherzusehen, die Konfliktrichtigkeit diesbezüglicher Regelungen sowie die Tatsache, dass die Kasuistik wohl jedes gute Verhältnis zwischen Jung und Alt zunichtemacht und die Gefahr birgt, alles nicht Geregelte auszuschließen. Auch sei die Vollstreckbarkeit meist nicht gegeben, folglich haben derart detailreiche Regelungen nur psychologische Auswirkungen. Summa summarum können positive Familienverhältnisse nur gelebt und nicht durch Vertragsbestimmungen herbeigeführt werden.

b. Gesetzliche Regelung der Hofübergabe?

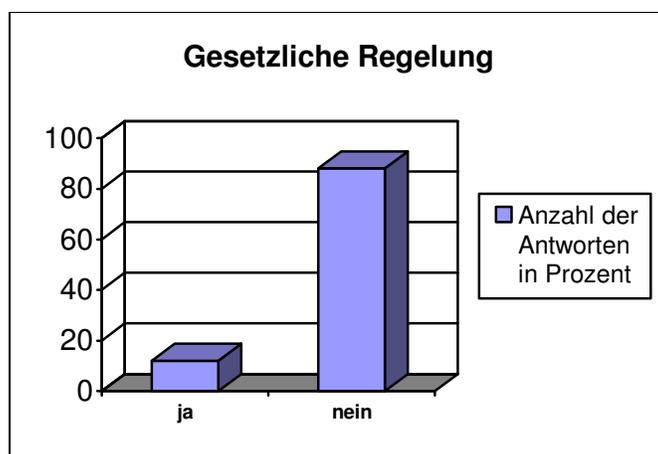


Abbildung VIII-20

Die Frage, ob de lege ferenda, eine gesetzliche Regelung für die Hofübergabe wünschenswert sei, haben lediglich 12% der Notare mit ja beantwortet. Die große Mehrheit ist gegen die gesetzliche Verankerung dieses Rechtsinstituts.

Die eine gesetzliche Normierung fordernden Stimmen begründen dies mit dem Wunsch einer gewissen Übersichtlichkeit über dieses Rechtsgebiet sowie der Streitvermeidung.

Die negativen Stimmen führten vielschichtige Gründe an, um ihre Meinung zu untermauern: zum einen die Tatsache, dass der generelle Charakter einer Norm wohl niemals den individuellen Verhältnissen eines Übergabevertrages Genüge zu tun vermag, folglich die Privatautonomie auf alle Fälle zu bevorzugen sei. Zum anderen wurde der Umstand angeführt, dass Übergabeverträge, die vom Notariat errichtet werden, auf eine lange Tradition zurückblicken können und schon alleine aus dieser bewiesenen Praxiseignung keine gesetzlichen Eingriffe notwendig seien. Außerdem genüge eine vertraglich vernünftige Regelung, in der die Bedürfnisse des Einzelfalls berücksichtigt werden, voll und ganz. Auch die Problematik eines starken Novellierungsbedarfs diesbezüglicher Regelungen aufgrund der sich schnell ändernden Verhältnisse wurde aufgezählt.

c. Nützlichkeit des Anerbenrechts?

Zum Abschluss der Befragung sollten die teilnehmenden Notare eine Bewertung der Sinnhaftigkeit des Anerbengesetzes abgeben, bedenkt man doch den Umstand, dass dieses einen nur mehr verschwindend kleinen Anwendungsbereich aufweist.

15% der befragten Notare gaben durchwegs negative Stimmen diesbezüglich ab. Sie konstatierten, dass dieses Gesetz kaum mehr Bedeutung habe, sinnlos und nahezu obsolet sei und maximal als Notlösung betrachtet werden könne.

Die restlichen 85% konnten trotz des geringen Anwendungsgebietes diesem Gesetz nach wie vor viel Positives abgewinnen, da die anerbenrechtlichen Gedanken sehr wohl auch als Leitlinien für die Übergabe unter Lebenden herangezogen werden können. So schützt die analoge Anwendung vieler Bestimmungen die Existenz der Betriebe. Auch ist es für den unvorhergesehenen Todesfall des Hofbesitzers von großer Nützlichkeit. Als problematisch wird nur der Umstand genannt, dass es immer

weniger Erbhöfe im Sinne des § 1 Anerbengesetz gäbe, was zusätzlich den Anwendungsbereich desselben einschränken würde. So sind einige der Meinung, das Gesetz müsse an die neue Situation angepasst werden.

B. FRAGEBOGENAUSWERTUNG DER BEZIRKSBAUERNKAMMERN UND DER LANDWIRTSCHAFTSKAMMER IN OBERÖSTERREICH

Insgesamt wurden hier 63 Fragebögen⁶³³ an die jeweiligen Bezirksbauernkammern-Obmänner, deren Leiter und das mit rechtlichen Fragen beschäftigte Personal in den Bezirken sowie in der Landwirtschaftskammer in Linz ausgesandt, wovon siebzehn Fragebögen retourniert wurden, was einer Rücklaufquote von 27% entspricht.

Antworten kamen aus den Bezirken Eferding, Freistadt, Gmunden, Grieskirchen, Kirchdorf, Linz, Steyr, Urfahr, Vöcklabruck und Wels. Aus dem Bezirk Grieskirchen wurden zwei Fragebögen, aus Steyr drei sowie aus der Zentrale in Linz vier Stück retourniert. Dies ergibt Rücksendungen aus insgesamt zehn der fünfzehn politischen Bezirke in Oberösterreich bzw aus drei der vier Viertel, da aus dem Innviertel keine Antworten einlangten.

⁶³³ Vollständiger Fragebogen im Anhang.

1. Besitzübergangsformen landwirtschaftlicher Güter

Folgendes Diagramm soll über die Verteilung der verschiedenen Übergangsformen in Oberösterreich Auskunft erteilen:

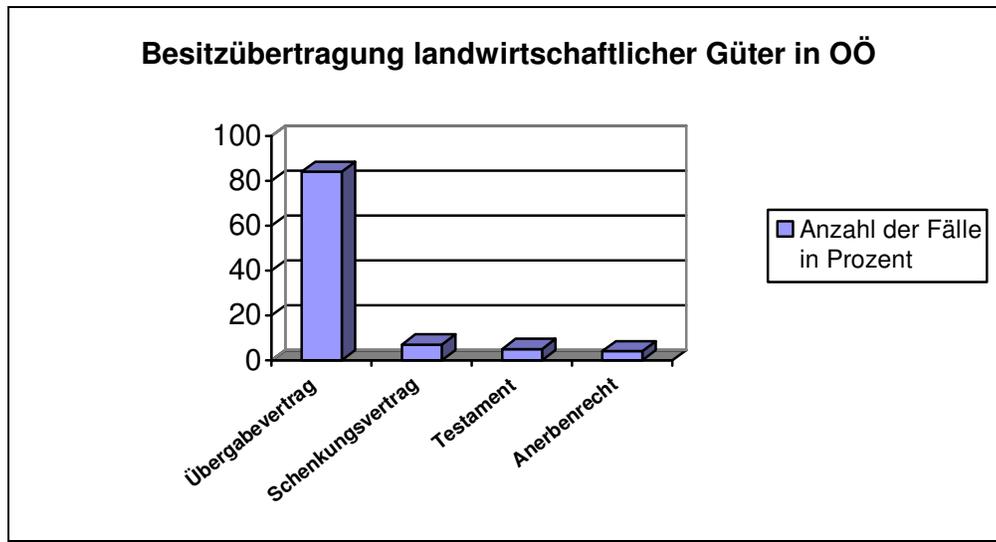


Abbildung VIII-21

Es zeigt sich ein fast gleiches Bild wie bei den Auswertungen der Notare. Schenkungsvertrag, Testament und Anerbenrecht liegen weit abgeschlagen hinter dem Übergabevertrag als weitaus häufigste Form. Das Vorkommen des Testaments sowie des Anerbenrechts wird wie bei den Notaren mit 5% bzw 4% beschrieben, während hier eine kleine Verschiebung von den Übergabeverträgen mit 84% (von den Notaren mit 89% bewertet) zu den Schenkungsverträgen mit 7% (von den Notaren mit 2% bewertet) bemerkbar ist. An dieser Stelle ist daher nochmals anzumerken, dass diese Zahlen nicht das Ergebnis vorhandener Fakten sind, sondern auf die subjektive Einschätzung der befragten Personen zurückzuführen sind, deshalb ergeben sich bei selben Fragestellungen mitunter naturgemäß kleine Schwankungen. Auch die teilweise unterschiedlichen Rücksendungsorte können hier eine kleine Rolle spielen.

2. Anerbenrecht

Als Hauptanwendungsfälle des Anerbenrechts nannten die Befragten beinahe ausschließlich den plötzlichen Tod des Hofbesitzers ohne letztwillige Verfügung. Zweimal wurde das Fehlen eines geeigneten Nachfolgers und einmal sogar der Übergabevertrag als hauptsächlicher Fall genannt, wobei hier anzumerken ist, dass die Bestimmungen des Anerbenrechts nicht direkt, sondern nur im Wege der Analogie auf den Übergabevertrag anwendbar sind.

Die Häufigkeit des Vorkommens der gesetzlichen Erbfolge bei Erbhöfen hängt offenbar nicht mit der Größe des Hofes zusammen, da 86% der Befragten angaben, diese trete bei kleineren Höfen nicht vermehrt auf. Lediglich 14% waren der Ansicht, dass hier ein Zusammenhang bestehe.

Die Frage nach den Paragraphen des Anerbengesetzes, welche am häufigsten angewendet werden, wurde fast einheitlich mit den §§ 11 ff, nämlich den Bestimmungen zur Ermittlung des Übernahmepreises, beantwortet.

Durchschnittlich werden in Oberösterreich im Jahr ca 120 Gutachten betreffend die Untersuchung der Erbhofeigenschaft und in weiterer Folge der Anwendbarkeit des Anerbenrechts durchgeführt, wovon rund 80% bis 90% positiv beurteilt werden.

Beinahe alle Befragten waren der Meinung, dass die Fälle des Anerbenrechts in den letzten Jahren nicht abgenommen hätten, sondern gleich geblieben seien. Der Grund hierfür ist in dem Umstand zu suchen, dass die Hauptanwendungsfälle tödliche Unfälle des Besitzers bzw alleinstehende Eigentümer seien und diese Anzahl in den letzten Jahren unverändert geblieben sei.

3. Allgemeines zur Hofübergabe

Bezüglich des Rückbehalts von Grundstücken kann folgendes Diagramm Auskunft erteilen:

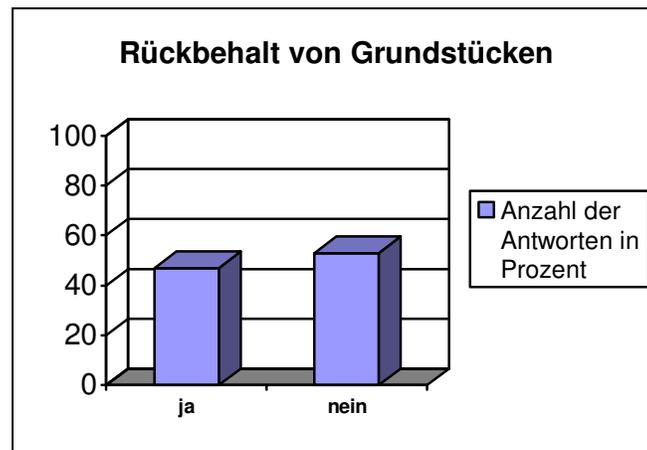


Abbildung VIII-22

47% der Befragten antworteten mit ja, fügten allerdings oftmals hinzu, dass dies nur relativ selten vorkomme und es sich dann vorwiegend um Bauland bzw Waldgrundstücke handle.

Ein Versagen der Genehmigung des Übergabevertrages durch die Grundverkehrskommission kommt eher selten vor, da die Parteien bereits vorher auf diese Konsequenz hingewiesen werden und so eine entsprechende Vertragsanpassung vornehmen können. Als Gründe für eine mögliche Nichtgenehmigung in der Praxis wurde die Übergabe an mehrere Kinder genannt, der Rückbehalt wesentlicher Teile des Betriebes, Realteilungen des Betriebes für die Kinder, Grundstücksschenkungen an weichende Erben und die Tatsache der mangelnden Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Selbstbewirtschaftung.

Das Vorkommen von Scheinübergaben soll folgendes Diagramm darstellen:

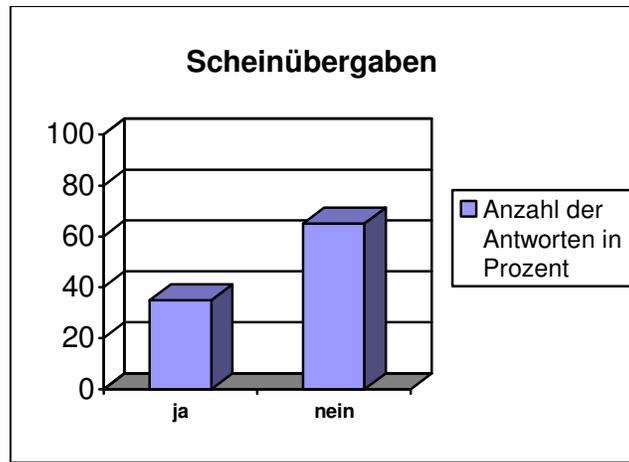


Abbildung VIII-23

35% der befragten Personen gaben an, dass Scheinübergaben vorkommen würden. Hier handle es sich meist um kleinere Betriebe, die von den Übernehmern nicht weitergeführt und von den Übergebern noch bis zur endgültigen Verpachtung weiter bewirtschaftet würden. Die restlichen 65% waren der Meinung, dass dies nicht vorkomme.

Die Frage, ob dem Übergabevertrag meist ein Pachtvertrag vorangeht, wurde wie folgt beantwortet:

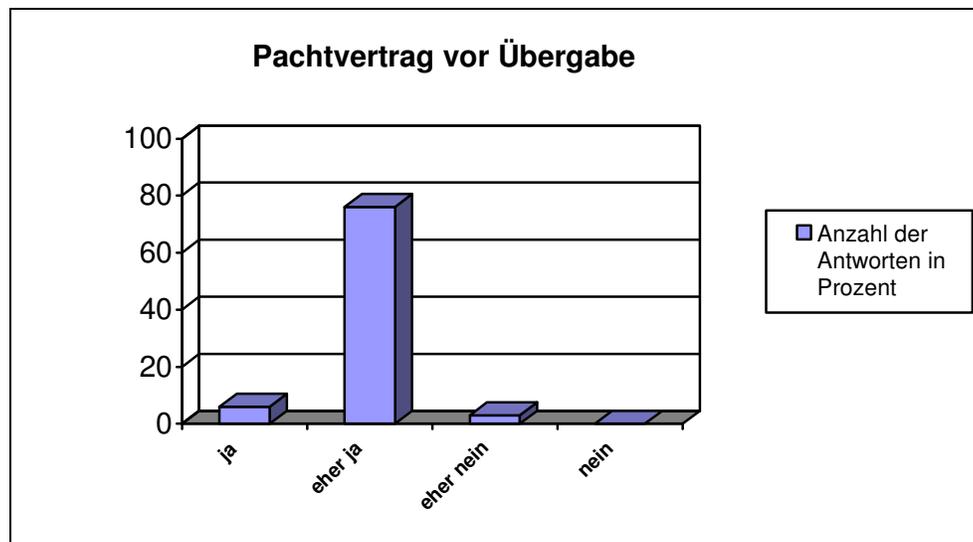


Abbildung VIII-24

Die Befragten gaben folglich an, dass in vielen Fällen vor der Übergabe ein Pachtvertrag mit den Übernehmern abgeschlossen würde.

Als wirklich sinnvoll bewerteten diese Vorgehensweise allerdings nur 8% der Befragten, während die große Mehrheit mehrere Gründe gegen den Abschluss eines vorherigen Pachtvertrages ins Treffen führte. Die Befürworter argumentierten mit der Möglichkeit der rascheren Abwicklung der Übergabe bei Erreichen des Pensionsalters und den Vorzügen, dass der Nachfolger bei wirklicher Übernahme bereits bestens mit der Situation am Hof vertraut sei. Die Gegner führten ins Treffen, dass sich dadurch Übergaben erheblich verzögern könnten, die Begünstigungen des Neugründungsförderungsgesetzes ⁶³⁴ entfallen und Pachtverhältnisse die Unternehmensentwicklung hemmen würden. Einige der Befragten vermieden es, konkret Stellung zu beziehen und argumentierten mit den Umständen des Einzelfalls, der entweder für oder gegen den Abschluss eines Pachtvertrages spreche.

Bezüglich des Vorliegens eines gewissen Brauches in Hinblick auf den Hofübernehmer wurden folgende Angaben gemacht:

⁶³⁴ BGBl I 106/1999; vgl auch die zum NeuFÖG ergangenen Verordnungen BGBl II 278/1999 und BGBl II 483/2002.

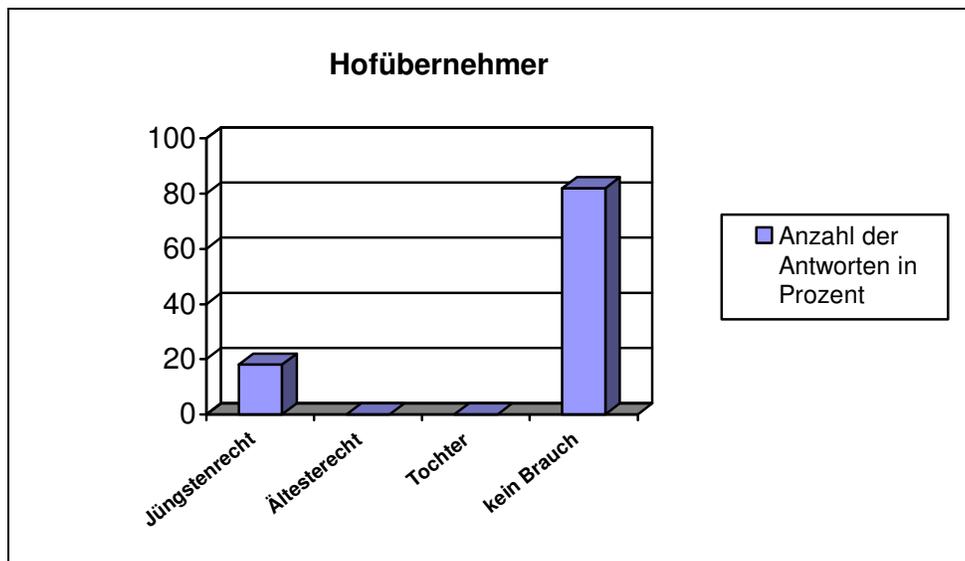


Abbildung VIII-25

Auch hier zeigt das Ergebnis, dass bezüglich des Hofübernehmers im Prinzip kein fester Brauch mehr vorherrscht. Nur 18% der Befragten nannten das Jüngstenrecht als nach wie vor geltende Regel.⁶³⁵ Darunter befand sich auch die Rücksendung aus Wels. Diese Angabe konnte aber durch die Vertragsuntersuchungen für dieses Gebiet bereits widerlegt werden.

⁶³⁵ Wels und Grieskirchen.

4. Begründung von Ehegattenmiteigentum

Nachstehendes Diagramm soll zeigen, ob bei Übergabe an das Hauskind gleichzeitiges Eigentum des Schwiegerkindes am Hof begründet wird:

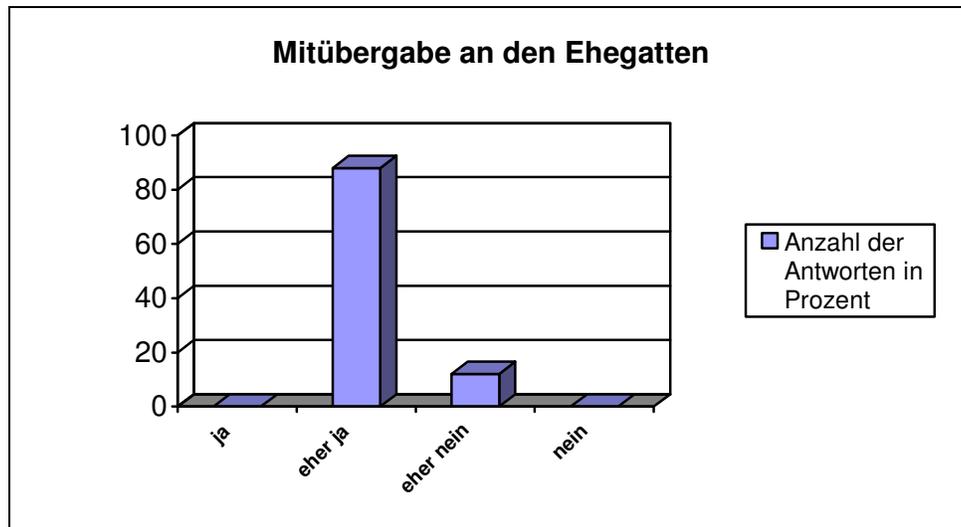


Abbildung VIII-26

88% der Befragten gaben an, dass in vielen Fällen Ehegattenmiteigentum zustande komme. Eine Antwort führte aus, dass die Größe des Betriebes in Zusammenhang mit der Häufigkeit des Anschreibens stehe. Je größer der Hof sei, desto weniger würde der Ehegatte angeschrieben.

Fast alle Antworten verneinten bei Nichtanschreiben des Ehegatten die Schließung von Gütergemeinschaften im Anschluss an die Übergabe, da sich das Vorkommen von Gütergemeinschaftsverträgen auf ein Minimum reduziert habe, ja eigentlich ganz verschwunden sei. Die hierfür ursächlichen Gründe liegen in sozial- und haftungsrechtlichen Nachteilen. Auch wurde angeführt, dass diese Verträge in der Praxis schon lange nicht mehr empfohlen werden.

12% der Befragten raten den Hofübernehmern vom Anschreiben des Ehegatten ab, da ansonsten eine mögliche Scheidung mit großen Problemen verbunden sein könne.

Auch sollte der Ehepartner bei eigener außerbetrieblicher Tätigkeit keinesfalls Eigentum am Hof erlangen.

57% hingegen sind diesem Punkt gegenüber eher positiv eingestellt. Vor allem wenn beide am Betrieb arbeiten, solle er auch beiden gehören, außerdem baue die Wirtschaftskraft des Hofes darauf auf. Erbrechtliche Gesichtspunkte werden ebenfalls ins Treffen geführt, insbesondere bei Vorhandensein von Kindern. Ein Befragter meinte, dass das Nichtanschreiben des Ehepartners bereits den Grundstein für das Scheitern der Ehe legen würde und Scheidungsregelungen auch mittels Ehevertrag möglich wären.

31% entschieden sich weder für ein Ab- noch Anraten, sondern gaben an, den Parteien lediglich die verschiedenen Möglichkeiten aufzuzeigen, die Entscheidung selbst hätten die Übernehmer zu treffen.

Ob ein Arbeitsverhältnis mit Abgeltung der erbrachten Leistungen des Ehepartners eine sinnvolle Alternative zum Anschreiben darstellen würde, beantworteten 24% mit ja, während die restlichen 76% dies verneinten. Letztere Ablehnung resultiert aus dem Umstand, dass dies für einen Großteil der Betriebe nicht leistbar sei, auch sei die Zeiterfassung und Wertfeststellung sowie das Verhältnis Chef/Arbeiter relativ problematisch. Außerdem werde in der Regel ein Dienstverhältnis weder gelebt noch gewollt. Steuerliche Nachteile sowie die Leistung von Sozialversicherungsbeträgen würden dieser Möglichkeit zusätzlich Attraktivität absprechen. Sinnvollere Lösungen dieser Problematik seien mittels Abgeltungsregelungen für den Scheidungsfall zu erreichen bzw im Gesellschaftsrecht zu suchen, da auch ohne Schaffung von Miteigentum bei gemeinsamer Bewirtschaftung eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts gegründet werden könnte.

5. Vertragsverfasser und Vertragsmuster

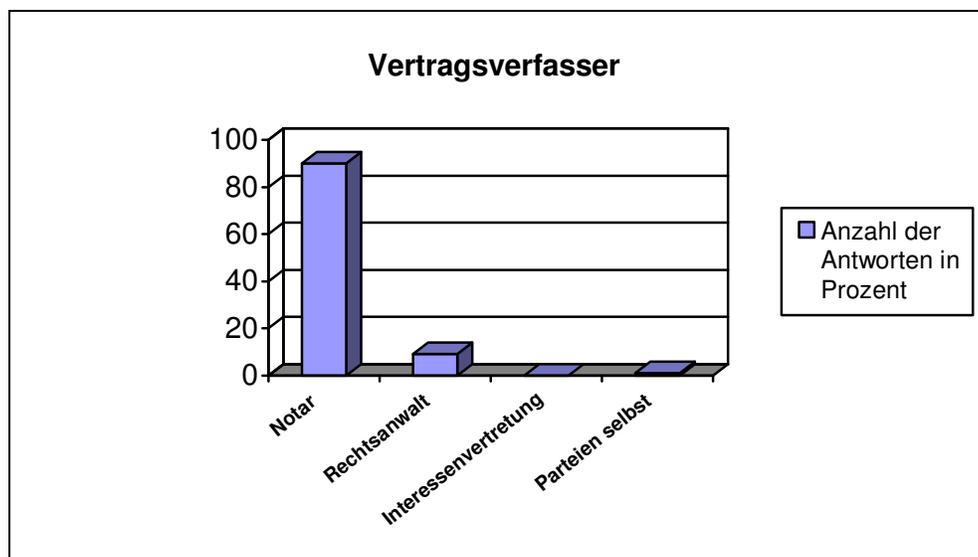


Abbildung VIII-27

Die in Oberösterreich mit 90% hauptsächlich zu findenden Vertragsverfasser gehören der Gruppe der Notare an, 9% entspringen dem Kreis der Anwälte und 1% dürfte von den Parteien selbst verfasst werden.

Die Kammern errichten keine Übergabeverträge für die Parteien, besitzen allerdings Vertragsmuster, welche diesen zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt werden. Diese Muster wurden von Juristen der Landwirtschaftskammer, teilweise unter Zuhilfenahme von Notaren sowie unter Berücksichtigung gewisser beruflicher Erfahrungswerte verfasst.

Die Frage, wer denn den Übergabevertrag verfassen sollte, wurde von 62% der Befragten mit Notar beantwortet. Die restlichen 38% gaben an, dass sie hier keine Empfehlung abgeben könnten, da sowohl Notar wie auch Rechtsanwalt als Vertragsverfasser gleich gut geeignet wären. Die Frage, welche Variante kostengünstiger sei, wurde von 43% mit Notar sowie von 7% mit Rechtsanwalt

beantwortet, während 50% der Meinung waren, es gäbe keinen preislichen Unterschied.

Im Großen und Ganzen dürften die Parteien mit der Beratung durch den jeweiligen Vertragsverfasser zufrieden sein. Nur 19% der Befragten gaben an, dass es schon hin und wieder unzufriedene Parteien gäbe. Die Gründe hierfür würden meist im mangelnden Verständnis des Vertragsverfassers für die Landwirtschaft oder in dem Umstand, dass sich dieser schlichtweg zu wenig Zeit nimmt, um mit den Parteien deren Anliegen genau zu erörtern liegen.

87% der Befragten gaben an, dass sie den Parteien keine bestimmten Notare empfehlen würden, während 13% meinten, sie würden diesen schon fallweise kompetente Vertragsverfasser namhaft machen.

6. Beratungsangebote der Kammern

100% der Befragten konstatierten, dass die jeweiligen Bezirksbauernkammern Beratungsangebote für Hofübergeber und Hofübernehmer anbieten würden.

So werden Hofübergeber-/Hofübernehmerseminare meist einmal im Jahr als Abendveranstaltung in den Bezirksbauernkammern sowie als mehrtägiges Seminar auf der Landwirtschaftskammer in Linz abgehalten. Auch werden persönliche oder telefonische Einzelberatungen durchgeführt. Es liegen Folder, Broschüren und Musterverträge zu diesem Thema auf. Außerdem besteht die Möglichkeit für die Parteien, den notariellen Vertragsentwurf mit kompetentem Fachpersonal durchzubesprechen. Die Einzelberatungen erfolgen kostenlos, die Broschüren sowie die Seminare sind kostenpflichtig.

Die Länge der Beratungsgespräche, welche von Kammerjuristen und anderem Fachpersonal meist gegen Voranmeldung durchgeführt werden, dauert im Schnitt zwei Stunden, wobei sämtliche mit der Hofübergabe im Zusammenhang stehende Probleme nicht nur aus rechtlicher Sicht besprochen werden können.

Die Resonanz dieser Beratungsangebote ist eine sehr gute. 100% der Befragten gaben an, dass sämtliche Möglichkeiten sehr häufig von den Landwirten wahrgenommen werden. 82% meinten, beide Seiten, Übergeber wie auch Übernehmer, beanspruchen diese Angebote in gleichem Maße, während 18% der Ansicht waren, dass sie vorwiegend von Übergebern in Anspruch genommen werden.

Andere Familienmitglieder, wie beispielsweise Geschwister, nehmen an derartigen Beratungen eher nicht teil.

Bereits bei den Beratungsgesprächen kann es, laut Angaben der Befragten, im Einzelfall zu Streitigkeiten zwischen den Parteien kommen. Die hauptsächlichen Reibungspunkte liegen im Bereich der Abfindung weichender Erben, des Grundstücksrückbehalts und des Ausgedinges. Auch das Misstrauen zwischen den Generationen sowie der zwischenmenschliche Bereich werden oftmals zum Problem. Eine Antwort drückte sehr treffend aus, „es eignen sich alle Themen zum Streit“.

7. Exkurs: Hofübergeber-/Hofübernehmerseminare

In diesem Exkurs wird zusätzlich zu obigen Auswertungsergebnissen näher auf die angebotenen Seminare⁶³⁶ zum Thema Hofübergabe eingegangen.

Die Seminare werden vom landwirtschaftlichen Fortbildungsinstitut (LFI), dem Bildungsunternehmen der Landwirtschaftskammer, abgehalten.

Näher unter die Lupe genommen wurden die oberösterreichischen Bildungsprogramme des LFI vom Jänner bis Juni 2008, Oktober 2008 bis Jänner 2009 sowie Jänner bis Juli 2009.⁶³⁷

Jedes Programmheft offerierte die Möglichkeit der Teilnahme an mindestens drei Hofübergeberseminaren sowie Hofübernehmerseminaren, die immer in den Monaten November, Dezember, Jänner, Februar und März angeboten werden. Beide Seminare werden getrennt voneinander abgehalten, um auf die unterschiedliche Situation sowohl der Übergeber wie auch der Übernehmer eingehen zu können. Sie finden am LFI in Linz statt. Das Hofübergeberseminar umfasst zwanzig Unterrichtseinheiten, verteilt auf drei Kurstage. Die dafür zu entrichtenden Kosten belaufen sich auf 71 Euro bei gefördertem Kursbeitrag bzw 131 Euro. Das Hofübernehmerseminar beinhaltet dreiundzwanzig Unterrichtseinheiten, ebenfalls auf drei Kurstage verteilt. Die Kosten betragen je nach bestehender Förderung 79 bzw 146 Euro.

⁶³⁶ Vgl hiezu auch *Kost*, Hofübergabe-Seminare, 172 ff; *Gabriel*, Hofübergabe, 5.

⁶³⁷ Hrsg von der Landwirtschaftskammer Oberösterreich.

Auf Nachfrage konnte von der Bildungsmanagerin des LFI der ungefähre Inhalt dieser Seminare in Erfahrung gebracht werden. Aufgrund der Tatsache, dass der Übergabevertrag an sich in beiden Seminaren einen eher geringen Programmteil einnimmt, wurde auf eine eigene Teilnahme daran verzichtet.

Die Hofübergeberseminare beschäftigen sich am ersten Kurstag mit dem Thema „Auf Veränderungen vorbereiten“ und bieten Anregungen für die Gestaltung des neuen Lebensabschnittes. Weiters wird die Betriebsentwicklung besprochen. Den Abschluss bildet der Unterricht in kinesiologicalen Übungen sowie Brain Gym, also Gehirngymnastik. Der zweite Tag beschäftigt sich mit dem Vertrags- und Steuerrecht, behandelt die Problematik des Zusammenlebens der Generationen sowie das Thema „Fit in die Pension mit richtigem Essen und Trinken“. Am dritten Kurstag werden das Sozialversicherungsrecht und die Ermittlung des Übergabepreises behandelt.

Die Hofübernehmerseminare beschäftigen sich am ersten Kurstag mit der Analyse der betrieblichen Situation, welche den Verbrauch der Familie sowie die Wertigkeiten von Arbeiten enthält. Es werden die betrieblichen Stärken und Potenziale erarbeitet und zum Schluss die Berechnung des Übernahmepreises erläutert. Der zweite Tag beginnt mit dem Vertragsrecht und behandelt in weiterer Folge das Steuer- und Sozialrecht sowie die Problematik des Zusammenlebens der Generationen. Der letzte Tag beschäftigt sich mit den Förderungen wie Niederlassungsprämie, Investitionsförderung und Bildungsförderung. Den Schluss des Seminars bildet eine Schulung der Übernehmer in unternehmerischen und sozialen Kompetenzen.

Zusammenfassend werden sämtliche Aspekte, sei es in rechtlicher oder sozialer Sicht, die mit der Übergabe in Zusammenhang stehen, eingehend erarbeitet und besprochen.

Zusätzlich zu diesen mehrtägigen Veranstaltungen, die, obwohl in den Wintermonaten angesetzt, aus Zeitgründen sowie aufgrund der Abhaltung in Linz nicht von allen Landwirten besucht werden können, werden während des Jahres immer wieder Abendveranstaltungen zu diesem Thema in den einzelnen Bezirksbauernkammern abgehalten.

Eines dieser Seminare, wurde von mir am 3.12.2008 auf der Bezirksbauernkammer Gmunden besucht, um einen Einblick in die Abhaltung und Gestaltung derartiger Veranstaltungen zu gewinnen. Der Unkostenbeitrag betrug zehn Euro pro Familie. Abgehalten wurde das ca zweistündige Abendseminar von einem Juristen gemeinsam mit einem Psychologen, um so nicht nur die rechtliche, sondern auch die soziale Seite der Hofübergabe abzudecken.

Teilgenommen haben ungefähr fünfundzwanzig Personen, wobei es sich hier vorwiegend um Übergeber handelte. Übernehmer nahmen nur sehr wenige an diesem Seminar teil. Zu Beginn wurde auf die Möglichkeit hingewiesen, eine Broschüre zum Thema Hofübergabe um den Kostenbeitrag von zehn Euro zu erstehen, die auch ein Übergabevertragsmuster samt Erklärungen der einzelnen Vertragsbestimmungen enthielt.

Es wurde viel Allgemeines zum Thema Hofübergabe besprochen, insbesondere auch das Verhältnis zwischen Jung und Alt, der sogenannte Generationskonflikt, mit möglichen Lösungsvarianten diskutiert. Hier wurden insbesondere die Notwendigkeit einer Abgrenzung der Familiensysteme und das gegenseitige Entgegenbringen von Achtung und Respekt besprochen. Veranschaulicht wurde diese Thematik mittels einer durchgeführten Familienaufstellung, deren Schwerpunkt auf dem „Schwiegermutterkonflikt“ lag. Das Themengebiet der weichenden Geschwister wurde ebenfalls aus psychologischer Sicht dargestellt, mit dem Fazit, dass „Geschwister, die mit einem wohlwollenden Blick auf den Hof und dessen Bewohner schauen, ein Segen für das Leben und die Entwicklung am Hof sind“.

Der rechtliche Teil beschäftigte sich mit dem genauen Ablauf der Hofübergabe, von der „Besprechung am Küchentisch“ über die Vertragserrichtung, die gegebenenfalls erforderlichen Genehmigungen bis hin zur Verbücherung desselben.

Weiters wurde die Rechtsnatur des Übergabevertrages sowie die wichtigsten Bestandteile desselben thematisiert. Ein wichtiger Punkt war auch das Anschreiben eines Ehepartners sowie eine mögliche Scheidung der Übernehmer. Insbesondere letzteres Thema wurde problematisiert, da es laut Vortragenden eine diesbezügliche „Wunderklausel“ nicht gäbe folglich gelte es einen Ausgleich zwischen den widerstreitenden Interessen der beiden Seiten zu finden. Die Abfindung der weichenden Geschwister sowie eventuelle Pflichtteilsverzichte und Nachabfindungsklauseln wurden ebenso besprochen wie die Vor- und Nachteile eines Veräußerungs- und Belastungsverbot. Die einzelnen Punkte des Ausgedinges

fanden ebenfalls Behandlung, obwohl dessen Bedeutung, nach Meinung der Seminarleiter, in den letzten Jahren zurückgegangen sei. Als nach wie vor sehr wichtiger Bestandteil wurde das Wohnrecht der Übergeber herausgestrichen, während dem Mitessen kaum mehr Notwendigkeit zugestanden wird. Außerdem wurde die Pflegeproblematik diskutiert und erwähnt, dass bei Übergabeverträgen innerhalb der Familie die Gefahr der Forderung eines Kostenersatzes eines Pflegeheims nicht so groß sei.

Abschließend wurde der Umstand angeführt, dass Menschen für wichtige Dinge im Leben seit Jahrtausenden gewisse Rituale praktizieren, folglich auch das wichtige Ereignis der Hofübergabe-/übernahme eine dementsprechende Manifestation auch außerhalb des Vertrages erfahren sollte. Die Vortragenden rieten den Teilnehmern ein Fest der Hofübergabe mit Freunden, Verwandten und Nachbarn durchzuführen, um das am Papier bereits Vollzogene auch öffentlich zu machen. Allerdings wurde auch angemerkt, dass trotz dieser Empfehlung erst einmal ein derartiges Fest veranstaltet wurde.

Zusammenfassend kann man dieses Seminar als durch und durch spannend, informativ und interessant bezeichnen. Gerade die teils humorvolle Kombination von sozialen und rechtlichen Gesichtspunkten sowie die Kompetenz der Vortragenden sorgte für eine gelungene Runduminformation zu diesem Thema, soweit dies in dem zeitlich vorgegebenen Rahmen möglich war. Auch entstand der Eindruck, dass das Seminar großen Anklang bei den restlichen Teilnehmern fand.

8. Beratungsgegenstand Vertragsinhalt

Nachstehende Punkte behandeln die Ergebnisse bezüglich der Empfehlungen der Kammern, gewisse Vertragsinhalte betreffend.

a. Übernahmepreis

35% der Befragten empfehlen die Vereinbarung eines Übernahmepreises, 47% dagegen nicht. 18% der Befragten gaben keine Antwort ab bzw meinten, das hinge

vom Willen der Parteien ab. Bei Festsetzung eines Übernahmepreises sprachen sich fast alle für eine Wertsicherung desselben entweder nach dem Agrarpreisindex, dem Verbraucherpreisindex oder dem Mischindex aus.

b. Ausgedinge

Alle Befragten empfehlen die Festlegung eines Ausgedinges für die Übergeber. Zumindest ein Mindestmaß an Rechten wie das Wohnrecht sollte vereinbart werden.

Bezüglich der Verpflegung der Übergeber sprachen sich 36% der Befragten für eine diesbezügliche Festsetzung aus, während 64% meinten, sie würden dies nicht empfehlen. Wenn Verköstigungsrechte vereinbart würden, dann sollte nach Möglichkeit die bereits bestehende Praxis weitergeführt werden bzw sprachen sich die meisten für die Leistung von am Hof erzeugten Lebensmitteln aus, damit sich die Übergeber selbst bekochen könnten. Die gemeinsame Kost wurde nur von einem Befragten genannt.

Die Leistung von am Hof produzierten Naturalien empfehlen 44% der Befragten, während die restlichen 56% dies ablehnen. Gründe für die Ablehnung sind die mangelnde Zeitgemäßheit dieser Leistungen und die Tatsache, dass die Pension der Übergeber meist ausreichend ist. Auch soll der Übernehmer nicht an eine bestimmte Produktion gebunden werden. Das damit verbundene Konfliktpotenzial über die Qualität der Leistungen wurde ebenfalls angeführt.

Die Vereinbarung einer Taschengeldleistung an die Übergeber wird beinahe ausschließlich von allen Befragten entschieden abgelehnt.

63% der Befragten gaben an, die Parteien auch über die potenzielle Miteinbeziehung eines vereinbarten Ausgedinges in die Pensionsberechnung aufzuklären.

56% der Befragten empfehlen die Festlegung gewisser Pflegeleistungen für die Übergeber, falls diese am Hof wohnen. 31% raten davon ab, gaben aber an, dass die Übergeber dies dennoch fordern würden. 13% meinten, sie würden nur die diesbezügliche Möglichkeit darlegen, die Entscheidung liege dann alleine bei den Parteien.

71% der Befragten bejahten die Möglichkeit eines Kostenregresses eines Pflegeheims bei der Vereinbarung unbeschränkter Pflegeleistungen, 29% verneinten dies. Die Gefahr bestehe anscheinend besonders bei kleinen, nicht mehr lebensfähigen Betrieben, auch wenn es in Oberösterreich eigentlich noch nicht gängige Praxis sei. 47% der Befragten waren der Ansicht, dass solche Vereinbarungen, besonders bei erfolgtem Regress, die Existenz eines Hofes gefährden könnten.

c. Geschwisterabfindungen

75% der Befragten empfehlen, die Abfindungen der weichenden Geschwister im Übergabevertrag zu regeln, 25% waren der Ansicht, dass es sinnvoller wäre dies außerhalb des Vertrages zu tun.

Auch in der Praxis finden solche Regelungen sehr häufig Eingang in die Vertragsgestaltung. Eine andere auch des Öfteren wahrgenommene Möglichkeit ist die Abfindung der übrigen Kinder bereits vor der Hofübergabe durch die Übergeber selbst.

100% der Befragten empfehlen, als Gegenleistung für die Abfertigung einen Pflichtteilsverzichtsvertrag mit den weichenden Erben abzuschließen. Einen derartigen Vertrag mit dem Übernehmer selbst raten allerdings nur 27% der Befragten an, während die restlichen 73% der Meinung sind, es sei kein schutzwürdiges Interesse vorhanden. In der Tat sei ein solcher Verzicht nur beim Vorhandensein eines größeren außerbetrieblichen Kapitals ratsam.

d. Sonstige Vertragsregelungen

Lediglich 7% der Befragten empfehlen die Vereinbarung einer Regelung für das Eintreten eines eventuellen Unvergleichsfalls, während 93% der Meinung sind, dies sei nicht notwendig.

56% der Befragten empfehlen den Parteien, Bestimmungen bezüglich eines allfälligen Wegzugs der Übergeber vom Hof in den Vertrag aufzunehmen, während die übrigen 44% keine diesbezüglichen Empfehlungen abgeben.

Bezüglich der Festlegung einer Spekulationsklausel im Vertrag sprachen sich 33% der Befragten für die Nützlichkeit derselben aus, während 67% dies grundsätzlich ablehnten, allerdings gewisse Ausnahmen wie Baugrundverkauf als durchaus plausiblen Grund für eine Nachtragsteilung ansahen.

Die Vereinbarung von Vorkaufsrechten der Geschwister bzw Wiederkaufsrechten der Übergeber wird von 91% der Befragten nicht angeraten.

Bezüglich der Aufnahme von Rückübertragungsklauseln für bestimmte Fälle, wie beispielsweise kinderloser Vortod des Übernehmers, Drogenabhängigkeit oder Spielsucht, zeigte sich ein ähnliches Bild. 82% lehnen derartige Regelungen ab, nur die restlichen 18% empfehlen solche Klauseln. Die ablehnende Haltung wurde mit Argumenten wie einem Verlust an Rechtssicherheit und großen Schwierigkeiten bei der Rückabwicklung bekräftigt. Außerdem sei es unmöglich, für alle Eventualitäten Vorsorge zu treffen, und im Normalfall würde eine diesbezügliche Regel gar nicht notwendig sein. Auch wurde geantwortet, dass solche Überlegungen immer von Vorteil wären, doch könnten sie nicht Eingang in die Vertragsgestaltung finden. Schließlich könne das Schicksal nicht derart beeinflusst werden.

73% der Befragten empfehlen allerdings bei gemeinsamem Eigentum der Ehegatten, im Vertrag Vorsorge für eine allfällige Scheidung der Übernehmer zu treffen, nannten allerdings das Problem, dass Scheidungsvereinbarungen oftmals als Ausdruck gegenseitigen Misstrauens angesehen würden. Der Rest der Befragten stand diesem Punkt ablehnend gegenüber bzw gab an, dass lediglich die Möglichkeit dieser Vereinbarung angeführt und den Parteien geraten würde, diese intensiv zu diskutieren.

36% der Befragten sind für die Vereinbarung eines Veräußerungs- und Belastungsverbotes, während 64% dies ablehnen, da dieses Verbot eine Fesselung des Betriebes bedeute, die wirtschaftlichen Fähigkeiten des Hofes allzu stark

einschränke sowie den Übergebern ein Druckmittel in die Hände lege. Oftmals würden solche Bestimmungen in eine große Abhängigkeit des Übernehmers vom Willen der Übergeber resultieren, insbesondere wenn diese bereits sehr alt bzw krank seien, könnte dies das Wirtschaften erheblich erschweren.

12% der Befragten waren der Meinung, dass Vereinbarungen bezüglich der Mitarbeit am Hof durch die Übergeber getroffen werden sollten, allerdings außerhalb des Übergabevertrages, während die große Mehrheit der Befragten eine diesbezügliche Regelung ablehnte.

9. Streitschlichtung

Beinahe alle befragten Bezirksbauernkammern gaben an, auch Streitschlichtung in Bezug auf Auseinandersetzungen, den Übergabevertrag betreffend, anzubieten.

Im Schnitt kommt es schätzungsweise in 4% aller Fälle zu Streitigkeiten zwischen Übergeber und Übernehmer bezüglich der im Vertrag vereinbarten Leistungen. Die hauptsächlichen Streitpunkte sind Nichtleistung vereinbarter Ausgedingsleistungen und generelle Nichtvertragsfälle.

Die Frage, ob es nach der Absolvierung eines Schlichtungsgespräches in der Regel zur Aussöhnung der Parteien komme, wird zwar von manchen verneint, doch gaben sie an, dass dies zumindest eine Änderung des Blickwinkels der Betroffenen bewirke. Oftmals konnte diesbezüglich allerdings keine Antwort gegeben werden, da die Ergebnisse in vielen Fällen nicht mehr bekannt sind.

Die Angaben der Befragten, in wie viel Prozent der Streitfälle tatsächlich vor Gericht gegangen wird, variieren zwischen 10% und 50%. In Summe wurde allerdings festgestellt, dass gerichtliche Ausgedingeprozesse sehr selten vorkommen, da das allgemeine Verhältnis der Übergeber- und Übernehmerseite ein eher gutes ist.

Auch Streitigkeiten mit den Geschwistern bezüglich der Abfindungsbeträge kommen nur in wenigen Fällen vor.

10. De lege ferenda

a. *Versuch der Regelung sämtlicher Eventualitäten?*

Alle Befragten verneinten die Frage, ob in einem Übergabevertrag alles bis ins kleinste Detail geregelt werden sollte, da dies oft zu persönlichen Spannungen zwischen den Vertragsparteien führen und Misstrauen zwischen Jung und Alt schaffen würde. Abgesehen davon, sei es gar nicht im Bereich des Machbaren, alle zukünftigen Eventualitäten zu finden sowie zu regeln. Auch würden solche Regelungen die Einschränkung der persönlichen Freiheit der Übernehmer bedeuten sowie mehr Probleme aufwerfen, als sie geeignet wären zu lösen. Eine Antwort bezeichnete solch detaillierte Regelungen schlichtweg als Horror.

Summa summarum sollten laut Angaben der Befragten die Grundbedürfnisse wie Wohnung, Betriebskosten und Pflege genau geregelt werden, alle sonstigen Details wie zum Beispiel wie oft wer wie weit gefahren werden muss, seien zu vermeiden.

Außerdem wurde festgestellt, dass dort wo das Familienklima in Ordnung sei, es auch so funktionieren würde, und wo ohnehin Unfrieden herrsche, werde man auch über jede noch so gut gemeinte detaillierte Bestimmung streiten können.

b. *Gesetzliche Regelung der Hofübergabe?*

Ausnahmslos alle Befragten sprachen sich gegen die gesetzliche Regelung der Hofübergabe aus, da in fast allen Fällen die derzeitige Situation, vermehrt um gewisse Analogien aus dem Anerbenrecht, ausreichend sei. Außerdem sollte die freie Entscheidungsfähigkeit der Vertragsparteien nicht eingeschränkt werden. Weiters sei jede Übergabe so individuell, dass dieses Gebiet gar nicht gesetzlich erfasst werden könne.

c. *Nützlichkeit des Anerbenrechts?*

Ausnahmslos alle Antworten bewerteten die Bedeutung des Anerbenrechts als ausgesprochen hoch, zumal es eine wichtige Richtlinie auch für die Bestimmungen der Übergabeverträge darstelle sowie ein unverzichtbares Instrument im Anlassfall

sei. Es liefere den Übergebern Argumente zur Verteidigung für den Fall, dass die weichenden Kinder überhöhte Forderungen stellen würden, und bewahre den Hof auch im Erbgang vor Zerschlagung.

Ein Befragter war sogar der Meinung, dass ohne Anerbenrecht Betriebsübernahmen nahezu unmöglich wären.

C. FRAGEBOGENAUSWERTUNG DER BEZIRKSGERICHTE

Insgesamt wurden an die Gerichtsvorsteher aller 28 Bezirksgerichte in Oberösterreich Fragebögen⁶³⁸ versandt. Die Bezirksgerichte Wels und Bad Leonfelden wurden allerdings ausgenommen, da hier persönliche Gespräche mit dem Grundbuchspersonal geführt wurden. Die Rücklaufquote betrug 54%. Zwei der zurückgesandten Fragebögen konnten allerdings nicht verwertet werden, da aus zeitlichen Gründen bzw aufgrund mangelnder Erfahrung keine Beantwortung möglich war.

Antworten erfolgten aus den Bezirksgerichten Weyer, Schärding, Steyr, Vöcklabruck, Linz, Gmunden, Kirchdorf, Traun, Rohrbach, Bad-Ischl, Perg, Pregarten, Braunau und Frankenmarkt. Diese Gerichtsstandorte sind relativ gleichmäßig über ganz Oberösterreich verteilt.

1. Besitzübergangsformen und Hofübernehmer landwirtschaftlicher Güter

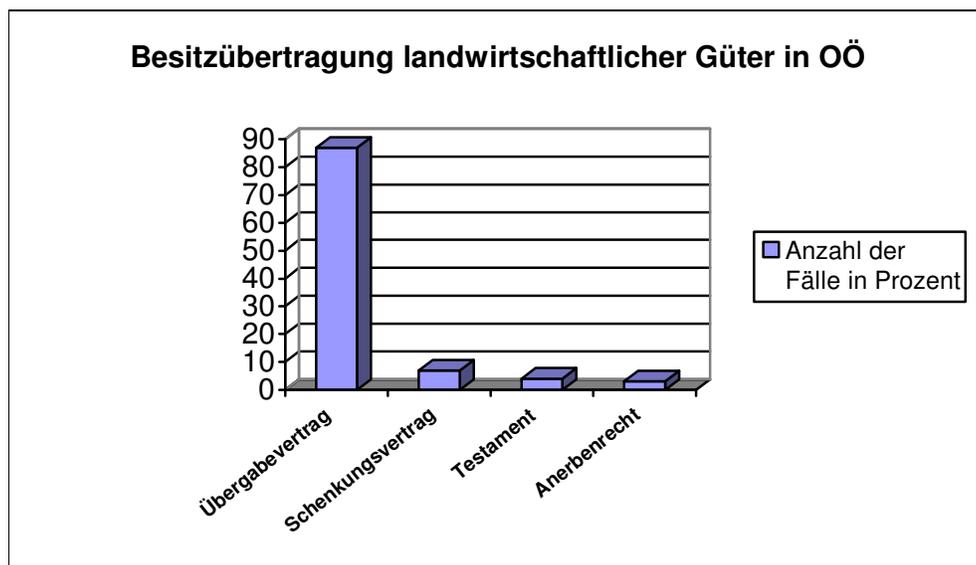


Abbildung VIII-28

⁶³⁸ Vollständiger Fragebogen im Anhang.

Auch hier zeigt sich ein sehr ähnliches Bild wie bei den beiden anderen befragten Personengruppen. Der Übergabevertrag ist mit 87% an der Spitze, gefolgt vom Schenkungsvertrag mit 7%, der letztwilligen Verfügung mit 4% und dem Anerbenrecht mit 3%.

Bezüglich der Person des Hofübernehmers soll folgendes Bild Auskunft erteilen:

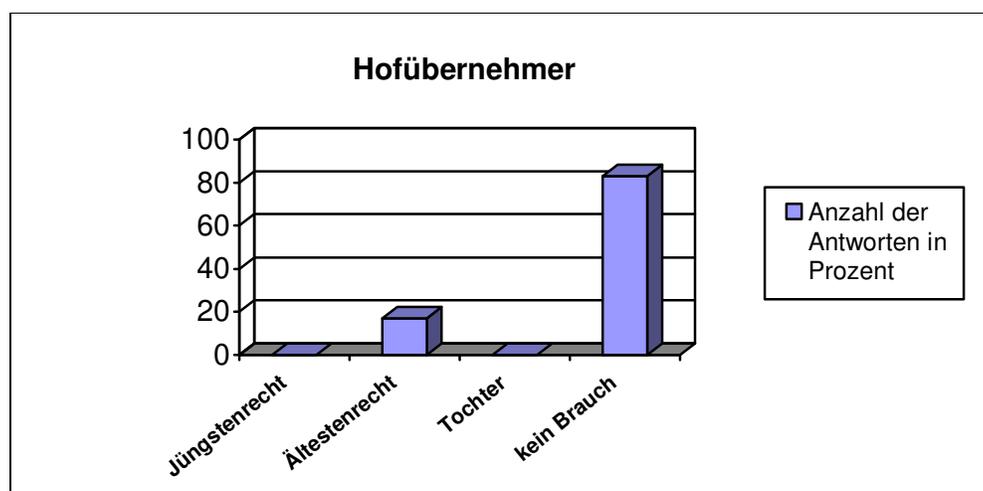


Abbildung VIII-29

Die Auswertung der Fragebögen der Bezirksgerichte ergab hier ein etwas anderes Bild, auch hier wurde zwar von den meisten Befragten angegeben, dass kein fester Brauch vorherrsche, während zwei Rücksendungen, nämlich aus Schärding und Traun, das Ältestenrecht nannten. Die Rücksendung des Notars aus Schärding gab allerdings an, dass dort kein fester Brauch mehr vorherrsche.

Summa summarum kann in Oberösterreich wohl vom Fehlen eines festen Brauches bei der Auswahl des Hofübernehmers gesprochen werden.

2. Anerbenrecht

Als Hauptanwendungsfall des Anerbenrechts wurde auch hier der plötzliche Tod des Hofeigentümers ohne letztwillige Verfügung genannt. Eine Rücksendung nannte auch

den Fall, dass sich der Hofbesitzer nicht zur Übergabe entschließen könne und nach seinem Tod das Anerbengesetz eingreife.

58% der befragten Personen waren der Meinung, dass die gesetzliche bäuerliche Erbfolge bei kleineren Höfen nicht vermehrt vorkommen würde. 17% hingegen sprachen sich dafür aus, während sich der Rest einer Antwort enthielt.

Laut den Angaben der Befragten kommen die Bestimmungen des Anerbengesetzes zur Feststellung der Erbhofeigenschaft im Sinne der §§ 1 ff sowie zur Errechnung des Übernahmepreises am häufigsten vor.

Ob die Fälle des Anerbenrechts in den letzten Jahren rückläufig sind, wurde von 42% der Befragten mit nein beantwortet, 25% waren der Ansicht, dass sie weniger geworden seien, und 33% gaben keine Antwort auf diese Frage.

3. Begründung von Ehegattenmiteigentum

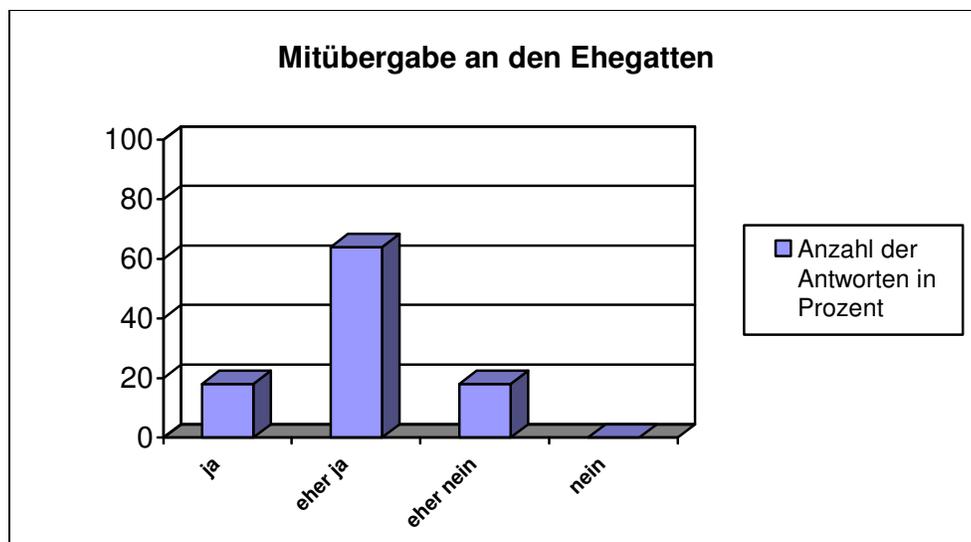


Abbildung VIII-30

In den meisten Fällen kommt es auch nach Angabe dieser Personengruppe zum Anschreiben des Schwiegerkindes am Hof.

Erfolgt keine gemeinsame Übergabe, finden sich in der Regel allerdings auch keine Gütergemeinschaftsverträge im Anschluss daran. Weitaus mehr als die Hälfte der Befragten war der Ansicht, dass Gütergemeinschaftsverträge im Abnehmen begriffen seien, während andere dies verneinten, da sie ohnedies kaum mehr vereinbart würden.

Der Grund für das Verschwinden dieses Vertragstypus sei, dass sich die Übernehmer nicht mehr so starken Bindungen unterwerfen wollen.

4. Vertragsverfasser

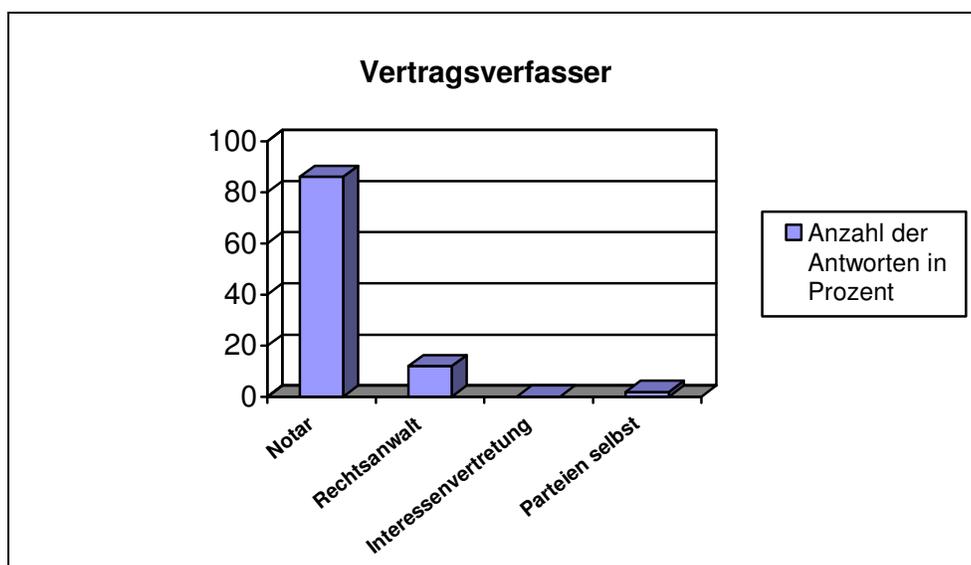


Abbildung VIII-31

Auch diese befragte Gruppe gab den Notar als weitaus häufigsten Vertragsverfasser mit 86% an, während auf die Rechtsanwälte nur 12% und auf die Vertragserrichtung durch Privatpersonen 2% entfallen.

50% der Befragten gaben den Notar als Empfehlung für die Person des Vertragsverfassers an, während die andere Hälfte Notar sowie auch Rechtsanwalt unterschiedslos empfehlen würde.

Die Frage, welche der beiden Varianten kostengünstiger sei, wurde von 50% der Befragten dahingehend beantwortet, dass es keinen Unterschied in der preislichen

Gestaltung der beiden Berufsgruppen geben würde, während 25% dem Rechtsanwalt den Vorzug gaben und die übrigen 25% keine Antwort lieferten.

Kaum komme es vor, erklärten die Befragten, dass Parteien bezüglich der rechtsanwaltlichen oder notariellen Beratung nicht zufrieden seien, doch gäbe es hin und wieder Vertragsverfasser, die sich nicht genügend Zeit nähmen, um den Parteien den Vertragsinhalt ausreichend zu erklären, so dass diese dann am Gericht anfragen würden, was denn da überhaupt geschrieben stünde.

Bei den nicht vom Notar verfassten Urkunden überwiegen bei weitem die notariellen Beurkundungen gegenüber den gerichtlichen. 83% der Befragten gaben weiters an, dass der Notar auch die kostengünstigere Variante der Beglaubigung darstellen würde.

5. Kosten der Vertragserrichtung und Dauer bis zur Einverleibung

Bezüglich der durchschnittlichen Kosten der Vertragserrichtung konnten die Befragten keine konkreten Angaben machen, verwiesen lediglich auf das Notariatstarifgesetz. Einige meinten allerdings, die Kosten würden erfahrungsgemäß unter den tariflichen Bestimmungen liegen.

Die Frage, ob Notare sowie Rechtsanwälte die Möglichkeit der Steuerselbstberechnung in Anspruch nehmen würden, wurde von fast allen Befragten mit eher ja beantwortet, auch verkürze diese Methode die Dauer bis zur endgültigen Intabulation des Übergabevertrages.

Wie lange es im Schnitt von Vertragserrichtung bis zur Einverleibung dauern würde, wurde von den Befragten sehr unterschiedlich beantwortet. Auch hier ergab sich eine Zeitspanne von vierzehn Tagen bis zu sechs Monaten. Am häufigsten wurde die Antwort zwei bis drei Monate angeführt.

6. Streitigkeiten der Vertragsparteien

Laut den Angaben der befragten Personen kommt es hin und wieder vor, dass Parteien bei Vertragsauslegungsschwierigkeiten bzw. Ausgedigtsstreitigkeiten die

Beratungen am Amtstag in Anspruch nehmen. Doch gerade ältere Übergeber konsultieren eher den Pfarrer als das Gericht bzw suchen lieber zur Streitschlichtung den Bürgermeister oder die Bezirksbauernkammer auf.

Häufig am Amtstag gestellte Fragen sind jene, wie es mit den Bestimmungen im Übergabevertrag in puncto Pflege aussieht, falls die Übergeber in ein Pflegeheim kommen sollten.

Gerichtliche Ausgedingeprozesse kommen doch, allerdings nur sehr selten vor. Die Schätzungen der befragten Personen belaufen sich dahin, dass in lediglich 5% bis 10% der Streitfälle diese auch wirklich ausprozessiert würden.

Laut Angaben der Befragten sind die hauptsächlichen Streitpunkte persönliche Differenzen zwischen Jung und Alt, mangelnde Pflegeleistungen, mangelnde Erbringung vereinbarter Naturalleistungen, Geschwisterabfindungen und das Verweigern des Zugangs zu gemeinsam benützten Räumen.

Prozesse in Bezug auf die Nichtleistung von den Geschwistern zustehenden Abfindungsleistungen kommen fast nicht vor, doch erscheinen immer wieder besonders weichende Übergebekinder am Grundbuch, die aufgrund von Streitigkeiten Einsicht in die Urkundensammlung nehmen wollen.

7. De lege ferenda

a. Versuch der Regelung sämtlicher Eventualitäten?

18% der Befragten waren der Meinung, man solle im Übergabevertrag sämtliche Eventualitäten regeln, da es der Streitvermeidung diene.

Die übrigen 82% waren gegen zu detaillierte Regelungen, da die Einklagbarkeit der Eventualitäten kaum gegeben sei bzw die Vertragsparteien keinen Gebrauch davon machen würden. Außerdem sei der freien richterlichen Gestaltungsmöglichkeit gegenüber strenger Kasuistik der Vorzug zu geben. Parteien sollten nicht in ein fixes Schema gepresst werden, vielmehr sollte das individuelle Eingehen auf den konkreten Fall möglich sein.

b. *Gesetzliche Regelung der Hofübergabe?*

100% der Befragten lehnten eine gesetzliche Normierung der Hofübergabe entschieden ab. Gerade die Vertragsfreiheit ermögliche es, auf die individuellen Verhältnisse einzugehen. Außerdem gäbe es das Anerbengesetz, was als gesetzliche Bestimmung für diesen Bereich als ausreichend empfunden werde.

c. *Nützlichkeit des Anerbenrechts?*

58% der Rücksendungen gaben hier keine Bewertungen ab. Die restlichen 42% konstatierten, dass dem Anerbenrecht nur mehr eine untergeordnete Bedeutung zukomme, es allerdings für den Einzelfall von großem Nutzen sein könne.

D. VERGLEICH DER AUSWERTUNGSERGEBNISSE

Der Großteil der Fragestellungen ist individuell auf die Gruppe der befragten Personen zugeschnitten, doch gibt es gewisse Themengebiete, die in alle drei Varianten der Fragebögen Eingang fanden. Die Ergebnisse dieser Bereiche sollen nun untereinander verglichen werden.

Die Antworten der drei Personengruppen bezüglich der Häufigkeit des Vorkommens von Übergabeverträgen im Vergleich zu anderen Übertragungsarten landwirtschaftlicher Güter bewegten sich alle im Bereich von 84% und 89%. Die Schenkungsverträge variierten zwischen 2% und 7%, letztwillige Verfügungen zwischen 4% und 5%. Das gesetzliche Anerbenrecht bewegte sich im Bereich von 3% und 4%.

Zwischen 82% und 92% der Befragten gaben an, dass bezüglich der Wahl des Hofübernehmers kein fester Brauch mehr bestehe. Das Jüngstenrecht wurde von 8% bzw 18% der Befragten genannt und das Ältestenrecht einmal von 17%. Hier bestanden leichte Abweichungen, doch sind diese, wie oben bereits dargelegt, zum Teil widerlegt worden bzw auf subjektive Fehleinschätzungen der Befragten zurückzuführen.

Als häufigster Vertragsverfasser wurde der Notar mit 86% bis 90% genannt, der Rechtsanwalt mit 9% bis 12%, die Interessenvertretung mit einmal 1% und Privatpersonen mit 1% bis 2%.

Die Frage bezüglich der Notwendigkeit der Regelung sämtlicher Eventualitäten im Vertrag wurde fast ausschließlich von allen Befragten verneint, genauso wie diejenige nach dem Bedarf einer gesetzlichen Regelung für die Hofübergabe. Das Anerbenrecht wurde ebenfalls beinahe von allen befragten Personengruppen als – wenn auch selten vorkommende – sinnvolle und nützliche Einrichtung bezeichnet.

Im Großen und Ganzen gab es bei den Antworten keine nennenswerten Unterschiede. Sie fielen alle, bis auf kleine, durch Schätzungen der Befragten bedingte Abweichungen, beinahe gleich aus. Betrachtet man die Auswertungen sämtlicher Fragen, kann außerdem eine relative Kongruenz mit den Vertragsauswertungen der beiden Bezirksgerichtssprengel Wels und Bad Leonfelden festgestellt werden.⁶³⁹

⁶³⁹ Vgl hierzu auch Kapitel XI. A.

IX. ERFAHRUNGSBERICHTE VON HOFÜBERGEBERN UND HOFÜBERNEHMERN

Zum Abschluss der Rechtstatsachenerhebung wurden, um das bereits durch Vertragsauswertung und Befragung fachkundiger Personen erhaltene Profil abzurunden, einige oberösterreichische Landwirte, sowohl seitens der Übergeber, doch hauptsächlich seitens der Übernehmer zum Thema befragt. Außerdem werden in diesem Zusammenhang einige Erfahrungsberichte von Landwirtinnen und Landwirten eingefügt, die diese bei einer Podiumsdiskussion im Zuge des Tages der Jungen Landwirtschaft in der Sozialversicherungsanstalt der Bauern in Wien am 29.10.2008, organisiert von der österreichischen Jungbauernschaft, zum Thema „Hofübergabe – Hofübernahme“ abgaben.

Die Befragung erfolgte nicht nach einem strikten Schema wie bei den Fachpersonen, sondern eher in Form eines Gespräches, in dem über die persönlichen Erfahrungen in puncto Hofübergabe bzw Hofübernahme gesprochen wurde. Interessante Punkte dieser Unterhaltungen sollen nun hier zusammenfassend wiedergegeben werden.

Die befragten Übergeber stammten aus dem Bezirk Wels-Land und übertrugen den Hof anlässlich des Pensionsantrittes des Übergebers vor nicht ganz zwanzig Jahren. Den Übergabevertrag ließen sie von einem Anwalt errichten, der sie auch sonst in allen rechtlichen Belangen beriet. Im Nachhinein betrachtet, waren sie mit der Vertragsabfassung nicht sehr zufrieden. Der Vertrag enthielt nur ein Mindestmaß an Bestimmungen und beschränkte sich in Bezug auf das Ausgedinge nur auf ein Wohnrecht am Hof. Da die Übergeberin noch nicht das Pensionsalter erreicht hatte, behielt sie sich das Bewirtschaftungsrecht vor. Der Anwalt meinte, alle weiteren Vertragspunkte könne man, wenn es so weit sei, also bei Erreichung der Pensionsvoraussetzungen der Übergeberin, regeln, doch dazu kam es nie mehr.

Wichtig war ihnen von Anfang an, sich als Absicherung fürs Alter ein Grundstück zurückzubehalten. Dieses Rückbehaltungsrecht fand auch Eingang in den Vertrag. Es tut ihnen allerdings leid, dass sie es damals nicht als notwendig erachtet hatten, eine Scheidungsvereinbarung in den Vertrag mit aufzunehmen, da sie sich Jahre später, bei Realisierung des Scheidungsfalles der Übernehmer, als durchaus nützlich erwiesen hätte. So versuchte die Schwiegertochter zuerst, die Hälfte des Wertes des

Hofes einzufordern. Erst die Anwälte der geschiedenen Ehegatten konnten einen Vergleich erzielen und sich auf eine niedrigere, aber doch noch recht beträchtliche Summe einigen. Ansonsten war ihnen ein getrennter Wohnbereich zwischen Jung und Alt sehr wichtig, dessen Herstellung allerdings bereits einige Zeit vor der Übergabe durchgeführt wurde. Bezüglich der Arbeit am Hof hat sich wenig geändert, da die Übergeber nach wie vor am Betrieb mitarbeiten, auch findet sich hier eine umgekehrte Verpflegungsvereinbarung, da die Übergeberin immer noch für die ganze Familie kocht.

Im Zuge der Podiumsdiskussion am Tag der Jungen Landwirtschaft äußerte sich eine Bäuerin dazu, wie die Situation bei ihrer Übernahme vor zwanzig Jahren aussah. Der vertragserrichtende Notar forderte die seinerzeitigen Übergeber auf, den Übergabevertrag ihrer Eltern zum Beratungsgespräch mitzunehmen, welches diese auch taten. Der Notar schrieb den alten Vertrag Wort für Wort ab und erklärte nicht viel, damit war die Sache erledigt.

Ein Übernehmer aus dem Bezirk Linz-Land berichtete, dass er sich gerade mitten im Prozess der Hofübernahme befinde. Das Beratungsgespräch bei einem Notar, mit dem die Familie bereits seit Jahren bekannt ist, ist bereits erfolgt. Es dauerte zweieinhalb Stunden und war sehr informativ für alle Beteiligten, da der Vertragsverfasser ihnen einige sinnvollere Möglichkeiten aufzeigte, als diejenigen, die sich die Parteien ursprünglich überlegt hatten. In Summe waren sie mit dem Gespräch sehr zufrieden. Nun warten die Beteiligten auf die Zusendung des Vertragsentwurfes per Mail.

Die wichtigsten Punkte waren für beide Seiten getrennte Wohnbereiche und Pflichtteilsverzichte der weichenden Geschwister. Besonders in puncto Pflege hatten die Vertragsparteien sehr divergierende Vorstellungen und es dauerte eine Weile bis man sich schließlich einigen konnte. Der wichtigste Vertragspunkt für die Übergeber war die Vereinbarung eines Veräußerungs- und Belastungsverbot. Auch die Frage der Vereinbarung einer Spekulationsklausel wurde intensiv diskutiert, doch noch nicht endgültig gelöst.

Vor dem Termin beim Notar nahm der Übernehmer auch an zwei Seminaren zum Thema teil. Das erste wurde vom LFI in Linz abgehalten, das zweite vom Jungbauernbund. Letzteres fand beim Übernehmer mehr Anklang, da es nur auf die

Situation der Übernehmer, nicht aber auf die der Übergeber abzielte und auch eine offene Diskussion zum Thema aufkommen ließ.

Zu guter Letzt berichtete der Übernehmer noch von einem ihm bekannten Unvergleichsfall in naher örtlicher Umgebung, in dem es sogar aufgrund der Nichtleistung vereinbarter Ausgedingeleistungen zum Prozess kam. Die Altbäuerin zog schließlich unter Umwandlung ihrer Ansprüche in Geld vom Hof des Sohnes weg.

Ein informatives Gespräch wurde auch mit einer Übernehmerin und ihrem Ehegatten aus dem Bezirk Wels-Land geführt. Sie standen gerade am Beginn des Prozesses der Hofübernahme, hatten bereits viel mit den Übergebern darüber diskutiert und auch ein Abendseminar der Landwirtschaftskammer besucht. Das dreistündige Gespräch nahm nach einiger Zeit eine interessante Wendung, vom Interview hin zu einem Beratungsgespräch zum Thema Hofübergabe.

Die Übernehmer hatten vor, den Großteil des Übergabevertrages aufgrund von Kostenersparnis selber anhand von Vertragsmustern aufzusetzen und vom Notar beglaubigen zu lassen. Die Informationen zum Thema erlangten sie größtenteils aus dem Meisterkurs, in dem auch viel Rechtliches besprochen wurde, sowie aus dem Seminar der Landwirtschaftskammer. Als positiver Aspekt des Seminars wurde hervorgehoben, dass dieses sehr neutral gestaltet war, sprich weder den Übernehmer noch den Übergeber zu bevorzugen versuchte. Das Seminar beinhaltete auch einen sehr großen psychologischen Teil, in dem mit kleinen Püppchen, die die Stellung der einzelnen Mitglieder in der Familie symbolisieren sollten, eine Familienaufstellung vorgenommen wurde. Nach Ansicht der Übernehmerin konnten besonders die älteren, männlichen Teilnehmer diesem psychologischen Part wenig abgewinnen, doch wurde er von den weiblichen Teilnehmern als sehr interessant empfunden.

Der rechtliche Teil gestaltete sich für die Übernehmer relativ unbefriedigend. Er lief nach Ansicht der beiden eher darauf hinaus, dass den Teilnehmern mitgeteilt wurde, dass man in den Vertrag hineinschreiben könne, was man wolle, ohne gewisse Vertragspunkte näher zu thematisieren. Lediglich das Veräußerungs- und Belastungsverbot wurde näher dargestellt sowie den Teilnehmern davon abgeraten. Es wäre wünschenswert gewesen, Beispielverträge durchzubesprechen, da man bei der gewählten Darstellungsart am Ende wieder nicht genau wusste, was vereinbart werden sollte. Zusammenfassend wurde der psychologische Teil besonders von

Frauen als interessant empfunden, doch der rechtliche Teil kam zu kurz, da zu wenig und zu ungenau erklärt wurde.

Trotz des Abratens eines Veräußerungs- und Belastungsverbot durch die Seminarleiter wollten beide Übernehmer sowie auch die Übergeber, dass ein derartiges Verbot Eingang in ihre Vertragsgestaltung fand. Die Übernehmer meinten, es hätte schließlich nicht nur Nachteile, sondern auch große Vorteile, indem es die Übernehmer vor sich selbst schütze. Sie nannten auch den Fall, dass das Hauskind sterben sollte, der überlebende Ehegatte sich wieder vereheliche und die neue Gattin alles verkaufen möchte. Dieser Möglichkeit sollte, zumindest solange die Übergeber leben ein Riegel vorgeschoben werden. Ein weiteres wichtiges Anliegen, besonders für den zugeheirateten Teil, war auch die Aufnahme einer Regelung für den Scheidungsfall, da das Schwiegerkind unter keinen Umständen als „Betriebsruinierer“ dastehen möchte. In der Tat war die Aufnahme einer derartigen Regel für den Schwiegersohn sogar Bedingung für das gemeinsame Anschreiben.

Besonders wichtig war den Übernehmern auch der Umstand, dass trotz Übernahme auch weiterhin die Meinung der Übergeber berücksichtigt wird, dass man sie mitreden lässt, da man ihnen schließlich alles verdankt und sie außerdem auf eine langjährige Erfahrung zurückgreifen können. Als großer Vorteil wurde auch das Nichtvorhandensein allfälliger Geschwister der Übernehmerin genannt, da so eine große Verringerung des Konfliktpotenzials möglich war.

Weiters wichtig für die Übernehmer waren getrennte Wohnbereiche, die zur Zeit des Gespräches gerade in Bau waren. Bezüglich des Essens sollte keine Regelung getroffen werden, vielmehr meinte die Übernehmerin, dass man, wenn man will, ja gemeinsam essen könne, auch sollte beim Kochen zwischen Übergeberin und Übernehmerin abgewechselt werden, wer gerade Zeit hat, sollte das Kochen erledigen, doch eine diesbezügliche Vertragsregelung wollten die Übernehmer nicht. Lediglich ein freies Entnahmerecht der Übergeber aus den Vorräten des Hauses sollte Eingang in die Vertragsgestaltung finden. Auf die Aufnahme von Pflegeverpflichtungen in den Vertrag sollte ebenfalls verzichtet werden. Die Übernehmerin meinte, sie sei das einzige Kind, somit sei es für sie auch selbstverständlich, sich um die Eltern im Krankheits- und Gebrechlichkeitsfalle zu kümmern. Auch die Regelung gewisser Besuchs- und Erledigungsfahrten, wie sie sich oftmals in Verträgen findet, wird als nicht notwendig erachtet, da die Übernehmerin dies auch ohne Bestimmung im Vertrag als Selbstverständlichkeit betrachtet.

Über Erfahrungswerte Bekannter oder Nachbarn in puncto Hofübernahme konnten die beiden nichts berichten, da sie meinten, dies sei ein ganz heikles Thema, über das kaum jemand reden würde.

Von seinen Erfahrungen in Bezug auf die Hofübernahme berichtete mir auch ein Übernehmer aus dem Bezirk Vöcklabruck. Die Hofübernahme vom Großvater erfolgte im Jahr 2006. Der Vertrag wurde von einer Rechtsanwaltskanzlei abgefasst, welche seit Jahren die Rechtsangelegenheiten des Hofes betreute. Vor Vertragserrichtung wurde eine Rechtsberatung des Bauernbundes zu diesem Thema in Anspruch genommen. Im Prinzip war der Übernehmer mit dem Vertragsverfasser zufrieden, meinte nur, dass die außerordentliche Länge der Vertragserstellung nicht in der Arbeit des Rechtsanwaltes, sondern in der Natur des Übergebers begründet lag. Insgesamt wurden rund 3000 Euro für die rechtsanwaltliche Vertragsabfassung und die notarielle Beglaubigung gezahlt.

Vor der Vertragserrichtung gab es erhebliche Streitpunkte zwischen den Vertragsparteien. Besonders über die Höhe des Übernahmepreises und die Einräumung verschiedenster persönlicher Rechte der Übergeber wurde heftig gestritten. Für den Übergeber wurde kein Ausgedinge vereinbart, da dieser in einer nahen Stadt lebt, lediglich für die Mutter des Übernehmers wurde ein Wohnrecht am Hofe festgelegt. Ein Veräußerungs- und Belastungsverbot mit der Erlaubnis geförderte Kredite aufzunehmen, fand ebenfalls Eingang in den Vertrag.

Die wichtigsten Vertragspunkte für den Übernehmer waren, dass kein Fruchtgenussrecht, kein Wohnrecht, keine Naturalleistungen, keine Pflegeleistungen und nur ein einmaliger Übergabepreis für den Übergeber vereinbart wurden. Für den Übergeber war die Entrichtung eines Übergabepreises besonders wichtig, dessen Festlegung der Höhe sich allerdings als sehr „zähes Ringen“ gestaltete, außerdem ein Veräußerungs- und Belastungsverbot sowie ein Fruchtgenussrecht am Wald. Letzteres konnte allerdings nach sechs Jahren vom Übernehmer endlich „wegverhandelt“ werden. Wie diese Ausführungen schon vermuten lassen, gab der Übernehmer an, sein Verhältnis zum Übergeber sei ein sehr schwieriges.

Als äußerst negativen Punkt empfand der Übernehmer die mit vierzehn Monaten exorbitant lange Dauer bis zur endgültigen Einverleibung des Vertrages im Grundbuch, da er solange auf eine Genehmigung der Grundverkehrskommission warten musste.

Den Abschluss des Kapitels über die Erfahrungen bei Hofübergaben soll der Auszug eines Mails bilden, das mir ein Hofübernehmer zu diesem Thema im Juli 2008 geschickt hat:

„.... Meine Übernahme ist schon einige Zeit her und ich hatte nach einiger Zeit Probleme am Betrieb mit den Übergebern. Dadurch habe ich meinen Übergabsvertrag genauer gelesen und danach auch rechtlich durchforsten lassen. Ich glaube 90% der Jungbauern wissen nicht welche finanziellen Verpflichtungen sie mit der Unterschrift des Übergabsvertrages eingehen und wie tief sie durch diverse Notare „eingetaucht“ werden. Ich habe meinen Vertrag soweit es möglich war mit anderen Kollegen verglichen und festgestellt, dass sehr viele dieselben Auflagen haben. Es geht dabei über Mitbenutzung jeglicher Gebäude und Einrichtungen in Haus und Hof – liebevolle Pflege – Verpflegung – ärztliche Behandlung usw. Teilweise wurden Verträge mit Veräußerungsverbot des Übernehmers gemacht, wobei manche sogar noch mit Schulden den Betrieb übernommen haben. Diese Verträge sind teilweise vor 100 Jahren im gleichen Stil verfasst worden. Ich bewirtschaftete meinen Hof zwar noch teilweise, habe mit meiner Familie aber ein Haus gekauft und bin ausgezogen. Weiters habe ich nach einer Umschulung in einem anderen Beruf Zuflucht gesucht. Ich glaube es wäre sehr wichtig endlich Aufklärung zu betreiben, was kann man in einem Übergabevertrag akzeptieren und was nicht. Die Notare lassen die Jungübernehmer größtenteils anlaufen und raten den Übergebern (so in meinem Fall) die Jungübernehmer zu klagen anstelle eine Einigung herbeiführen zu wollen. Obwohl diese Notare sehr wohl von den Jungübernehmern bezahlt werden. Es wäre schön, wenn Menschen versuchen würden Frieden zu stiften und nicht nur Geschäfte zu machen.

Glücklicherweise konnte ich diese Probleme lösen und habe wieder ein sehr gutes Verhältnis aufgebaut. Ich schreibe dies in der Hoffnung, dass jemand sich dafür einsetzt, dass diese Verträge für beide Seiten vertretbar sind und nicht zu Problemen führen. Die Frage, die sich mir stellt ist, ob es wirklich notwendig ist diverse Floskeln, die vor 100 Jahren sinnvoll waren heute noch zu verwenden und damit den Jungunternehmer unter Druck zu setzten. Es sollte in der Landwirtschaft mehr Aufklärung geben über die Auswirkungen von Verträgen....“

Dies ist natürlich ein extremes Beispiel, doch betrachtet man so manche Verträge im Untersuchungszeitraum, kann man Ähnliches feststellen. Wie bereits mehrmals

erwähnt, hat es einfach viel zulange gedauert, bis die Vertragsverfasser zu einem Umdenken bereit waren und versuchten, die Verträge den geänderten Verhältnissen entsprechend anzupassen. Es ist auch keine leichte Aufgabe, einen Ausgleich zwischen den oftmals widerstreitenden Interessen der Übergeber und Übernehmer zu finden, doch ist es Aufgabe des Vertragsverfassers, eine für beide Seiten vertretbare Lösung zu finden und diese über sämtliche Konsequenzen sowie die Tragweite der Bestimmungen aufzuklären.⁶⁴⁰ Die Seminare und Beratungen der Landwirtschaftskammer tragen auch sehr viel zur Aufklärung der Junglandwirte bei. So ist durchaus ein Blick auf die Vertragsmuster der Kammer von Vorteil, die im Vergleich zu vielen notariellen Mustern dem Zeitgeist bereits entsprechen, um nicht aus Unwissenheit den vorgelegten Vertragsentwurf des Verfassers, auch wenn er noch so rückständig sein mag, einfach zu unterschreiben. Die Übernehmer müssen nicht mehr wie früher in dem Ausmaß mit Versorgungsleistungen der Übergeber belastet werden, schließlich verfügen diese seit über dreißig Jahren über eigene Pensionen. Dieser Umstand sollte, auch wenn das nicht immer der Fall ist, von den Vertragsverfassern berücksichtigt werden. An dieser Stelle muss allerdings noch gesagt werden, dass sich im Laufe der letzten zehn Jahre bereits sehr viel auf diesem Sektor verändert hat und die Vertragsmuster der Notare zwar mit erheblicher Verspätung, wie bereits mehrmals betont wurde, aber größtenteils doch angepasst wurden.

Da sich der Wert eines Übergabevertrages leider immer erst im Streitfall herausstellt, sollte schon bei Vertragsabfassung vom Notar bzw Rechtsanwalt darauf geachtet werden, dass dieser nur Regelungen enthält, die auch bei außergewöhnlichen Situationen oder Streit für beide Teile im Bereich des Akzeptablen liegen.

Zum Thema veraltete Verträge äußerte sich auch eine Junglandwirtin am Tag der Jungen Landwirtschaft im Rahmen der Podiumsdiskussion. Sie sei ganz überrascht gewesen, als ihnen der Notar den Vertragsentwurf zugesandt habe, da dieser Formulierungen aufwies, die sie glauben ließen, sie befänden sich in einem anderen Jahrhundert. Überdies enthielte der Vertrag Dinge, die beim Beratungsgespräch gar nicht besprochen wurden, so zum Beispiel, wie oft die Übergeber von den

⁶⁴⁰ Durch nicht pflichtgemäße Belehrung der Parteien kann der Notar unter Umständen im Sinne der §§ 52 f NO für finanzielle Schäden der Parteien haftbar gemacht werden. Vgl hiezu bspw *Bydlinski*, Notarhaftung, 235 ff und *Döller*, Haftung, 115 ff.

Übernehmern ausgefahren werden müssten, zu Verwandten, in die Kirche usw, obwohl es gar nicht ihre Intention war, diese Dinge zu regeln.

X. ÜBERBLICK ÜBER DIE ANERBENRECHTSAKTEN IM GERICHTSBEZIRKSSPRENGEL WELS

Zu Beginn soll das Wesen des Anerbenrechts kurz umrissen werden: Es ist ein Sondererbrecht für die bäuerliche Erbteilung und verfolgt das Ziel, einen wirtschaftlich gesunden und leistungsfähigen Bauernstand zu sichern. Land- und forstwirtschaftliche Betriebe bestimmter Größe sollen nur auf einen Nachfolger übertragen werden, um die Zersplitterung der Höfe sowie das Entstehen von Zwergwirtschaften zu verhindern.⁶⁴¹

Als letzter Punkt der rechtstatsächlichen Untersuchung wurden anhand der von der Landwirtschaftskammer zur Verfügung gestellten Geschäftszahlen die „Anerbenrechtsakten“ von 1981 bis 2005 am Bezirksgericht Wels erhoben und näher beleuchtet. Insgesamt waren es 31 Verlassenschaftsabhandlungen, bei denen geprüft wurde, ob das Anerbenrecht zur Anwendung gelangen musste. Im Sinne des § 19 AnerbG verständigte daher in diesen Fällen das Gericht die zuständige Landwirtschaftskammer, die ein Anhörungsrecht besitzt.⁶⁴² Die Entscheidung über das Vorliegen der Erbhofeigenschaft liegt allerdings alleine beim Verlassenschaftsgericht.

In 68% dieser Fälle wurde teilweise mittels Gutachten festgestellt, dass ein Erbhof im Sinne des § 1 AnerbG vorliege und somit die Vorschriften dieses Gesetzes angewendet werden mussten. In den restlichen 32% wurde die Erbhofeigenschaft negiert, folglich das Anerbenrecht nicht zur Anwendung gebracht. Als Erbhöfe definiert Abs 1 dieser Bestimmung „mit einer Hofstelle versehene land- und forstwirtschaftliche Betriebe, die im Eigentum einer natürlichen Person, von Ehegatten oder eines Elternteiles und eines Kindes stehen und mindestens einen zur angemessenen Erhaltung von zwei erwachsenen Personen ausreichenden, jedoch das Zwanzigfache dieses Ausmaßes nicht übersteigenden Durchschnittsertrag haben.“⁶⁴³

⁶⁴¹ Vgl hierzu auch OGH 6 Ob 30/85, EFSlg 101.061; OGH 6 Ob 11/93, EFSlg 101.061; OGH 1 Ob 532/91, EFSlg 101.062; OGH 6 Ob 154/06z, EFSlg 114.441; *Eccher* in Schwimann III, 575 ff; *Koziol – Welser*, Grundriss, 477 f; *Ferrari – Likar-Peer*, Erbrecht, 95 f.

⁶⁴² Vgl hierzu auch *Kathrein*, Anerbenrecht, 47; *Eccher* in Schwimann III, 613 f.

⁶⁴³ Vgl hierzu auch *Kathrein*, Anerbenrecht, 17 ff; *Eccher* in Schwimann III, 579 ff; *Kralik*, Anwendungsbereich, 49 ff.

Nicht zu verwechseln ist diese Erbhofdefinition, deren Erfüllung die Voraussetzung der Anwendbarkeit des Anerbenrechtes ist, mit der Ehrenbezeichnung „Erbhof“⁶⁴⁴ im Sinne des Oö Erbhöfegesetzes aus dem Jahre 1931, welches heute noch immer in Geltung steht.⁶⁴⁵ Eigentümer von Höfen, die seit mehr als 200 Jahren innerhalb derselben Familie übertragen worden sind, haben „zur ehrenden Hervorhebung von Beispielen treuen Festhaltens an ererbtem bäuerlichen Besitze“ das Recht, bei der oberösterreichischen Landesregierung einen Antrag auf Verleihung dieser Auszeichnung zu stellen und dürfen die überreichte Kupfer-Erbhof-Plakette dann sichtbar am Gebäude anbringen.

In 71% der Fälle, bei denen das Vorliegen eines Erbhofes bejaht wurde, hinterließ der Erblasser eine letztwillige Verfügung, entweder in der Form eines Testamentes oder eines Erbvertrages, in der der Erbe des Hofes bestimmt wurde. Das Anerbenrecht ist zwar ein dispositives Recht,⁶⁴⁶ doch hat keiner der Erblasser die Anwendung dieses Bundesgesetzes im Sinne des § 8 Abs 6 ausgeschlossen. So sind auch bei letztwilligen Verfügungen gemäß den §§ 8 ff,⁶⁴⁷ abgesehen von den Bestimmungen der §§ 3 ff über die gesetzliche Erbfolge,⁶⁴⁸ die Vorschriften des Anerbenrechtes anwendbar.

In 29% aller Fälle kamen die Bestimmungen über die gesetzliche Erbfolge im Sinne der §§ 3 ff zur Anwendung, da die Erblasser ohne Hinterlassung einer letztwilligen Verfügung verstarben. In einem Fall kam es vor Feststellung eines Anerben nach den gesetzlichen Normen zu einer Einigung der Miterben auf einen Hofübernehmer im Sinne des § 3 Abs 1 letzter Satz.⁶⁴⁹ In allen anderen Fällen handelte es sich allerdings um Ehegatten als Miteigentümer, wodurch die gesetzliche Erbfolge im Sinne des § 4 den überlebenden Ehegatten als Anerben bestimmte.⁶⁵⁰

⁶⁴⁴ Vgl allgemein zu den Erbhöfegesetzen *Brauneder*, Entwicklung, 371 ff.

⁶⁴⁵ OÖ LGBl 16/1932 in der Fassung des Landesgesetzes LGBl 3/2000; Vgl hierzu auch *Puchner – Pammer*, Erbhöfe, 8 ff.

⁶⁴⁶ Vgl hierzu OGH 6 Ob 254/00x, EFSlg 101.107; *Eccher* in Schwimann III, 579 f; *Ferrari – Likar-Peer*, Erbrecht, 105.

⁶⁴⁷ Vgl hierzu auch *Kathrein*, Anerbenrecht, 29 ff; *Eccher* in Schwimann III, 595 ff; *Ferrari – Likar-Peer*, Erbrecht, 103 ff; OGH 6 Ob 317/05v, EvBl 2006/590; OGH 6 Ob 154/06z, EFSlg 114.451.

⁶⁴⁸ Vgl hierzu *Eccher* in Schwimann III, 587 ff; *Zemen*, § 3 Anerbengesetz, 97 ff.

⁶⁴⁹ BG Wels, GZ A 822/81.

⁶⁵⁰ Vgl hierzu auch *Eccher* in Schwimann III, 590 ff; *Zemen*, Ehegatte, 145 ff.

In allen Anerbenrechtsfällen, sei es bei Vorliegen einer letztwilligen Verfügung, sei es bei gesetzlicher Erbfolge im Sinne des Anerbengesetzes, kamen die Regelungen bezüglich der Festlegung eines Übernahmepreises im Sinne des § 11 vor. Der Hof scheidet aus dem Verlassenschaftsvermögen aus und an seine Stelle tritt ein Übernahmepreis, der „unter Berücksichtigung aller auf dem Erbhof haftenden Lasten nach billigem Ermessen aufgrund des Gutachtens zweier bäuerlicher Sachverständiger so zu bestimmen ist, dass der Anerbe wohl bestehen kann“.⁶⁵¹ Dieser Betrag, der sich folglich eher nach dem Ertrags- und nicht Verkehrswert⁶⁵² des Gutes errechnet kann allerdings auch von den Miterben im Wege eines Vergleiches festgelegt werden, doch kam es nur in 14% der Fälle zu einer derartigen Einigung. In den restlichen 86% erfolgte die Schätzung des Hofes zur Ermittlung des Übernahmepreises.

In 19% der Anerbenrechtsfälle wurde aufgrund des Vorhandenseins minderjähriger Miterben die Versorgungsbestimmung des § 13 angewendet.⁶⁵³ Ihnen steht das Recht zu, bis zur Erlangung der Selbsterhaltungsfähigkeit „in angemessener Weise auf dem Erbhof weiter erhalten und weiter erzogen zu werden“.

In einem Fall kam es auch zur vorläufigen Aufschiebung der Erbteilung im Sinne des § 16, da die Anerbin noch minderjährig war.⁶⁵⁴ Es sollte also abgewartet werden, ob die in Betracht kommende Erbin des Hofes auch wirklich für die Übernahme geeignet ist.⁶⁵⁵

Betrachtet man die Bestimmungen des Anerbengesetzes, ergibt sich für den Bezirksgerichtssprengel Wels folgende Häufigkeit ihrer Anwendung:

⁶⁵¹ Vgl hierzu auch *Kathrein*, Anerbenrecht, 34 ff; *Eccher* in Schwimann III, 602 ff; OGH 3 Ob 399/60, NZ 1973/189; OGH 1 Ob 23/71, SZ 45/89; OGH 6 Ob 44/03v, EFSlg 105.036.

⁶⁵² Vgl hierzu *Eccher* in Schwimann III, 603; OGH 1 Ob 55/72, SZ 45/40, EvBl 1972/345 (659), NZ 1973/179; OGH 1 Ob 184/72, SZ 45/89.

⁶⁵³ Vgl hierzu auch *Kathrein*, Anerbenrecht, 38 f; *Eccher* in Schwimann III, 605 f.

⁶⁵⁴ BG Wels, GZ 2 A 165/03a.

⁶⁵⁵ Vgl hierzu *Kathrein*, Anerbenrecht, 41 ff; *Eccher* in Schwimann III, 608 ff.

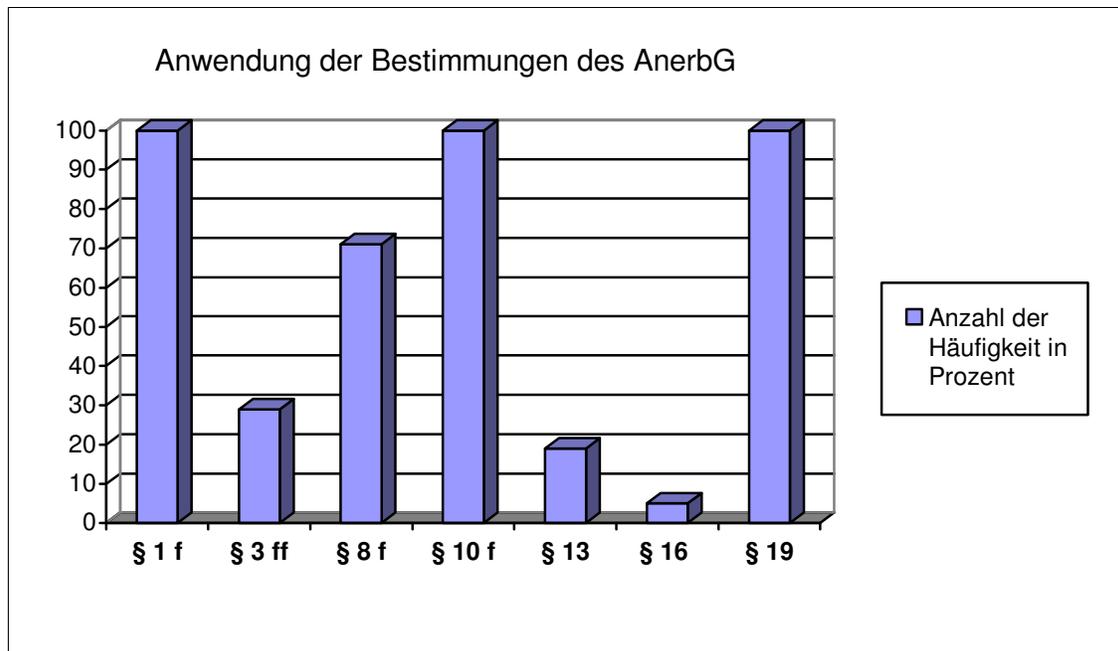


Abbildung X-1

Naturgemäß werden bei der Verlassenschaftsabhandlung eines landwirtschaftlichen Betriebes immer die §§ 1 f geprüft, um als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des Anerbenrechts das Vorliegen der Erbhoftenschaft festzustellen. Die Bestimmungen über die gesetzliche Erbfolge gemäß den §§ 3 ff kamen im Gegensatz zu denen über die gewillkürte Erbfolge im Sinne der §§ 8 f nur selten vor. Hingegen kamen die Regelungen bezüglich der Zuweisung des Erbhofes, der Abfindungsansprüche und des Übernahmeprices im Sinne der §§ 10 f regelmäßig in allen Verlassenschaftsabhandlungen zum Zuge. Versorgungsansprüche für minderjährige Kinder gemäß § 13 sowie die Aufschiebung der Erteilung gemäß § 16 fanden nur selten Anwendung. Das Anhörungsrecht der Landwirtschaftskammer gemäß § 19 ist dem Anerbenrecht immanent, kommt somit immer zur Geltung.

Alle nicht genannten Paragraphen fanden im Bezirksgerichtssprengel Wels im Untersuchungszeitraum keine Anwendung.

Wirft man nun einen Blick auf die Anzahl der im selben Zeitraum in Wels vollzogenen Übergeben unter Lebenden, zeigt sich folgendes Bild:

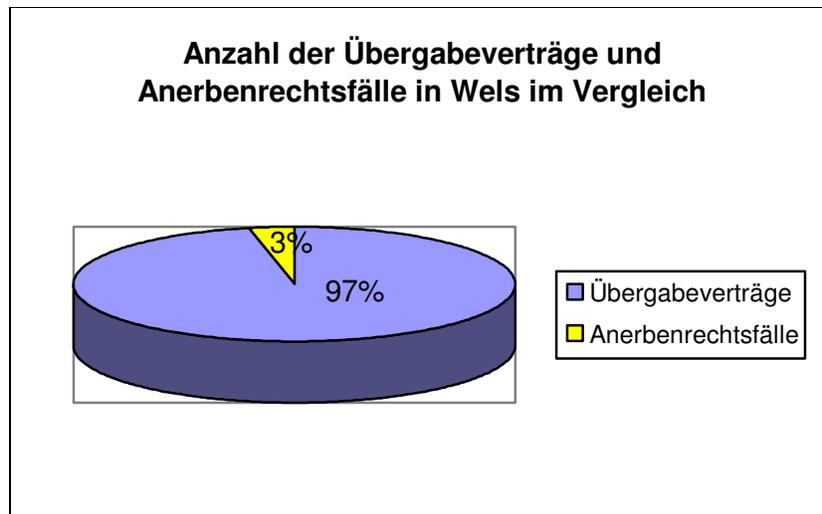


Abbildung X-2

Im untersuchten Zeitraum stehen 623 Übergabeverträge 21 Anerbenrechtsfällen gegenüber. Wie bereits bei den Fragebogenauswertungen gezeigt wurde, ist die Anwendung dieser Sondererbvorschriften im Vergleich zur Übergabe als vorweggenommene Erbfolge verschwindend selten, kommt aber doch vor. Trotz dieses äußerst minimalen Anwendungsbereiches stellt das Anerbenrecht für die einschlägigen Fälle eine extrem wichtige Einrichtung dar, wie sich auch beim Studium der Verlassenschaftsakten in Wels zeigte. Zwar kommen nicht alle Bestimmungen des Gesetzes in gleicher Intensität vor, doch sind sie in Summe wohl für den Einzelfall unverzichtbar.

XI. GESAMTERGEBNIS UND AUSBLICK DE LEGE FERENDA

Im letzten Kapitel sollen die wichtigsten Ergebnisse dieser Rechtstatsachenforschung zusammenfassend dargestellt werden. Im Anschluss an diese Bestandaufnahme de lege lata werden Überlegungen und Vorschläge de lege ferenda gewagt.

A. ZUSAMMENFASSUNG DER UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE

1. Allgemeines

Die Auswertung der Vertragsurkunden und Fragebögen liefert bezüglich der Besitzübertragung landwirtschaftlicher Güter ein eindeutiges Ergebnis: Das mit Abstand wichtigste und am häufigsten praktizierte Instrument der Generationennachfolge in der Landwirtschaft ist der Hofübergabevertrag. Neben dieser zu Lebzeiten des Altbauern vereinbarten Regelung treten Intestaterbfolge sowie Übertragungen aufgrund letztwilliger Verfügungen gänzlich in den Hintergrund. Das Rechtsleben wird folglich von der Anerbensitte dominiert.⁶⁵⁶ Den Beweis der Praktikabilität und des ungebrochenen Erfolges dieses Rechtsinstitutes liefert die Tatsache, dass es auf eine jahrhundertlange Tradition zurückblicken kann. Es markiert zwei bedeutende Ereignisse im Leben eines Landwirtes, zuerst die Übernahme des Hofes von den Eltern und letztendlich die Übergabe desselben an eines der eigenen Kinder.

Bezüglich der Vertragsverfasser kann sowohl aufgrund der Vertragsstudien wie auch der Fragebogenauswertungen ein ähnlich gleichförmiges Ergebnis festgestellt werden. Die mit Abstand am häufigsten anzutreffenden Urkundenerrichter sind im Kreis der Notare zu suchen. In Städten ist die Anzahl der notariell gefertigten Übergabeverträge aufgrund der größeren Vielfalt potenzieller Vertragserrichter – zum Beispiel Rechtsanwälte – zwar etwas geringer, doch finden sich ländliche Gegenden, wo Notare beinahe 100% der Verträge aufsetzen.⁶⁵⁷

⁶⁵⁶ Vgl hierzu auch 72 ff, 247, 274, 294, 310 ff.

⁶⁵⁷ Vgl hierzu auch 77 ff, 252 f, 282, 297.

Die Übernahmen der Höfe erfolgen immer noch hauptsächlich durch Söhne der Übergeber. Bezüglich der Anwendung des Ältesten- oder Jüngstenrechts konnte allerdings weder bei den untersuchten Vertragsurkunden noch den ausgewerteten Fragebögen ein eindeutiger Brauch festgestellt werden, vielmehr wird hier nach der Bereitschaft zur Ergreifung des landwirtschaftlichen Berufes entschieden. Entsprechend den Vertragsauswertungen überwiegt die Anzahl der alleinigen Übernahmen durch einen männlichen Nachfolger gegenüber dem gemeinsamen Besitzantritt mit einer Ehegattin bzw Braut, wohingegen die Antworten der befragten Personen eher dahingehend lauten, dass in der Mehrheit der Fälle ein „Anschreiben“ der Ehegatten erfolgt.⁶⁵⁸

Der Abschluss von Pachtverträgen vor der Hofübergabe kann in beiden Untersuchungssprengeln in nur geringer Anzahl festgestellt werden, während Notare und Kammerangestellte anführen, dies komme relativ oft vor. Natürlich kann diese Divergenz ihre Ursache auch im Nichtaufscheinen etwaiger Pachtverträge in den untersuchten Übergabeurkunden haben.⁶⁵⁹

Grundstücksrückbehalte kommen in Wels in ungefähr einem Fünftel bzw in Leonfelden sogar in einem Drittel aller Verträge vor, während die Fragebogenauswertung für Oberösterreich ergibt, dass Grundstücke zwar gelegentlich zurückbehalten werden, diese Fälle allerdings stark im Abnehmen begriffen und folglich nur mehr sehr selten vorzufinden sind.⁶⁶⁰

Bezüglich der Vereinbarung eines Übernahmepreises kann festgestellt werden, dass in Wels mehr als die Hälfte der Verträge bzw in Bad Leonfelden ein Drittel derartige Bestimmungen enthalten. Betrachtet man die Ergebnisse der Fragebogenevaluierung zeigt sich ein etwas anderes Bild. Laut den Angaben der Notare sowie des Kammerpersonals kommen Übernahmepreise nur mehr selten vor und werden auch nicht mehr empfohlen.⁶⁶¹

⁶⁵⁸ Vgl hierzu auch 84 ff, 93 ff, 251 f, 279 ff, 296.

⁶⁵⁹ Vgl hierzu auch 98 ff, 249, 278.

⁶⁶⁰ Vgl hierzu auch 102 f, 248 f, 276.

⁶⁶¹ Vgl hierzu auch 105 ff, 257 f, 287 f.

Die Untersuchung der Ausgedinge für die Übergeber liefert in ganz Oberösterreich ein sehr eindeutiges Ergebnis. Sowohl die Verträge wie auch die Antworten der Befragten zeigen, dass das Ausgedinge in unterschiedlichen Zusammensetzungen nach wie vor ein wichtiger Bestandteil beinahe eines jeden Übergabevertrages ist, mag sich auch sein Inhalt im Laufe der Zeit gewandelt haben.⁶⁶² Zwar ist die ursprüngliche Bedeutung dieses rechtlichen Konstruktes als alleinige Altersversorgung der Übergeber durch die Einführung der Bauernpension im Jahre 1970 verloren gegangen, so rechtfertigt dies doch nicht die gänzliche Aufhebung desselben. Allerdings ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass die Sekundärwirkung des Pensionsversicherungsgesetzes auf die Vertragspraxis seltsamerweise nicht, wie zu erwarten gewesen wäre, unmittelbar nach Inkrafttreten, sondern erst Jahrzehnte später erfolgte. So wurden in den untersuchten Sprengeln noch jahrelang umfangreichste Ausgedingeleistungen in Form von Naturalien, Geldleistungen und dergleichen vereinbart.

Das Vorkommen von Wohnrechtsvereinbarungen als Teil des Ausgedinges ist beinahe absolute Regel. Die diesbezüglich ausgesprochenen Empfehlungen der fachkundigen Personen spiegeln sich in einem lückenlosen Erscheinungsbild dieser Bestimmungen in der Praxis wieder. Eine wichtige Vereinbarung in diesem Konnex ist die Regelung der Betriebskostentragung, welche in älteren Verträgen zwar kaum anzutreffen, doch heute beinahe fixer Bestandteil eines jeden Vertrages ist, wohl auch deshalb weil sie von allen befragten Personen empfohlen wird.⁶⁶³

Regelungen über die Pflege der Übergeber finden sich in sehr großer Anzahl in den untersuchten Verträgen. An einigen dieser Urkunden besteht allerdings Grund zur Kritik, da die von den Übernehmern zu erbringenden Pflegeleistungen oftmals keiner Beschränkung unterliegen.⁶⁶⁴ Die Fragebogenauswertung ergibt zwar, dass die meisten Befragten derartige Schranken aufs dringlichste empfehlen, doch betrachtet man die Praxis, wird diesen Vorschlägen offenbar nicht immer Folge geleistet. In den letzten Jahren konnte allerdings eine gewisse Besserung beobachtet werden. So geht die Tendenz sichtbar weg von unbeschränkten Vereinbarungen hin zu gewissen Einschränkungen auf beispielsweise Alter, Krankheit und Zumutbarkeit. Ein

⁶⁶² Vgl hierzu auch 121 ff, 258 ff, 288 ff.

⁶⁶³ Vgl hierzu auch 124 ff, 288, 258 f.

⁶⁶⁴ Vgl hierzu den Formulierungsvorschlag für Pflegevereinbarungen auf Seite 163.

interessantes Bild ergibt sich auch in puncto Pflegegeldklauseln. Obwohl nach Angabe der befragten Personen diesbezügliche Regelungen strengstens anzuraten sind, weist doch nur ein Drittel aller Verträge im Untersuchungsgebiet Wels derartige Bestimmungen auf. In Bad Leonfelden findet sich bereits eine weitaus größere Anzahl von Pflegegeldvereinbarungen. Auch hier ist der Einfluss der vertragsverfassenden Person von entscheidender Bedeutung, ob derartige Bestimmungen Eingang in die Vertragsgestaltung finden oder nicht.⁶⁶⁵

Verpflegungsregelungen sind in den Übergabeverträgen seltener vorzufinden als früher, doch tauchen sie interessanterweise noch immer in beinahe drei Viertel der Vertragsurkunden auf, empfiehlt doch der Großteil der befragten Personen genau das Gegenteil. Nachdem die Übergeber über ein eigenes Pensionseinkommen verfügen, sind solche Regelungen eigentlich nicht mehr vonnöten. Ihre finanzielle Absicherung wird vom Staat übernommen, folglich sind sie im Alter nicht mehr auf die Großzügigkeit der Übernehmer angewiesen und können sich mittels staatlichen Leistungen selbst versorgen. Eine Regelung des Mitessens empfiehlt sich allerdings für den Fall, dass die Übergeber aufgrund ihres hohen Alters oder Krankheitszustandes selbst nicht mehr in der Lage sein sollten sich zu verpflegen.⁶⁶⁶

Bezüglich der Festlegung von Naturalleistungen zeigt sich in allen untersuchten Bereichen ein recht ähnliches Bild. Die Vereinbarungen umfangreicher Naturalausgedinge sind mittlerweile beinahe ganz aus dem Rechtsleben verschwunden und werden grundsätzlich auch nicht mehr angeraten. Es finden sich nur mehr Entnahmerechte für die Übergeber aus den selbst produzierten Vorräten des Hauses, was meines Erachtens auch in Zukunft beizubehalten wäre.⁶⁶⁷

Insgesamt ist die Vereinbarung gewisser Auszugsrechte wie Wohnrecht oder Pflege immer noch vonnöten, auch wenn, wie oben bereits ausgeführt, aufgrund der Alterspension den monetären und naturaliter erbrachten Leistungen der Boden entzogen wurde.

⁶⁶⁵ Vgl hierzu auch 161 ff, 288, 259 f.

⁶⁶⁶ Vgl hierzu den Formulierungsvorschlag für Verpflegungsvereinbarungen auf Seite 140.

⁶⁶⁷ Vgl hierzu auch 137 ff, 258, 288.

Geschwisterabfindungen sind in den Untersuchungsgebieten Wels und Bad Leonfelden überraschenderweise kein fixer Bestandteil der Übergabeverträge. Nur in weitaus weniger als der Hälfte der Urkunden finden sich derartige Regelungen. Anscheinend besteht hier der Brauch der Übergeber, die weichenden Kinder noch vor oder auch anlässlich der Übergabe selbst abzufinden. Anderes konstatieren die befragten Personen, die angeben, dass sich Abfindungen sehr oft in Verträgen finden würden.⁶⁶⁸ Weiters ergibt die Auswertung der Fragebögen, dass Pflichtteilsverzichte der weichenden Erben sehr zu empfehlen seien und auch in der Praxis häufig vorkommen würden. Interessanterweise ergeben die Vertragsauswertungen für Wels ein gänzlich anderes Bild, beläuft sich doch die Zahl der Pflichtteilsverzichte beinhaltenden Verträge auf eine äußerst geringe. In Leonfelden hingegen kommen derartige Verzichtserklärungen doch in einer nicht unbeträchtlichen Anzahl von Fällen vor. Bezüglich eines allfälligen Verzichts seitens des Übernehmers entsprechen sich die Untersuchungsergebnisse weitgehend. Sowohl die Angaben der Notare als auch der Kammerangestellten zeigen, dass ein derartiger Verzicht in den meisten Fällen nicht notwendig ist.⁶⁶⁹

Das Veräußerungs- und Belastungsverbot gemäß § 364 c ABGB zugunsten der Übergeber ist zumindest bei diesen ein äußerst beliebter Vertragspunkt. Er findet sich in mehr als der Hälfte der Verträge, vielfach sogar ohne die Vereinbarung gewisser Ausnahmen. Auch die Angaben der befragten Personen lassen auf ein häufiges Vorkommen dieser Bestimmung schließen. Das Abraten vieler Rechtsberater, eine derartige Regelung aufgrund der damit verbundenen Einschränkung der Wirtschaftsfähigkeit des Hofes in den Vertrag aufzunehmen, fällt hier offenbar nicht auf fruchtbaren Boden, da im Laufe der Jahre keine Abnahme dieser Verbote feststellbar ist. Wechselseitige Veräußerungs- und Belastungsverbote zwischen den Ehegatten werden seltsamerweise nicht sehr häufig vereinbart, obwohl man in dieser Hinsicht, so auch die Antwort der Befragten, von einer durch und durch segensreichen Einrichtung sprechen müsste. Schließlich sollten Miteigentümer am Hof unauflöslich gemeinsam wirtschaften, folglich auch alle Entscheidungen gemeinsam treffen.⁶⁷⁰

⁶⁶⁸ Vgl hierzu auch 174 ff, 263, 289.

⁶⁶⁹ Vgl hierzu auch 178 ff, 263, 289.

⁶⁷⁰ Vgl hierzu auch 189 ff, 269, 290 f.

Ausgleichsansprüche der weichenden Erben für den Fall der nachträglichen Veräußerung des Hofes finden in den Untersuchungsgebieten unverständlicherweise kaum Eingang in die Vertragsgestaltung, würden sie doch einen Bereicherungsausgleich als Schutz vor ungerechtfertigten Verkürzungen der übrigen Kinder ermöglichen. Natürlich kann die Nachtragserbteilungsregel des § 18 AnerbG mittels Analogie auch auf Übergabeverträge übertragen werden, doch würde eine vertragliche Regelung eine weit längere Schutzfrist ermöglichen, ist diese doch im AnerbG mit zehn Jahren äußerst kurz bemessen. Seltsamerweise wird die Aufnahme derartiger Bestimmungen auch nur von einer geringeren Anzahl an befragten Personen empfohlen, da offenbar bei vielen die meiner Beobachtung nach völlig unbegründete Angst der Gefährdung der Wirtschaftsfähigkeit der Übernehmer besteht.⁶⁷¹

Bezüglich Weitergabe- und Rückübertragungsklauseln in den Übergabeverträgen sind die Ergebnisse der Praxis sowie der Fragebogenauswertungen weitgehend kongruent. Lediglich eine sehr kleine Gruppe befragter Personen empfiehlt ihre Vereinbarung. Dementsprechend fanden sich auch nur äußerst wenig derartige Klauseln in den untersuchten Verträgen.⁶⁷²

Scheidungsregelungen werden von den Übernehmern in den untersuchten Verträgen eigenartigerweise kaum getroffen, obwohl ein Großteil der befragten Notare und Kammerangestellten ein häufiges Vorkommen diesbezüglicher Vereinbarungen angibt. Auch wird die Aufnahme derartiger Bestimmungen von den meisten Befragten ausdrücklich empfohlen. Es handelt sich hierbei zwar um ein äußerst prekäres Thema, doch sollte man sich meines Erachtens diesem zum eigenen Wohle wie zum Wohle des Hofes nicht verschließen. Es gilt hier, das Problembewusstsein der Vertragsparteien verstärkt zu schärfen bzw zu wecken. In der Tat zeugt eine derartige Vereinbarung keineswegs, wie viele meinen, von gegenseitigem Misstrauen, sondern vielmehr von Reife. Natürlich kann über gewisse Dinge wie das eheliche Gebrauchsvermögen oder die Ehwohnung im Vorhinein nicht vertraglich bestimmt werden, doch ermöglicht eine Scheidungsregelung im Übergabevertrag das Zurückfallen des Hofes an das Hauskind unter Leistung von Abfindungszahlungen und

⁶⁷¹ Vgl hierzu auch 197 ff, 265, 290.

⁶⁷² Vgl hierzu auch 201 ff, 266 f, 290.

die Verhinderung des Hofverkaufes für den Fall der Nichteinigung über die zu erbringenden Zahlungen an den weichenden Ehegatten.⁶⁷³

Das nicht immer einheitliche Ergebnis von Vertrags- und Fragebogenauswertung hat seine Ursache vielfach, wie schon mehrmals ausgeführt, in den unterschiedlichen Vertragerrichtungsgewohnheiten der Urkundenverfasser. Auch mag das Festhalten gewisser Landwirte am „Alten und Gewohnten“ so manchen fortschrittlichen Verfasser vor das Problem der Realisierung seiner Empfehlungen im Vertrag stellen, wie sehr gut am Beispiel der Scheidungsregelungen zu sehen ist. Die Befragten gaben zwar in großer Zahl an, den Parteien derartige Regelungen nahe zu legen, doch wirft man einen Blick auf die Praxis, finden diesbezügliche Vorschläge nur selten Anklang, sind doch viele fälschlicherweise in dem Gedanken befangen, dadurch bereits zu Beginn einer Ehe die Saat für deren Nichtfunktionieren zu sähen.

Zusammenfassend sollten meines Erachtens, auch wenn dies in der Praxis leider nicht immer der Fall ist, folgende Bestimmungen Eingang in einen Übergabevertrag finden: Erstens sollten Klauseln bezüglich irrtümlich nicht übergebener Grundstücke zur Unterbindung späterer Probleme in den Vertrag aufgenommen werden.⁶⁷⁴ Zweitens sollte das Wohnrecht der Übergeber eine umfassende sowie detaillierte Regelung erfahren.⁶⁷⁵ Drittens sollten Verpflegungsrechte⁶⁷⁶ genauso wie Pflegevereinbarungen⁶⁷⁷ gewissen Beschränkungen unterliegen. Viertens sollte im Zusammenhang mit der Festlegung einer Pflegeverpflichtung zwecks Vermeidung unbilliger Härten keinesfalls auf die Aufnahme einer Pflegegeldklausel verzichtet werden.⁶⁷⁸ Fünftens wäre anzuraten Nachabfindungsklauseln mit längeren Fristen als im AnerbG in den Vertrag aufzunehmen. Unverständlicherweise erfreuen sich derartige Klauseln, wie oben bereits erwähnt, keiner großen Beliebtheit, doch sind sie zum Schutze der weichenden Erben unabdingbar.⁶⁷⁹ Zu guter Letzt ist bei Begründung von Ehegattenmitemigentum eine Vorsorge für den Scheidungsfall, soweit gesetzlich zulässig, aufs dringlichste zu empfehlen.⁶⁸⁰

⁶⁷³ Vgl hierzu auch 207 ff, 267 f, 290.

⁶⁷⁴ Vgl hierzu den Formulierungsvorschlag auf Seite 100 f.

⁶⁷⁵ Vgl hierzu den Formulierungsvorschlag auf Seite 125 f.

⁶⁷⁶ Vgl hierzu den Formulierungsvorschlag auf Seite 139 f.

⁶⁷⁷ Vgl hierzu den Formulierungsvorschlag auf Seite 163.

⁶⁷⁸ Vgl hierzu den Formulierungsvorschlag auf Seite 164.

⁶⁷⁹ Vgl hierzu den Formulierungsvorschlag auf Seite 198.

⁶⁸⁰ Vgl hierzu den Formulierungsvorschlag auf Seite 208.

Ob Geschwisterabfindungen Eingang in die Vertragsgestaltung finden oder außerhalb des Vertrages geregelt werden, stellt keinen großen Unterschied dar. Allerdings sollte man, um spätere Erbstreitigkeiten zu unterbinden, tunlichst einen Pflichtteilsverzicht mit den weichenden Geschwistern des Übernehmers anstreben.⁶⁸¹ Verzichtserklärungen seitens der Übernehmer werden, wie bereits oben näher ausgeführt, in aller Regel nicht vonnöten sein, es sei denn, die Übergeber verfügen über sehr hohes außerbetriebliches Vermögen.

Unvergleichs- bzw Wegzugsregelungen sind definitiv nicht notwendig, auch wenn sie in der Praxis häufig anzutreffen sind. Im Streitfall bleiben auch ohne derartige Vereinbarungen die Rechte der Übergeber gewahrt. Anders gelagert ist natürlich der Fall, dass Übergeber auch bei Wegzug ohne Vorliegen eines Zerwürfnisses mit den Übernehmern eine Ablöse der Ausgedingeleistungen in Geld erhalten wollen. In dieser Konstellation wird der monetäre Ersatz nur bei entsprechender Vertragsklausel gewährt. Von dieser Möglichkeit ist allerdings dringend abzuraten, könnte sie doch unter Umständen den wirtschaftlichen Ruin der Übernehmer bedeuten.⁶⁸²

Der Vertragsinhalt obliegt natürlich dem Willen der Parteien, doch sollten ihnen obige Bestimmungen unbedingt nahegelegt werden.

Weitergabe bzw Rückübertragungsklauseln genauso wie Taschengeldbestimmungen und Widerrufsverzicht sollten hingegen nur auf ausdrücklichen Wunsch der Parteien Eingang in Verträge finden, jedoch keinesfalls empfohlen werden.⁶⁸³

2. Vertragspraxis der Notare

Die Hofnachfolge mittels Übergabevertrag ist oftmals Regelungsgegenstand einer in Traditionalismus, Detailreichtum und Vertragsmustern befangenen Kautelarjurisprudenz.

In den Seminaren der Landwirtschaftskammer erklären die Vortragenden zwar, dass es den „üblichen Übergabevertrag“ nicht gäbe, vielmehr jeder Vertrag Maßarbeit sowie auf die individuellen Verhältnisse abgestimmt sein sollte, doch betrachtet man die Rechtswirklichkeit, zeigt sich ein völlig anderes Bild. Ein Großteil der

⁶⁸¹ Vgl hierzu den Formulierungsvorschlag auf Seite 179.

⁶⁸² Vgl hierzu auch 181 ff, 185 ff.

⁶⁸³ Vgl hierzu auch 185 ff, 201 ff, 211 ff, 215 ff.

Übergabeverträge, zumindest in den Untersuchungsgebieten, ist weniger individuelle Maßarbeit als „Fingerabdruck“ des jeweiligen Vertragsverfassers. Zwar werden aufgrund ihrer extremen Antiquiertheit keine Vertragsmuster aus Formularienbüchern entnommen, doch liegen sehr vielen Verträgen teilweise selbstkreierte bzw meist vom Vorgänger übernommene Muster zugrunde. Sicherlich gibt es gewisse Standardfloskeln bestimmte Vertragspunkte betreffend, doch sollte nicht der ganze Vertrag eine „einzige Standardfloskel“ darstellen. Vertragsmuster sollten nicht blind vom Vorgänger übernommen, sondern auch hinterfragt werden. Es sollte geprüft werden, ob erstens die enthaltenen Bestimmungen noch zeitgemäß bzw zweitens ob sie auch für den konkreten Fall anwendbar sind. Die Vertragsparteien haben teilweise recht unterschiedliche Bedürfnisse, Wünsche und Vorstellungen, die nicht in die engen Schranken vorgefertigter Verträge gezwängt werden dürfen, allerdings aufgrund deren Unwissenheit oftmals werden. So entspricht die Ableitung des Vertragsinhaltes aus dem Willen der Parteien in vielen Fällen nicht ganz der Realität, da sich im Vertragsinhalt sowie im Erscheinungsbild in großem Maße der Einfluss des Vertragsverfassers widerspiegelt, vereinzelt sogar so weitreichend, dass sich die Vertragsparteien über die Bedeutung der Einzelheiten nicht mehr im Klaren sind.⁶⁸⁴

Manche Verträge weisen einen derartigen Detailreichtum in ihren Bestimmungen auf, dass sie im Praxistest aufgrund ihrer extrem ausgeprägten Kasuistik wahrscheinlich mehr Probleme verursachen als lösen. Bereits 1908 erwähnte *Reich* in seinem Handbuch „die sorgfältige Detaillierung ... schützt den Auszügler nicht vor böswilliger Nichterfüllung“ und konstatierte „mögliche Kürze des Ausdrucks ist zu empfehlen“.⁶⁸⁵ Natürlich müssen die wichtigsten Punkte geregelt werden, doch sollte bei Vertragsverfassung bedacht werden, dass sich nicht jeder Lebenssachverhalt mittels Regelungen einfangen lässt, geschweige denn auch wirklich rechtlich durchsetzbar ist. Das Wichtigste ist das gegenseitige Vertrauen und Wertschätzen der Parteien, nur das ist Garant für eine gut funktionierende Beziehung zwischen Jung und Alt. Sobald die Übergeber mit dem Vertrag in den Händen herumlaufen und herauslesen, was alles nicht am Sonntag hätte sein müssen, aber am Montag nicht gewesen ist, liegt ein gravierendes, aber nicht rechtliches Problem vor, welches ein noch so genauer Übergabevertrag auch nicht zu lösen vermag. Gewisse Dinge sollten sich ohnehin aus einer moralischen Verpflichtung seinen Eltern gegenüber ergeben, sprich diese, wenn

⁶⁸⁴ Vgl hierzu auch *Nussbaum*, Rechtstatsachenforschung, 126.

⁶⁸⁵ *Reich*, Notariats-Handbuch, 171.

sie selbst nicht mehr dazu in der Lage sind, zum Einkaufen, zu Verwandten, zum Arzt oder in die Kirche zu fahren, ohne dies in den Vertrag aufnehmen zu müssen. Solche Dienste können auch durch vertragliche Regelungen nicht erzwungen werden. Deshalb sollte gerade bei diesen Dingen ein gewisser „Mut zur Lücke“ vorhanden sein.

Ein anderes Problem stellt der leider teilweise immer noch vorhandene stark ausgeprägte Traditionalismus dar. Zwar konnte in den letzten Jahren eine große Verbesserung bei den Verträgen festgestellt werden, doch stellt sich die Frage warum es Jahrzehnte dauerte, bis auf geänderte Umstände reagiert wurde. Mit Einführung der Bauernpension im Jahre 1970 hätte sich der Inhalt der Übergabeverträge theoretisch schlagartig ändern müssen. Natürlich kann es sein, dass bei Neuerungen eine gewisse Eingewöhnungs- und Anlaufphase nötig ist, doch dass diese beinahe über drei Jahrzehnte dauert, ist doch verwunderlich. Gerade der der Privatautonomie verhaftete Übergabevertrag wäre prädestiniert dafür, sich schnell und flexibel an Veränderungen anzupassen, doch schienen die Vertragsverfasser sowie natürlich auch die dem Konservatismus verschriebene ländliche Bevölkerung lange Zeit nicht willens dazu. Dieses Phänomen zum Hang am Althergebrachten ist durchaus nichts Neues, bereits *Schmidt* schrieb 1920 in seiner rechtstatsächlichen Untersuchung, dass „die gegenüber der Vergangenheit so gewaltige Änderung der Wirtschafts- und sozialen Verhältnisse“ im Übergabevertrag „nur schrittweise ... zu einer Umgestaltung seines Inhalts geführt“ hätte. „Es zeige sich ein auffallend ähnliches Bild der Anordnungen in Gutsübergabe und Ausgedinge, wie sie noch ... zur Zeit der Grunduntertänigkeit üblich waren“.⁶⁸⁶ Auch *Kroeschell* konstatierte 1961 Ähnliches: „Alte Begriffe und Bezeichnungen, ... haben sich bis heute erhalten, und die Aufzählung der Altenteilsleistungen etwa scheint bisweilen Wort für Wort einem Verträge des 17. oder 18. Jahrhunderts entnommen ...“.⁶⁸⁷

Auch heute gibt es vereinzelt noch Vertragsverfasser, die der Schnelllebigkeit der Zeit trotzen und ihren alten Gewohnheiten starr treu bleiben. Doch nicht nur die Praxis weist immer noch antiquierte Auswüchse auf, bedenkt man nur das Übergabevertragsmuster in der letzten Auflage des *Schimkowsky* aus dem Jahre 1998, bei dessen Lektüre man sich um hunderte Jahre zurückversetzt fühlt.⁶⁸⁸ Es gilt daher, den alten und überkommenen Ballast abzuwerfen, sich dem Geiste der Zeit zu

⁶⁸⁶ *Schmidt*, Gutsübergabe, 335.

⁶⁸⁷ *Kroeschell*, Rechtsprobleme, 100.

⁶⁸⁸ *Schimkowsky*, Vertragsmuster, 8 Aufl 1998, Nr 50, 144 ff.

verschreiben, um den geänderten Anforderungen und Zielen unvoreingenommen entgegentreten zu können.

B. RECHTSPOLITISCHER AUSBLICK

1. Regelungsbedarf der Hofübergabe?

a. *Stimmen aus der Vergangenheit*

Bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurden Stimmen in der Literatur laut, die eine gesetzliche Regelung der Hofübergabe forderten, da es „nicht gebilligt werden“ kann, „dass eines der wichtigsten Rechtsverhältnisse der großen Mehrzahl der bäuerlichen Bevölkerung Österreichs im österreichischen Zivilrecht überhaupt keine Erwähnung, geschweige denn eine entsprechende Kodifikation findet“.⁶⁸⁹ Schon damals verlangte man die umfangreichen Ausgedinge unter Beibehaltung des Wohnrechts der Übergeber am Hof durch die Einführung einer Altersversicherung zu ersetzen.⁶⁹⁰ Eine gesetzliche Fixierung dieses Rechtsgebildes sollte unter anderem den Zeitpunkt der Übergabe, Bestimmungen für den Fall der mangelnden Erbringung der Leistungen, Vorsorgeregulungen für den Fall des Überganges des Hofes in fremde Hände sowie bis zur Erlassung eines Pensionsversicherungsgesetzes auch Regelungen über Art und Höhe der Ausgedingeleistungen enthalten.⁶⁹¹ Bereits im Jahr 1910 wurde bei einer Tagung des österreichischen Landwirtschaftsrates unter Hinweis auf die im Herrenhaus eingebrachte Novelle zum ABGB ein Antrag auf die gesetzliche Regelung dieses Rechtsinstitutes, besonders aber des Ausgedinges, gestellt.⁶⁹² Veranlasst durch diesen Antrag wurde eine Enquete des Ackerbauministeriums⁶⁹³ über die Notwendigkeit einer derartigen Regelung durchgeführt. Im Ergebnis sprachen sich 59% für eine diesbezügliche Regelung aus. Als besonders wichtig erachtete man weiters die Errichtung von Einigungsämtern zur Schlichtung von Ausgedingestreitigkeiten, da Übergeber und Übernehmer wegen jeder Kleinigkeit zum

⁶⁸⁹ *Schmidt*, Gutsübergabe, 394; Vgl. hierzu auch die Forderungen *Pieglers* in den Fünfzigerjahren: *ders.*, Rechtsfragen, 566.

⁶⁹⁰ *Schmidt*, Gutsübergabe, 298 ff, 304 ff.

⁶⁹¹ *Ebda.*, 301, 398 f.

⁶⁹² *Ebda.*, 304.

⁶⁹³ Erlaß des k.k. Ackerbauministeriums vom 3.5.1911; *Schmidt*, Gutsübergabe, 307.

Advokaten oder vor Gericht eilen würden.⁶⁹⁴ Ein weiterer Vorschlag zur Kontrolle der möglichst klaren Abfassung der Verträge ging dahin, dass der jeweilige Grundbuchsrichter nicht entsprechenden Verträgen die Intabulation verweigert.⁶⁹⁵

Betrachtet man den weiteren Verlauf dieser Entwicklung, lässt sich feststellen, dass diesbezüglichen Forderungen, mit Ausnahme der Einführung der Bauernpension, dies allerdings erst im Jahre 1970, sowie der kurzen Episode der Reichserbhofgesetzgebung, in der dem Übergabevertrag gewisse gesetzliche Schranken auferlegt wurden, bis heute nicht entsprochen wurde.

b. Heutige Situation

Entsprechend obiger Ausführungen stellt sich nun die Frage, ob heute noch immer ein derartiger Regelungsbedarf in puncto Hofübergabe gegeben ist, ob eine zu füllende Lücke im Gesetz vorliegt. Zwar mag das ABGB durchaus über Regelungsdefizite verfügen,⁶⁹⁶ doch lässt sich getrost feststellen, dass der Übergabevertrag, mangels entsprechenden Kodifikationsbedarfs in der Praxis, nicht in diesen Bereich fällt. Es gibt zwar, wie bei der Fragebogenauswertung festgestellt werden konnte, vereinzelte Stimmen die eine Normierung dieses Institutes für wünschenswert erachten, doch verwehrt sich das Gros der befragten fachkundigen Personen dieser Möglichkeit.

Meines Erachtens wäre eine diesbezügliche Regelung schwer durchführbar, sie wäre entweder bis zur Wertlosigkeit elastisch oder bis zur Unbrauchbarkeit detailliert, würde man sich dem Versuch hingeben, dieses komplexe Rechtsinstitut in all seinen Facetten einzufangen. Die dadurch unvermeidbar entstehende Schablonenhaftigkeit würde den in der individuellen Anpassungsfähigkeit bestehenden Vorzug des Übergabevertrages vollends beseitigen. So bietet der Übergabevertrag als Ausfluss der Privatautonomie eine schier unbegrenzte Fülle an Möglichkeiten, die es unter allen Umständen zu wahren gilt. Die Variantenvielfalt und Flexibilität dieser segenreichen Institution besteht natürlich nur dort, wo sie nicht durch starre Vertragsmuster beschnitten wird.

⁶⁹⁴ Ebda, 316 f.

⁶⁹⁵ Ebda, 404.

⁶⁹⁶ Vgl hiezu *Graf*, ABGB forever?, 1 ff.

Die Regelung gewisser Rechtsmaterien berührte im Laufe der Zeit auch den Übergabevertrag und machte so eine gesetzliche Normierung umso überflüssiger. Mit der Einführung des Bauernpensionsversicherungsgesetzes 1970 wurde beispielsweise der Problematik der Höhe und Art der Ausgedingeleistungen der Wind aus den Segeln genommen. Das Anerbengesetz aus dem Jahre 1958 bzw die dazu ergangene höchstgerichtliche Judikatur trugen mit der Schaffung gewisser Analogien dazu bei, die kleinen Lücken, in denen Regelungsbedarf gegeben war, zu schließen.

Summa summarum ist der Privatautonomie gegenüber der Starrheit eines Gesetzes definitiv der Vorzug zu geben, da mit den bestehenden Möglichkeiten in puncto Hofübergabevertrag bei weitem das Auslangen gefunden werden kann.

2. Die Notwendigkeit eines bäuerlichen Sondererbrechts

Zum Schluss soll der Frage nachgegangen werden, ob das Anerbenrecht aufgrund seiner beinahe nicht gegebenen Anwendung in der Praxis bereits obsolet gewordenes Recht darstellt. Im Verhältnis zu den Übergabeverträgen ist die Anzahl der Anerbenrechtsfälle verschwindend gering, doch kann diesem Gesetz noch lange nicht die Nützlichkeit und Bedeutung abgesprochen werden. Manche der befragten Personen meinten zwar, es sei völlig sinnlos, bei oberflächlicher Betrachtung mag dies auch so wirken, doch blickt man hinter die vermeintlich verstaubte Fassade dieses Gesetzes, zeigt sich, dass ein viel breiterer Anwendungsbereich als lediglich die Regelung der gesetzlichen Erbfolge gegeben ist. Die analoge Anwendung der Bestimmungen des AnerbG auch auf den bäuerlichen Übergabevertrag macht dort sämtliche gesetzliche Eingriffe überflüssig. Außerdem sind gemäß den Bestimmungen der §§ 8 ff gewisse Regelungen des Anerbenrechts wie solche über die Festlegung des Übernahmepreises im Sinne des § 11 auch auf letztwillige Verfügungen, soweit vom Erblasser nicht ausgeschlossen, anwendbar.

Das Anerbenrecht ist vergleichbar mit einem Airbag, „im Notfall“ erweist es sich als äußerst nützlich. Beim Anerbenrecht verhält es sich ähnlich, es kommt zwar aufgrund des großen Anwendungsbereiches des bäuerlichen Übergabevertrages kaum zum Einsatz, aber falls doch, ist es eine überaus nützliche Einrichtung, die den Erhalt des Hofes ermöglicht.

Als Problem in diesem Zusammenhang stellt sich nur der Umstand, dass sich der Anwendungsbereich des AnerbG als Folge des anhaltenden Agrarstrukturwandels⁶⁹⁷ schleichend einengt. Zwar wurde mit der Novelle im Jahre 1989⁶⁹⁸ der Erbhofbegriff bereits einmal an die geänderten wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse angepasst, doch sind mittlerweile bereits zwanzig Jahre vergangen, in denen sich der Wandel weiter fortgesetzt hat. Viele Betriebe, besonders im Nebenerwerb, werden wohl nicht mehr den Erfordernissen der Erbhofdefinition im Sinne des § 1 entsprechen und einen Durchschnittsertrag zur angemessenen Erhaltung zweier erwachsener Personen abwerfen. Die Entwicklung geht aber immer mehr in Richtung Nebenerwerb.

⁶⁹⁷ Vgl. hierzu *Schneider*, Agrarstrukturwandel, 61 ff; *Fellinger*, Strukturwandel; *Zanetti* (Bearb.), Strukturwandel; *Fürst*, Oberösterreichische Landwirtschaft; *Norer*, Agrarrecht, 253 ff.

⁶⁹⁸ BGBl 659/1989; vgl. auch *Eccher* in Schwimann III, 576; *Fellner*, Novellierung, 292 ff; *Zemen*, Novellierung, 41 ff, insbes 43 f; *Kind*, Anerbenrecht, 46.

Betrachtet man nur die Zahlen für Oberösterreich, stieg von 2003 bis 2005 die Anzahl der Nebenerwerbsbetriebe zulasten der Haupterwerbe um 12%.⁶⁹⁹ Bleibt nun zu überlegen, ob man die Zielsetzungen des Anerbengesetzes wie die Verhinderung von Betriebszersplitterungen weiter verfolgen will und somit den Anwendungsbereich ausdehnen sollte oder die Priorität dahingehend setzen will, kleinere Betriebe, die die Erbhofdefinition nicht mehr erfüllen, nach wie vor vom Anwendungsbereich dieses Gesetzes auszuschließen.

Meines Erachtens sollte der von der Erbhofdefinition geforderte Ertrag heruntergesetzt werden, da der Trend in Richtung Nebenerwerb unaufhaltsam weitergeht,⁷⁰⁰ denn auch kleinere Hofstellen sollten Schutz vor Zerschlagung finden.

Als letzter Punkt der anerkennerrechtlichen Ausführungen soll nochmals kurz die Problematik der Nachtragserbteilung angeschnitten werden, die schon ausführlich in Kapitel 17, bei den Vertragsauswertungen besprochen wurde. Zweck und Rechtfertigung begünstigter Hofübernahmen ist die ungeteilte Erhaltung und Weiterführung des Betriebes, welcher bei gewinnsüchtiger Veräußerung des Anwesens nicht mehr gegeben ist. Der Schutz der weichenden Erben vor derartigen Verkäufen ist lediglich für einen kurzen Zeitraum von zehn Jahren gegeben, danach steht ihnen die Möglichkeit eines Bereicherungsausgleiches nicht mehr zu.

Meines Erachtens sollte derartigen gewinnsüchtigen Tendenzen oftmals in der Form von Baulandspekulationen, auch nach den vorgegebenen zehn Jahren durch eine Fristerstreckung dieses Zeitraums Einhalt geboten werden, zumal diese Bestimmung auch eine analoge Anwendung bei Übergaben zu Lebzeiten erfährt, somit einen enorm großen Geltungsbereich besitzt. Der erbrechtliche Zielkonflikt wurde im Anerbenrecht zu Gunsten der Unternehmenskontinuität entschieden folglich sollte zumindest in peripherer Berücksichtigung des Gleichheitssatzes der Interessensausgleich zwischen dem begünstigten Übernehmer und den weichenden Erben in höheren Nachtragserbteilungsfristen kulminieren.

⁶⁹⁹ Statistik Austria, Agrarstrukturerhebung 2003 und 2005.

⁷⁰⁰ Vgl. hierzu *Norer*, Agrarrecht, 257.

C. SCHLUSSBETRACHTUNG

Ein nach allen Regeln der Jurisprudenz verfasster Übergabevertrag ist zweifelsohne ein äußerst wichtiger Punkt, doch mag er noch keine Gewähr für ein gutes Zusammenleben der Vertragsparteien bieten. Er ist dem Fundament eines Hauses vergleichbar, welches man benötigt, um es zu errichten. Der Übergabevertrag bildet folglich nur die Grundlage für ein funktionierendes Miteinander der Parteien, alles Weitere liegt in deren Macht. Schließlich ist der beste Übergabevertrag der, der zwar mit äußerster Sorgfalt und Kompetenz verfasst wird, aber in den nach Vertragsabschluss nie wieder Einsicht genommen werden muss.

LITERATURVERZEICHNIS

- Angst*, Rechtsfragen Peter A., Rechtsfragen des rechtsgeschäftlichen Veräußerungs- und Belastungsverbot, in: *Ogris – Rechberger*, GS Hofmeister, 1 ff.
- Arnold*, Ehegüterrechtliche Vereinbarungen Wolf-Dieter A., Ehegüterrechtliche Vereinbarungen aus steuerlicher Sicht, in: *Ruppe*, Handbuch, 777 ff.
- Aschauer*, Veräußerungs- und Belastungsverbote Christian A., Das rechtsgeschäftliche Veräußerungs- und Belastungsverbot bei Liegenschaften, 1998.
- Baaske – Lancaster – Quendler*, Ausblick Wolfgang B. – Bettina L. – Theodor Q., Ausblick in die Bauernzukunft: Chancen und Risiken für Hofnachfolge und ländliche Jugend. Endbericht (= Forschungsauftrag L1231 des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft), 2003.
- Bader – Dilcher*, Rechtsgeschichte Karl B. – Gerhard D., Deutsche Rechtsgeschichte: Land und Stadt – Bürger und Bauern im Alten Europa, 1999.
- Bamberger*, Ehe- und Übergabeverträge Gerald B., Ehe- und Übergabeverträge in Hessen (= Marburger Beiträge zur Kulturforschung 2), 1998.
- Bauernland Oberösterreich Landwirtschaftskammer für Oberösterreich (Hrsg), Bauernland Oberösterreich, Entwicklungsgeschichte seiner Land- und Forstwirtschaft, 1974.
- Beckmann*, Idea iuris Nikolaus B., Idea iuris statutarii et consuetudinarii Stiriaci et Austriaci cum Iure Romano collati, 1688.
- Benesch*, Wesen Leopold B., Zum Wesen des Übergabevertrages, in: *ÖJZ* 1957/86 ff.
- Bercé*, Bauernunruhen Yves-Mari B., Bauernunruhen, in: *Blum*, Bäuerliche Welt, 134 ff.
- Bertlwieser*, Agrarstrukturwandel Friedrich B., Agrarstrukturwandel im oberen Mühlviertel, in: *OÖ Heimatblätter* 1992/20 ff.
- Beseler*, Vergabung Georg B., Die Vergabungen von Todes wegen nach dem älteren deutschen Rechte, 1835.

<i>Bittner</i> , Notariatsakt	Ludwig B., Der vollstreckbare Notariatsakt als Instrument der außergerichtlichen Rechtsdurchsetzung, in: <i>W. Rechberger</i> (Hrsg), Der Notar und die konsensuale Streitbeilegung (= Schriftenreihe des österreichischen Notariats 19), 2002, 67 ff.
<i>Blum</i> , Bäuerliche Welt	Jerome B., Die bäuerliche Welt. Geschichte und Kultur in sieben Jahrhunderten, 1982.
<i>Blum</i> , Adel und Land	Jerome B., Der Adel und das Land, in: <i>ders</i> , Bäuerliche Welt, 38 ff.
<i>Brauneder</i> , Studien II	Wilhelm B., Studien II: Entwicklung des Privatrechts, 1993.
<i>Brauneder</i> , Rechtstatsachen	Wilhelm B., Rechtstatsachen des ehelichen Vermögensrechts im Bezirksgerichtssprengel Mödling, in: <i>ders</i> , Studien II, 141 ff.
<i>Brauneder</i> , Typen	Wilhelm B., Typen des mittelalterlichen Erbrechts in ihrer Bedeutung für die Bevölkerungsentwicklung, in: <i>ders</i> , Studien II, 331 ff.
<i>Brauneder</i> , Entwicklung	Wilhelm B., Die Entwicklung des bäuerlichen Erbrechts am Beispiel Österreichs, in: <i>ders</i> , Studien II, 357 ff.
<i>Brauneder</i> , Verfassungsgeschichte	Wilhelm B., Österreichische Verfassungsgeschichte, 10 Aufl 2005.
<i>Brosch</i> , Siedlungsgeschichte	Franz B., Siedlungsgeschichte des Amtes Leonfelden, in: Jahrbuch des oberösterreichischen Musealvereines 84, 1932, 215 ff.
<i>Bruckmüller</i> , Grundentlastung	Ernst B., Grundentlastung und Servitutenregulierung, in: Bauernland Oberösterreich, 118 ff.
<i>Bruckmüller</i> , Grundherrschaft	Ernst B., Die Grundherrschaft, in: Bauernland Oberösterreich, 29 ff.
<i>Bruckmüller</i> , Sozialgeschichte	Ernst B., Sozialgeschichte Österreichs, 2001.
<i>Brunner</i> , Übergabevertrag	Karin B., Übergabevertrag, Wohnungsrecht und Ausgedinge. Sicherheit oder Risiko bei Gewalt in Familien?, 2007.
<i>Buchinger</i> , Der Bauer	Josef B., Der Bauer in der Kultur- und Wirtschaftsgeschichte Österreichs, 1952.
<i>Bydlinski</i> , Beschränkung	Peter B., Beschränkung und Ausschluß der Gewährleistung, in: JBI 1993/559 ff.

- Bydlinski*, Notarhaftung Peter B.; Notariatsakt und Notarhaftung, in: NZ 1991/235 ff.
- Chiotellis – Fikentscher*,
Rechtstatsachenforschung Aristide C. – Wolfgang F. (Hrsg),
Rechtstatsachenforschung. Methodische
Probleme und Beispiele aus dem Schuld- und
Wirtschaftsrecht, 1985.
- Daskaljuk – Czech*, Formularsammlung Orestes D. – Viktor C., Beispiel- u.
Formularsammlung für den Liegenschafts- und
Hypothekarverkehr, 1935.
- Demelius*, Gütergemeinschaft Heinrich D., Gütergemeinschaft im Grundbuch, in:
ÖJZ 1950/365 ff.
- Dierks*, Herkunft Werner D., Herkunft und Begründung
unterschiedlicher Vererbungsgewohnheiten bei
bäuerlichen Anwesen auf dem Schwarzwald, in
Rheinebene und Vorbergzone,
(Inauguraldissertaion), 1955.
- Dietrich*, Wertsicherungsklauseln Erwin D.; Zur Verbücherung von
Wertsicherungsklauseln im Grundbuch, in: AnwBl
1979/199 ff.
- Dietschy – Holzer – Lahner –
Wilfinger*, Hofübergabe Werner D. – Gottfried H. – Hans L. – Heinz W.,
Hofübergabe – Hofübernahme. Recht, Steuern,
Soziales, Berufsausbildung und Förderung, 3. Aufl
1998.
- Dinklage*, Entwicklung Karl D., Die landwirtschaftliche Entwicklung, in: A.
Brusatti (Hrsg), Die wirtschaftliche Entwicklung, 2.
Aufl 2005 = H. *Rumpler* – P. *Urbanitsch* (Hrsg),
Die Habsburgermonarchie 1848–1918 I.
- Dittrich – Tades*, ABGB Robert D. – Helmuth T. (Hrsg), Das Allgemeine
bürgerliche Gesetzbuch, 36. Aufl 2003.
- Döller*, Haftung Herbert D., Die zivilrechtliche Haftung für
beurkundete Notariatsakte, in: NZ 1966/115 f.
- Dopsch*,
Wirtschafts- und Sozialgeschichte Alfons D., Die ältere Wirtschafts- und
Sozialgeschichte der Bauern in den Alpenländern
Oesterreichs, Oslo 1930.
- Dringel*, Steuerliche Probleme Josef D., Steuerliche Probleme beim
landwirtschaftlichen Übergabsvertrag, in: NZ
1989/321 ff.
- Eccher*, Erbfolge Bernhard E., Antizipierte Erbfolge, 1980.

<i>Ehrenzweig</i> , System/Sachenrecht	Armin E., System des österreichischen allgemeinen Privatrechts I/2: Das Sachenrecht, 2. Aufl 1957.
<i>Ehrlich</i> , Recht und Leben	Eugen E., Recht und Leben. Gesammelte Schriften zur Rechtstatsachenforschung und zur Freirechtslehre (= Schriftenreihe des Instituts für Rechtssoziologie und Rechtstatsachenforschung der Universität Berlin 7), 1967.
<i>Ertl</i> , Wertsicherungsklausel	Gunter E., Fragen der Wertsicherungsklausel. Wiener Juristische Gesellschaft (Sitzung vom 15.4.1981), in: JBI 1981/473 ff.
<i>Eichmeyer</i> , Bauernkriege	Karl E., Reformation und Bauernkriege, in: <i>ders – Feigl – Litschel</i> , Bauernaufstände, 34 f.
<i>Eichmeyer – Feigl – Litschel</i> , Bauernaufstände	Karl E. – Helmuth F. – Rudolf Walter L., Weiß gilt die Seel und auch das Guet. Oberösterreichische Bauernaufstände und Bauernkriege im 16. und 17. Jahrhundert, 1976.
<i>Engelmayr</i> , Darstellung	Anton E., Versuch zu einer systematischen Darstellung der im Lande ob der Enns im Unterthansfache bestehenden Vorschriften, 1824.
<i>Erdmann</i> , Gedanken	Franz E., Gedanken zum neuen Anerbenrecht, in: NZ 1951/167 ff.
<i>Everling</i> , Beweiskraft	Roger E., Beweiskraft und Vollstreckbarkeit des Notariatsakts, in: <i>Rechberger</i> , Urkunde, 95 ff.
<i>Falckenstein</i> , Rechtstatsachenforschung	Roland von F., Rechtstatsachenforschung - Geschichte, Begriff, Arbeitsweisen, in: <i>Chiotellis – Fikentscher</i> , Rechtstatsachenforschung, 77 ff.
<i>Fedynskyj</i> , Rechtstatsachen	Jurij F., Rechtstatsachen auf dem Gebiete des Erbrechts im Gerichtsbezirk Innsbruck 1937–1941(= Forschungen zur Rechts- und Kulturgeschichte 5), 1968.
<i>Feigl</i> , Bäuerliches Erbrecht	Helmuth F., Bäuerliches Erbrecht und Erbgewohnheiten in Niederösterreich, in: FS zum 70. Geburtstag von Karl Lehner (= Jahrbuch für Landeskunde von Niederösterreich, NF XXXVII/1965–1967), 1967, 161 ff.
<i>Feigl</i> , Verhältnisse	Helmuth F., Die wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse der Bauernschaft in Ober- und Niederösterreich im 16. und in der ersten Hälfte des 17. Jahrhunderts, in: <i>Eichmeyer – Feigl – Litschel</i> , Bauernaufstände, 88 ff.
<i>Feil</i> , Grundbuchsgesetz	Erich F., Grundbuchsgesetz. Ein Kurzkomentar für die Praxis, 3. Aufl 1998.

<i>Feil</i> , Miteigentum	Erich F., Miteigentum. Eine systematische Darstellung für die Praxis, 1997.
<i>Feil – Igerz – Schnabl</i> , GesBR	Erich F. – Erich I. – Alfred S., Die Gesellschaft nach bürgerlichem Recht, 1976.
<i>Fellinger</i> , Strukturwandel	Brigitte F., Strukturwandel der landwirtschaftlichen Betriebe in Österreich zwischen 1970 bis 1996 unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Nebenerwerbs (mit Beispielen aus Oberösterreich), DiplA 1997.
<i>Fellner</i> , Novellierung	Gernot F., Zur Novellierung des Anerbengesetzes, in: NZ 1990/292 ff.
<i>Fenyves</i> , Anerkennung	Attila F., Die zivilrechtliche Anerkennung von Vereinbarungen zwischen Angehörigen, in: <i>Ruppe</i> , Handbuch, 59 ff.
<i>Fenyves</i> , Ehegüterrechtliche Vereinbarungen	Attila F., Ehegüterrechtliche Vereinbarungen aus zivilrechtlicher Sicht, in: <i>Ruppe</i> , Handbuch, 749 ff.
<i>Ferrari – Likar-Peer</i> , Erbrecht	Susanne F. – Gundula Maria L.-P. (Hrsg), Erbrecht. Ein Handbuch für die Praxis, 2007.
<i>Finsterwalder</i> , Practicarum observationum	Benedikt F., Practicarum observationum ad consuetudines Archiducatus Austriae superioris, 1719.
<i>Fischer-Czermak</i> , Veräußerungsverbot	Constanze F.-C., Veräußerungsverbot und Besitznachfolgerechte, in: <i>Ogris – Rechberger</i> , GS Hofmeister, 169 ff.
<i>Fischer – Lukas</i> , Handbuch	Johannes F. – Meinhard L., Handbuch zum Oberösterreichischen Grundverkehrsgesetz, 1999.
<i>Frei – Proksch</i> , Steuerberechnung	Wiltrud F. – Franz P., Bewertung und Steuerberechnung beim Übergabsvertrag, in: NZ 2006/104 ff.
<i>Fürst</i> , Oberösterreichische Landwirtschaft	Ernst F., Die oberösterreichische Landwirtschaft im Spannungsfeld von Strukturwandel und EG-Beitritt: Simulationsrechnungen zur Einkommensveränderung unter EG Preis-Kostenbedingungen sowie die Bedeutung der staatlichen Agrarförderungen für Betriebe, Betriebstypen und Regionen (vwl Diss), 1993.
<i>Gabriel</i> , Hofübergabe	Friedrich G., Hofübergabe – Hofübernahme – gut vorbereiten, in: Der fortschrittliche Landwirt: Fachzeitschrift für die bäuerliche Familie, 1995/4 f.

<i>Gasser</i> , Rechtsnatur	Ingo G., Zur Rechtsnatur des Übergabevertrages und ihren Folgen, insbesondere im Fall des unerwarteten Vorversterbens des Übernehmers (= Europäische Hochschulschriften, Reihe II Rechtswissenschaften, Bd 1428), 1993.
<i>Gemmeke</i> , GbR	Franz Josef G., Für die GbR spricht beinahe alles, in: DLG – Mitteilungen, 1993/19 ff.
<i>Gerhold</i> , Vererbung	Peter G., Vererbung landwirtschaftlicher Betriebe in Hessen - Eine Rechtstatsächliche Untersuchung (= Schriftenreihe des Instituts für Landwirtschaftsrecht der Universität Göttingen 36), 1989.
<i>Gerlich – Grundschober – Holzer – Mandak</i> , Hofübergabe	Dietmar G. – Johann G. – Gottfried H. – Josef M., Hofübergabe – Hofübernahme. Recht, Steuern, Soziales und Berufsausbildung unter Berücksichtigung der Rechtsverhältnisse in der Schweiz, 2. Aufl 1989.
<i>Glauben – Tietje – Vogel</i> , Farm succession patterns	Thomas G. – Hendrik T. – Stefan V., Farm succession patterns in Northern Germany and Austria – a survey comparison, 2004.
<i>Graf</i> , ABGB forever?	Georg G., ABGB forever? Kritische Anmerkungen zur Aktualität des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches, in: C. Fischer-Czermak – G. Hopf – M. Schauer, (Hrsg), Das ABGB auf dem Weg in das 3. Jahrtausend. Reformbedarf und Reform, 2003,1 ff.
<i>Graschopf</i> , Solennisierung	Hans G., Die Solennisierung, in: NZ 1956/1 ff.
<i>Gregorcic</i> , Rechte	Johann G., Rechte Dritter im bäuerlichen Übergabsvertrag, in: NZ 1955/33 ff.
<i>Greneck</i> , Theatrum iurisdictionis	Franz Joseph G., Theatrum iurisdictionis austriacae oder Neu-eröffneter Schau-Platz Oesterreichischer Gerichtsbarkeit, [...], Wien 1752.
<i>Grillberger</i> , Gütergemeinschaft	Konrad G., Eheleiche Gütergemeinschaft (= Juristische Schriftenreihe 8), 1982.
<i>Grimm</i> , Agrarrecht	Christian G., Agrarrecht, 2. Aufl 2004.
<i>Grüll</i> , Bauer	Georg G., Der Bauer im Land ob der Enns am Ausgang des 16. Jahrhunderts. Abgaben und Leistungen im Lichte der Beschwerden und Verträge von 1597–1598 (= Forschungen zur Geschichte Oberösterreichs 11), 1969.

<i>Grüll, Geschichte</i>	Georg G., Bauernhaus und Meierhof: zur Geschichte der Landwirtschaft in Oberösterreich (= Forschungen zur Geschichte Oberösterreichs 13), 1975.
<i>Grüll, Bauernkriege</i>	Georg G., Bauernkriege, Aufstände und Revolten im Land ob der Enns, in: Bauernland Oberösterreich, 76 ff.
<i>Grüner Bericht</i>	Amt der Oö Landesregierung (Hrsg), Grüner Bericht 2005 und 2007.
<i>Gschnitzer, Allgemeiner Teil</i>	Franz G., Allgemeiner Teil des bürgerlichen Rechts, 2. Aufl 1992.
<i>Gschnitzer, Erbrecht</i>	F. Gschnitzer, Österreichisches Erbrecht, 2. Aufl 1983.
<i>Gschnitzer, Sachenrecht</i>	Franz G., Österreichisches Sachenrecht, 2. Aufl 1985.
<i>Gschnitzer, Schuldrecht AT</i>	Franz G., Österreichisches Schuldrecht Allgemeiner Teil, 2. Aufl, 1991.
<i>Gschnitzer, Schuldrecht BT</i>	Franz G., Österreichisches Schuldrecht Besonderer Teil und Schadenersatz, 2. Aufl 1988.
<i>Guem, Ausgedinge</i>	Otto G., Das bäuerliche Ausgedinge, in: NZ 1968/102 f.
<i>Haberl, Regressanspruch</i>	Andrea H., Der Regressanspruch des Sozialhilfeträgers, in: Fachzeitschrift für Ehe- und Familienrecht, 2007/4 ff.
<i>Haff, Hofübergabe</i>	Karl H., Hofübergabe und Ältestenrecht, in: Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte/Germanistische Abteilung, Bd 62, 1942/377 ff.
<i>Haider, Grundzüge</i>	Siegfried H., Grundzüge der Herrschaftsstruktur und Verwaltungsorganisation im Mühlviertel, in: Mühlviertel, 269 ff.
<i>Hauser, Besteuerung</i>	Bertold H., Zur Besteuerung der Betriebsübergabe in der Landwirtschaft, in: NZ 2002/33 ff.
<i>Heimatverein, Bad Leonfelden</i>	Heimatverein Bad Leonfelden (Hrsg), Bad Leonfelden, 1991.
<i>Hofer, Geschichte</i>	Johann H., Die Geschichte des Marktes Leonfelden in Oberösterreich von den Anfängen bis zum Ende des 17. Jahrhunderts. (Inauguraldissertation), 1954.

<i>Hoffmann</i> , Grundbesitz	Alfred H., Der landwirtschaftliche Grundbesitz, in: Bauernland Oberösterreich, 210 ff.
<i>Hoffmann</i> , Produktionsgebiete	Alfred H., Produktionsgebiete und Kulturarten, in: Bauernland Oberösterreich, 226 ff.
<i>Hoffmann-Fölkersamb</i> , Hofübergabe	Werner H.-F., Hofübergabe. Testament, Verträge, Steuern, 2. Aufl 1979.
<i>Hoffner – Johannes – Vieth</i> , Hofübergabe	Rolf H. – Martina J. – Christian V.; Hofübergabe inner- und außerfamiliär, 2007.
<i>Hofmann-Wellenhof</i> , Erbvereinbarungen	Susanne H.-W., Zivilrechtliche Probleme bei Erbvereinbarungen und Erbauseinandersetzungen, in: <i>Ruppe</i> , Handbuch, 877 ff.
<i>Holzer</i> , Angehörigenmitarbeit	Wolfgang H., Zivilrechtliche Konsequenzen der Angehörigenmitarbeit, in: <i>Ruppe</i> , Handbuch, 159 ff.
<i>Holzer</i> , Konsequenzen	Wolfgang H., Sozialrechtliche Konsequenzen der Angehörigenmitarbeit, in: <i>Ruppe</i> , Handbuch, 265 ff.
HRG	Adalbert Erler – Ekkehard Kaufmann (Hrsg), Handwörterbuch zur Deutschen Rechtsgeschichte, Bd I 1971, Bd III 1984, Bd V 1998.
<i>Huber</i> , Betriebsaufgabe	Josef H., Betriebsaufgabe und bäuerliche Sozialversicherung, in: <i>SozSi</i> 1989/57 ff.
<i>Iro</i> , Sachenrecht	Gert I., Bürgerliches Recht Bd IV, Sachenrecht, 3. Aufl 2008.
<i>Kastner – Doralt – Nowotny</i> , Grundriß	Walther K. – Peter D. – Christian N., Grundriß des österreichischen Gesellschaftsrechts, 5. Aufl 1990.
<i>Kathrein</i> , Anerbenrecht	Georg K., Anerbenrecht, 1990.
<i>Kersten</i> , Formularbuch	Fritz K., Formularbuch und Praxis des Notars, 4. Aufl 1942.
<i>Kind</i> , Anerbenrecht	Martin K., Anerbenrecht im Wandel der Zeit, in: <i>ÖJZ</i> 2003/46 ff.
<i>Kind</i> , Hofübergaben	Martin K., Hofübergabe noch zeitkonform?, in: <i>Agrarische Rundschau: Zeitschrift für Agrar- und Wirtschaftspolitik mit Agrar- und Umweltrecht</i> , 2003/18 ff.
<i>Kindler</i> , Entwurf	Franz K., Der Entwurf des Anerbengesetzes und die Notare, in: <i>NZ</i> 1954/182 ff.

<i>Klang</i> , Kommentar	Heinrich K. (Hrsg), Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, Bd II 2. Aufl 1950, Bd IV/1 2. Aufl 1968, Bd V 2. Aufl 1954.
<i>Klunzinger</i> , Anerbenrecht	Eugen K., Anerbenrecht und gewillkürte Erbflöge (iur Diss), 1966.
<i>Kost</i> , Hofübergabe-Seminare	Rainer K., Hofübergabe-Seminare: Den Generationswechsel bewältigen, in: Kirche im ländlichen Raum, 1999/172 f.
<i>Kostner</i> , Notariatsurkunde	Alfred K., Das Wesen der Notariatsurkunde, in: NZ 1964/51 ff.
<i>Kostner</i> , Bekräftigung	Alfred K., Die notarielle Bekräftigung einer Privaturkunde, in: NZ 1966/113 ff.
<i>Koziol – Welser</i> , Grundriss	Helmut K. – Rudolf W.(Hrsg), Grundriss des bürgerlichen Rechts Bd II, 13. Aufl 2007.
<i>Kralik</i> , Anwendungsbereich	Winfried K., Zum Anwendungsbereich des Anerbengesetzes, in: NZ 1994/49 ff.
<i>Kralik</i> , Erbrecht	Winfried K., Das Erbrecht (= <i>Ehrenzweig</i> , System, Bd IV), 3. Aufl 1983.
<i>Kraus</i> , Perspektiven	Therese K., Historische Perspektiven der österreichischen Agrarpolitik, in: <i>Schneider – Hofreither</i> , Chance Landwirtschaft, 25 ff.
<i>Krehan</i> , Ausgedinge	Hans K., Das Ausgedinge im österreichischen Recht, in: NZ 1934/178 ff.
<i>Kretschmer</i> , Bäuerliche Erbsitten	Ingrid K., Verbreitung und Bedeutung der bäuerlichen Erbsitten, in: <i>A. Dworsky – H. Schider</i> (Hrsg), Die Ehre Erbhof. Analyse einer jungen Tradition, 1980, 83 ff.
<i>Kreuzer</i> , Vererbungsgewohnheiten	Karl K., Vererbungsgewohnheiten landwirtschaftlicher Betriebe in Baden-Württemberg, in: <i>H. Wolfgang</i> , Rechtstatsachenforschung heute (= Konstanzer Schriften zur Rechtstatsachenforschung 1), 2. Aufl 1998, 83 ff.
<i>Krisch</i> , Handbuch	Joseph Ritter von K., Handbuch für Richter, Advokaten, und Partheien welche Abhandlungsgeschäfte zu besorgen haben. Enthaltend alle über die Abhandlung, Mortuar, Schuldfondbeitrag, Erbsteuer, Erbfolge der Bauern und Erbfolge ab intestato, erlassene k.k. Verordnungen, Prag 1793.

<i>Kroeschell</i> , Rechtsprobleme	Karl K., Rechtsprobleme der bäuerlichen Hofübergabe, in: Göttinger FS für das Oberlandesgericht Celle (= Göttinger Rechtswissenschaftliche Studien 40), 1961, 99 ff.
<i>Leers</i> , Geschichte	Johann von L., Geschichte des Deutschen Bauernrechts und des Deutschen Bauerntums, 2. Aufl 1938.
<i>Lindner</i> , Aufhebung	Friedrich L., Die Aufhebung des Erbhofrechtes, in: NZ 1949/81 ff, 107 ff.
<i>Lang – Penninger – Riegler – Stollmayer – Wagner</i> , Hofübergabe	Manuela L. – Karl P. – Johannes R. – Christian S. – Paul W., Hofübergabe. Ein Leitfaden zur Vorbereitung für Übergeber und Übernehmer, 2. Aufl 2008.
<i>Lombar</i> , Entschuldung	August L., Entschuldung und Aufbau der österreichischen Landwirtschaft, 1953.
<i>Lütge</i> , Agrarverfassung	Friedrich L., Geschichte der deutschen Agrarverfassung vom frühen Mittelalter bis zum 19. Jahrhundert, 1963.
<i>Marent – Preisl</i> , ABC	Karl-Heinz M. – Gerhard P., ABC der Vertrags- und Testamentsmuster, 7. Aufl 2000.
<i>Marent – Preisl</i> , Grundbuchsrecht	Karl-Heinz M. – Gerhard P., Grundbuchsrecht. Kommentierte Textausgabe zum Grundbuchsgesetz für die Praxis, 3. Aufl 2003.
<i>Marzi</i> , Steuerliche Aspekte	Brigitte M., Steuerliche Aspekte der Betriebsübertragung mit dem Spezialfall der „Bäuerlichen Hofübergabe“ (DiplA), 2005.
<i>Mühlehner</i> , Hofübergabe	Wolfgang M., Hofübergabe - zwischen Gesetz und Gefühl: Betriebsübergabe und Betriebsnachfolge rechtzeitig vorbereiten, in: Agrarmagazin: die landwirtschaftliche Zeitschrift für Management Produktion und Technik, Österreich Ausgabe, 1995/10 ff.
Mühlviertel	Amt der oberösterreichischen Landesregierung (Hrsg), Das Mühlviertel, Natur – Kultur - Leben, 1988.
<i>Münkel</i> , Agrarpolitik	Daniela M., Nationalsozialistische Agrarpolitik und Bauernalltag (Diss), 1994.
<i>Némethy</i> , Formulare	Friedrich N., Die Formulare des Verfahrens außer Streitsachen, 4. Aufl 1927.
<i>Nitsche</i> , Betriebsübergabe	Gunter N., Zivilrechtliche Probleme bei der Betriebsübergabe zwischen Angehörigen, in: <i>Ruppe</i> , Handbuch, 667 ff.

<i>Norer</i> , Agrarrecht	Roland N., Lebendiges Agrarrecht. Entwicklungslinien und Perspektiven des Rechts im ländlichen Raum, 2005.
<i>Nussbaum</i> , Rechtstatsachenforschung	Arthur N., Die Rechtstatsachenforschung. Programmschriften und praktische Beispiele, ausgewählt und eingeleitet von M. Reh binder (= Schriftenreihe zur Rechtssoziologie und Rechtstatsachenforschung 12), 1968.
<i>Ogris – Rechberger</i> , GS Hofmeister	Werner O. – Walter R. (Hrsg), GS Herbert Hofmeister, 1996.
<i>Pelz</i> , Konjunktorentwicklung	Karl P., Konjunktorentwicklung und Agrarpolitik von 1918 bis 1970, in: Bauernland Oberösterreich, 163 ff.
<i>Pesl</i> , Anerbenrecht	Ludwig P., Das Anerbenrecht (= Pädagogisches Magazin 1367), 1932.
<i>Pevetz</i> , Boden	Werner P., Der Boden als Produktionsgrundlage, Wirtschafts und Umweltfaktor der österr. Landwirtschaft, in: <i>Schneider – Hofreither</i> , Chance Landwirtschaft, 121 ff.
<i>Pevetz</i> , Generationswechsel	Werner P., Der Generationswechsel in der Landwirtschaft Österreichs und sein Einfluß auf die Agrarstruktur: Österreichbericht für die FAO/ECE-Arbeitsgruppe „Agrarstruktur und Betriebsrationalisierung“, 9. Sitzung, Okt 1988, Bundesanstalt für Agrarwirtschaft, 1988, 845 ff.
<i>Peyrer von Heimstätt</i> , Denkschrift	Karl P. v. H., Denkschrift betreffend die Erbfolge in landwirtschaftliche Güter und das Erbgüterrecht nebst einem hierauf bezüglichen Gesetzesentwurf, 1884.
<i>Pieger</i> , Ziele	Wolfram P., Ziele, Gegenstand, bisherige Erscheinungsformen, in: <i>Chiotellis – Fikentscher</i> , Rechtstatsachenforschung, 127 ff.
<i>Pitter</i> , Übergabsvertrag	Viktor P., Der Übergabsvertrag, in: NZ 1902/273 ff.
<i>Piegler</i> , Rechtsfragen	Josef P., Rechtsfragen um Gutsübergabe und Ausgedinge, in: ÖJZ 1956/561 ff.
<i>Pömer</i> , Anlitz	Karl P., Das individuelle Anlitz des Mühlviertels, in: Mühlviertel, 13 f.
<i>Pömer</i> , Entwicklung	Karl P., Die politische und wirtschaftliche Entwicklung von 1848 bis 1918, in: Bauernland Oberösterreich, 132 ff.
<i>Polivka</i> , Soziale Lage	Armin P., Die soziale Lage der Bauern zur Zeit der Bauernkriege, in: OÖ Heimatblätter, 1973/162 ff.

<i>Posch, Bauerntum</i>	Fritz P., Das Bauerntum in der Steiermark (= Sonderband 7 der Zeitschrift des Historischen Vereines für Steiermark), 1963.
<i>Posch, Rechtskunde</i>	Nikolaus P., Rechtskunde für den Landwirt, 6. Aufl 2000.
<i>Puchner – Pammer, Erbhöfe</i>	Josef P. – Johann P., Fotodokumentation „Erbhöfe“ in Neumarkt i. M., in: OÖ Heimatblätter 1991/8 ff.
<i>Putz, Hofjurist</i>	Gerhard P., Landwirtschaftlicher Hofjurist. Rechtstipps für Bauern, Grund- & Waldeigentümer. Plus Vertragsmuster, 2. Aufl 2007.
<i>Rainer – Stingl, Immobilien</i>	Herbert R. – Walter S., Immobilien richtig weitergeben, vererben, verschenken, übertragen, 2. Aufl 2005.
<i>Ratusny, Landesausbau</i>	Armin R., Mittelalterlicher Landesausbau im Mühlviertel/Oberösterreich. Formen, Verlauf und Träger der Besiedlung vom 12. bis zum 15. Jahrhundert (= Passauer Schriften zur Geographie 12), 1994.
<i>Raab – Wöckinger, Hofübergabe - Hofübernahme</i>	Wolfgang R. – Hans W., in: OÖ Bauern- und Nebenerwerbsbauernbund (Hrsg), Hofübergabe/Hofübernahme: Information schafft Vorsprung, 1992.
<i>Rechberger, Urkunde</i>	Walter R. (Hrsg), Die vollstreckbare Urkunde (= Veröffentlichungen des Ludwig-Boltzmann-Institutes für Rechtsvorsorge und Urkundenwesen XXV), 2002.
<i>Rehbinder, Begründung</i>	Manfred R., Die Begründung der Rechtssoziologie durch Eugen Ehrlich (= Schriftenreihe des Instituts für Rechtssoziologie und Rechtstatsachenforschung der Universität Berlin 6), 1967.
<i>Regenspursky, Entwurf</i>	Hans R., Zum Entwurf eines neuen Anerbengesetzes, in: NZ 1954/68 ff.
<i>Reich, Notariats-Handbuch</i>	Max R., Österreichisches Notariats-Handbuch für Berufsarbeit und Unterricht, 1908.
<i>Reithmann, Kautelarjurisprudenz</i>	Christoph R., Zur Entwicklung der Kautelarjurisprudenz in der Bundesrepublik Deutschland, in: NZ 1985/101 ff.

<i>Rintelen</i> , Traktate	Max R. (Hrsg), Bernhard Walthers Privatrechtliche Traktate aus dem 16. Jahrhundert, vornehmlich agrarrechtlichen, lehen- und erbrechtlichen Inhalts (= Quellen zur Geschichte der Rezeption 4), 1937.
<i>Rösener</i> , Bauern	Werner R., Die Bauern in der europäischen Geschichte, 1993.
<i>Rössler</i> , Ausgedinge	Emil Franz R., Inaugural-Dissertation über das Ausgedinge auf Bauerngütern; nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften in Oesterreich mit besonderer Rücksicht auf das Königreich Böhmen, Prag 1842.
<i>Rummel</i> , Kommentar	Peter R. (Hrsg), Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, Bd I 3. Aufl 2000, Bd II/1 3. Aufl 2002, Bd II/3 3. Aufl 2002
<i>Ruppe</i> , Handbuch	Hans Georg R., Handbuch der Familienverträge. Zivilrechtliche, steuerrechtliche und sozialrechtliche Folgen von Vereinbarungen zwischen Angehörigen, 2. Aufl 1985.
<i>Russegger</i> , Anerbenrecht	Gerda R., Anerbenrecht und Anerbensitte in Österreich (iur Diss), 1961.
<i>Sachers</i> , Erbrecht	Erich S., Bäuerliches Erbrecht, 1935.
<i>Sandgruber</i> , Agrarpolitik	Roman S., Agrarpolitik zwischen Krisen und Konjunkturen, in: Bauernland Oberösterreich, 98 ff.
<i>Schaldach</i> , Formular	Kurt S., Für alles gibt's ein Formular. Eine Formulareammlung für alle im Geschäftsleben vorkommenden Rechtsfälle und für den Verkehr mit den Gerichten und Behörden, 10. Aufl 1936.
<i>Schellander</i> , Verträge	Anton S., Verträge auf Abänderung der in einem Übergabsvertrag festgesetzten Abfindungsleistungen an Drittbegünstigte, in: JBl 1957/179 ff.
<i>Scherdoner – Taucher</i> , Konsequenzen	Helmut S. – Otto T., Steuerrechtliche Konsequenzen der Angehörigenmitarbeit, in: <i>Ruppe</i> , Handbuch, 199 ff.
<i>Schimkowsky</i> , Formularien	Julius S. (Hrsg), Formularien über alle Zweige des österreichischen Civilrechtes. Ein Handbuch für Advokaten und Notare, 2. Aufl 1878, 3. Aufl 1888.
<i>Schimkowsky</i> , Verträge	Julius S. (Begr), Formularien für Verträge und für Eingaben im nicht streitigen Verfahren. Ein Handbuch für Advokaten und Notare, 1. Aufl 1902, 2. Aufl 1912.

<i>Schimkowsky</i> , Vertragsmuster	Julius S. (Begr), Vertragsmuster und Beispiele für Eingaben in Außerstreit-, Grundbuchs-, Handels-, Konkurs- und Ausgleichssachen nebst Beispielen für Wechsel und Wechselproteste sowie für Notariatsurkunden, 6. Aufl 1962, 8. Aufl 1998.
<i>Schmid</i> , Hofübergabe	Brigitte S., Hofübergabe: „Soll ich mein ganzes Vermögen übergeben?“, in: <i>Top agrar Österreich Journal</i> , 1998/8 ff.
<i>Schmidt</i> , Eigengüter	Friedrich S., Die freien bäuerlichen Eigengüter in Oberösterreich. Ein Beitrag zur Frage des Freibauerntums (Inauguraldissertation), 1941.
<i>Schmidt</i> , Gutsübergabe	Karl S., Gutsübergabe und Ausgedinge. Eine agrarpolitische Untersuchung mit besonderer Berücksichtigung der Alpen- und Sudetenländer I, 1920.
<i>Schmidt</i> , Vererbung	Karl S., Die Vererbung des ländlichen Grundbesitzes in der Nachkriegszeit in Österreich, in: <i>M. Sering –C. v. Dietze</i> (Hrsg), Die Vererbung des ländlichen Grundbesitzes in der Nachkriegszeit, II. Nachbarländer (= Schriften des Vereins für Sozialpolitik 178), 1930.
<i>Schmuck</i> , Übergabsvertrag	Philipp S., Der Übergabsvertrag im Schatten der Bauernpension, in: <i>NZ</i> 1970/52 ff.
<i>Schneider</i> , Agrarstrukturwandel	Matthias S., Agrarstrukturwandel: Erfahrungen, Perspektiven, Illusionen, in: <i>Schneider – Hofreither</i> , Chance Landwirtschaft, 61 ff.
<i>Schneider – Hofreither</i> , Chance Landwirtschaft	Friedrich S. – Markus Franz H., Chance Landwirtschaft: Wege und Perspektiven für die Neunziger Jahre, 1988.
<i>Schönbauer</i> , Bäuerliches Erbrecht	Ernst S., Das bäuerliche Erbrecht seine Entwicklung und seine Fragen, in: <i>RZ</i> 1933/1 ff.
<i>Schönbauer</i> , Grundfragen	Ernst S., Bauernrechtliche Grundfragen, in: <i>Deutsches Recht</i> , Wiener Ausgabe 1944, 13 ff, 38 ff.
<i>Schönbauer</i> , Problem	Ernst S., Das Problem eines bäuerlichen Hof-Rechtes in rechtsgeschichtlicher und nationalökonomischer Beleuchtung, in: <i>Anzeiger der Österreichischen Akademie der Wissenschaften</i> , 1952/301 ff.

<i>Schopf</i> , Darstellung	Franz Joseph S., Versuch einer Darstellung des Einflusses der Grundherrn auf die Veräußerung zinsbarer Gründe und des hierbei zu beobachtenden Verfahrens, in: Archiv für Civil-Justizpflege, politische und kameralistische Amtsverwaltung in den deutschen, böhmischen, galizischen und ungarischen Provinzen des österreichischen Kaiserstaates, 1837/56 ff.
<i>Schramböck</i> , Rechtsprobleme	Michael S., Ausgewählte Rechtsprobleme der ehelichen Gütergemeinschaft, in: ÖJZ 1999/443 ff.
<i>Steiner</i> , Zuschussrente	Günther S.; „Übergeben – und besser leben!“. 50 Jahre landwirtschaftliche Zuschussrente, in: SozSi 2008/116 ff.
<i>Schulin – Dreher</i> , Rechtstatsachenforschung	Bertram S. – Wolfgang D. (Hrsg), Sozialrechtliche Rechtstatsachenforschung - Probleme und Perspektiven (= Konstanzer Schriften zur Rechtstatsachenforschung 3), 1987.
<i>Schwimmann</i> , Praxiskommentar	Michael S. (Hrsg), ABGB Praxiskommentar, Bd II 3. Aufl 2005, Bd III–VI 3. Aufl 2006.
<i>Spruzina</i> , Notariatsakt	Claus S., Der vollstreckbare Notariatsakt als Instrument der Kautelarjurisprudenz, in: Österreichische Notariatskammer (Hrsg), Freiheit, Sicherheit, Recht. FS Georg Weissmann, 2003, 887 ff.
<i>Spruzina</i> , Relikt	Claus S., Der vollstreckbare Notariatsakt – historisches Relikt oder modernes Instrument der Rechtsdurchsetzung?, in: <i>Rechberger</i> , Urkunde, 45 ff.
<i>Stein</i> , Hofübergabe	Werner S., Die Hofübergabe als vorweggenommene Erbfolge in der bäuerlichen Lebensordnung (iur Diss), 1939.
<i>Steppan</i> , Bäuerliches Recht	Markus S., das bäuerliche Recht an der Liegenschaft. Vom Ende des 14. bis zum ausgehenden 18. Jahrhundert (= Grazer Rechts- und Staatswissenschaftliche Studien 53), 1995.
<i>Stöckl</i> , Anmerkung	Fritz S., Die grundbücherliche Anmerkung des Gutsübernehmensrechts, in: ÖJZ 1950/296 ff.
<i>Stöckl</i> , Wertsicherungsklausel	Fritz S., Wertsicherungsklausel und Grundbuchseintragung, in: NZ 1950/74 ff.
<i>Stoll</i> , Bauernrecht	Heinrich S., Deutsches Bauernrecht 3. Aufl 1941.
<i>Stolz</i> , Rechtsgeschichte	Otto S., Rechtsgeschichte des Bauernstandes und der Landwirtschaft in Tirol und Vorarlberg, Bozen 1949.

<i>Strasser</i> , Notariatsakt	Franz Xaver S., Der vollstreckbare Notariatsakt (iur Diss), 1997.
<i>Thomas</i> , Sistem	Eugen T. (Hrsg), Sistem aller fuldischen Privatrechte. Ein Beitrag zur Sammlung teutscher Provinzialrechte und Verfassungen Bd. III, 1790.
<i>Upmeier zu Belzen</i> , Familiengesellschaft	Jochen U. z. B., Die landwirtschaftliche Familiengesellschaft als Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (= Schriftenreihe des Instituts für Landwirtschaft der Universität Göttingen 6), 1966.
<i>Urban</i> , Rechtsform	Christian U., GesbR, EEG, OEG oder KEG? Welche Rechtsformen sich für landwirtschaftliche Betriebe eignen, in: DLZ – Agrarmagazin, 1996/15 ff.
<i>Urban</i> , Übergabsvertrag	Roger U., Der Übergabsvertrag, in: Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft Steiermark (Hrsg), Hofübergabe. Ein Leitfaden, 1983, 9 ff.
Vollständiger Landadvokat	Der vollständige Landadvokat, worinn alle im menschlichen Leben nöthigen Geschäfts-Aufsätze als: [...] nach den bestehenden kais. königl. Gesetzen zu finden, und ohne Hilfe eines Advokaten abgefasst werden können, 9. Aufl 1797.
<i>Vidal</i> , Umternehmensnachfolge	Norbert V., „Unternehmensnachfolge in der Landwirtschaft“. Möglichkeiten ihrer rechtlichen Ausgestaltung und deren Verbreitung im altbayrischen Raum (Inauguraldissertation), 1980.
<i>Vogels</i> , Reichserbhofgesetz	Walter V., Reichserbhofgesetz, 4 Aufl 1937.
<i>Wach</i> , Probleme	Karl W., Methodologische Probleme der Rechtstatsachenforschung. Operationalisierung, empirische Arbeit, Rechtstatsachenforschung und Rechtssoziologie, in: <i>Chiotellis – Fikentscher</i> , Rechtstatsachenforschung, 89 ff.
<i>Wagner</i> , Notarielle Urkunden	Kurt W., Notarielle Urkunden II. Formularbuch und systematische Darstellung, 1989.
<i>Wagner</i> , Notarspflichten	Kurt W., Die Notarspflichten bei Solennisierung, in: NZ 1976/129 ff.
<i>Weber</i> , Übergabevertrag	Helmut W., Der deutsche bäuerliche Übergabevertrag als vorweggenommene Erbfolge in den Hof. Ein Beitrag zur Geschichte der bäuerlichen Hofübergabe (= Beiträge zum Bauern u. Bodenrecht 15), 1941.

<i>Webhofer</i> , Gedanken	Bruno W., Gedanken über unser kommendes Bauernerbrecht, in: JBI 1954/265 ff, 296 ff.
<i>Wehner – Johansson</i> , Hofübergabe	Rolf W. – Ernst J., Hofübergabe. Hof- und Landgutübergabe. Testamente, Verträge, Steuern, 7. Aufl 2000.
<i>Welser</i> , Ehepakt	Rudolf W., Ehepakt, Erwerbsgesellschaft bürgerlichen Rechts und Formzwang, in: Der Gesellschafter – Zeitschrift für Gesellschafts- und Unternehmensrecht 1976, 34 ff.
<i>Weinzierl</i> , Gernerationskonflikte	Roland W., Generationskonflikte am Bauernhof im Wandel der Zeit (bwl Diss), 2006.
<i>Wolf</i> , Steuerliche Änderungen	Erich W., Steuerliche Änderungen für Betriebsübertragungen, in: Steuer- und Wirtschaftskartei 2001/75 ff.
<i>Wolfgang</i> , Institut	Heinz W., Das Institut für Rechtstatsachenforschung der Universität Konstanz, in: <i>ders</i> , Rechtstatsachenforschung, 25 ff.
<i>Wrzesinsky</i> , Erfahrungen	Roman W., Erfahrungen aus dem Erbhofaufhebungsgesetz für ein neues Bauernrecht, in: NZ 1952/166 ff.
<i>Wurm</i> , Rechtsformularbuch	Carl W. (Hrsg), Das Rechtsformularbuch. Praktische Muster für Klagen, Verträge, Testamente, Anträge aus allen Rechtsgebieten mit ausführlichen Erläuterungen, 1938.
<i>Zanetti</i> (Bearb), Strukturwandel	Gerhard Z. (Bearb), Strukturwandel und Flächennutzungsänderungen in der österreichischen Land- und Forstwirtschaft. Gutachten des österreichischen Instituts für Raumplanung (= Österreichischen Raumordnungskonferenz Schriftenreihe 145), 1999.
<i>Zarl</i> , Gutsübernahmsrecht	Josef Z., Das Gutsübernahmsrecht als Erbsitte des Salzkammergutes und seine rechtlichen Auswirkungen, in: ÖJZ 1950/540 ff.
<i>Zauner</i> , Hans Kudlich	Alois Z., Frei von Robot und Zehent – Hans Kudlich und die Bauernbefreiung 1848, in: OÖ Heimatblätter 1978/93 ff.
<i>Zimmermann</i> , Erbschaftssteuer	Johann Z., Erbschaftssteuer vor dem Verfassungsgerichtshof, in: Agrarische Rundschau: Zeitschrift für Agrar- und Wirtschaftspolitik mit Agrar- und Umweltrecht, 2007/32 ff.
<i>Zemen</i> , § 3 Anerbengesetz	Herbert Z., Zur Bestimmung des Anerben nach § 3 Anerbengesetz, in: NZ 2006/97 ff.

<i>Zemen</i> , Ehegatte	Herbert Z., Der überlebende Ehegatte als Anerbe, in: NZ 1983/145 ff.
<i>Zemen</i> , Nachtragserbteilung	Herbert Z., Fragen der Nachtragserbteilung im Anerbenrecht, in: JBl 2007/29 ff.
<i>Zemen</i> , Novellierung	Herbert Z., Zur geplanten Novellierung des Anerbengesetzes, in: NZ 1985/41 ff.

ENTSCHEIDUNGSVERZEICHNIS

OGH 25.10.1950, 3 Ob 535/50, SZ 23/305
OGH 28.5.1954, 2 Ob 113/54, SZ 27/160
OGH 23.2.1955, 2 Ob 846/54, NZ 1955/406
OGH 26.10.1955, 7 Ob 475/55, JBI 1967/33
OGH 5.12.1956, 3 Ob 592/56, RZ 1957/39 = EvBl 1957/200 (295) = SZ 29/80
OGH 16.1.1957, 2 Ob 682/56, JBI 1957/216
OGH 6.9.1957, 7 Ob 358/57, RZ 1958/12
OGH 29.11.1960, 3 Ob 399/60, NZ 1973/189
OGH 3.11.1966, 5 Ob 290/66, EvBl 1967/1969 (234) = MietSlg 18.045
OGH 19.12.1968, 1 Ob 274/68, SZ 41/182
OGH 9.1.1969, 1 Ob 308/68, EvBl 1969/253 (391)
OGH 2.10.1969, 1 Ob 182/69, NZ 1970/127 = EvBl 1970/90 (152)
OGH 12.11.1969, 7 Ob 200/69, EvBl 1970/223 (398)
OGH 10.3.1970, 8 Ob 51/70, NZ 1971/45
OGH 6.10.1970, 8 Ob 205/70, EvBl 1971/248 (461)
OGH 7.7.1970, 8 Ob 155/70, EvBl 1971/35 (70) = NZ 1972/92
OGH 28.1.1971, 1 Ob 23/71, SZ 45/89
OGH 5.4.1972, 1 Ob 55/72, SZ 45/40, EvBl 1972/345 (659), NZ 1973/179
OGH 6.7.1972, 6 Ob 126/72, NZ 1973/189
OGH 30.8.1972, 1 Ob 184/72, SZ 45/89
OGH 4.4.1973, 7 Ob 45/73, EvBl 1973/247 (519)
OGH 25.4.1974, 5 Ob 41/74, EvBl 1975/160 (323) = SZ 41/74
OGH 3.6.1975, 5 Ob 78/75, EvBl 1979/168 (460)
OGH 25.6.1976, 2 Ob 524/76, JBI 1978/153
OGH 21.12.1977, 6 Ob 14/77, SZ 50/166 = EFSlg 101.141
OGH 8.3.1978, 1 Ob 503/78, SZ 51/25, JBI 1981/88
OGH 31.1.1979, 1 Ob 503/79, EvBl 1979/168 (460)
OGH 30.1.1980, 1 Ob 503/80, JBI 1981/88, RZ 1981/36, SZ 53/15
OGH 28.10.1980, 5 Ob 603/80, JBI 1980/426
OGH 1.7.1981, 6 Ob 2/80, NZ 1982/157
OGH 11.4.1984, 3 Ob 39/84, JBI 1993/457
OGH 17.10.1985, 6 Ob 30/85, EFSlg 101.061
OGH 12.7.1988, 2 Ob 538/88, RIS-Justiz RS0072889
OGH 30.11.1989, 7 Ob 663/89, NZ 1991/31
OGH 24.4.1991, 1 Ob 532/91, EFSlg 101.062

OGH 13.10.1992, 5 Ob 141/92, JBI 1993/457.
OGH 10.3.1994, 6 Ob 11/93, EFSlg 101.061
OGH 11.1.1995, 9 Ob 502/95, EFSlg 76.720 = SZ 68/3
OGH 24.10.1995, 5 Ob 537/95, SZ 68/201
OGH 23.4.1997, 3 Ob 2044/96a, NZ 1998/122
OGH 9.7.1997, 3 Ob 20/97f, JBI 1997/791
OGH 25.06.1998, 6 Ob 359/97 f, SZ 71/112 = EFSlg 101.140
OGH 21.10.1998, 3 Ob 205/98p, RIS-Justiz RS0108542
OGH 4.2.1999, 4 Ob 348/98z, NZ 1999/406
OGH 24.6.1999, 6 Ob 48/99y, RIS-Justiz RS0102245
OGH 23.11.2000, 2 Ob 254/00x, EFSlg 101.107
OGH 26.2.2002, 5 Ob 29/02d, EFSlg 100.714, 100.716
OGH 23.1.2003, 6 Ob 328/02g, EFSlg 104.780 = ecolex 2003, 408/106
OGH 11.9.2003, 6 Ob 157/03m, EFSlg 104.666
OGH 2.10.2003, 6 Ob 44/03v, EFSlg 105.036
OGH 19.2.2004, 6 Ob 315/03x, EFSlg 108.020
OGH 23.5.2005, 3 Ob 56/05i, EFSlg 111.031
OGH 14.7.2005, 6 Ob 128/05z, SZ 2005/103
OGH 16.11.2005, 8 Ob 104/05k, EFSlg 111.030
OGH 16.2.2006, 6 Ob 317/05v, EvBI 2006/591
OGH 14.9.2006, 6 Ob 154/06z, EFSlg 114.441, EFSlg 114.451, EFSlg 114.452

OLG Feldkirch 9.12.1969, R 268/69, NZ 1970, 77
OLG Wien 22.11.1996, 13 R 107/96 t, EFSlg 81.403, 81.397

QUELLENVERZEICHNIS

Quellen der rechtstatsächlichen Untersuchung

Anerbenrechtsakten des Bezirksgerichtssprengels Wels von 1981 bis 2005

Bäuerliche Übergabeverträge des Bezirksgerichtssprengels Wels von 1981 bis 2005 (erhoben aus der Urkundensammlung des Grundbuchs)

Bäuerliche Übergabeverträge des Bezirksgerichtssprengels Leonfelden von 1981 bis 2005 (erhoben aus der Urkundensammlung des Grundbuchs)

Statistische Quellen

Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (Hrsg), Administrative und Statistische Angaben für den Gerichtsbezirk Wels, aus: GDB 1981.

Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (Hrsg), Administrative und Statistische Angaben für den Gerichtsbezirk Leonfelden, aus: GDB 1981

Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (Hrsg), Grundstücksdatenbank Regionalinformation Gerichtsbezirk Wels, aus: GDB 2008.

Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (Hrsg), Grundstücksdatenbank Regionalinformation Gerichtsbezirk Leonfelden, aus: GDB 2008.

Statistik Austria, Agrarstrukturerhebungen aus den Jahren 1980, 1990, 1995, 1999, 2003 und 2005.

Historische Quellen

Haus- und Hofchronik des Göblgutes in Hörsching bestehend aus Urkunden aus dem OÖ Landesarchiv sowie dem Gewährbuch des Grundbuches Wels

Landtafel des Erzherzogtums
Österreich ob der Enns

H.-W. Strätz (Bearb), Landtafel des
Erzherzogtums Österreich ob der Enns I,
1990.

Weistümer IV

F. Bischoff und A. Schönbach (Hrsg),
Österreichische Weistümer,
Bd 15 OÖ Weistümer, VI, 1960.

Franz, Quellen

G. Franz (Hrsg), Quellen zur Geschichte des
deutschen Bauernstandes in der Neuzeit (=
Ausgewählte Quellen zur Deutschen
Geschichte der Neuzeit 11), 1963.

Tractatus de Juribus Incorporalibus

J. G. Ritter von Möse (Hrsg), Tractatus de
Juribus Incorporalibus 1679, aus dem
österreichischen Codex abgedruckt, 1807.

ANHÄNGE

Anhang 1: Originalkopie der Übergabeurkunde des Göblgutes aus dem Jahre 1684

Göblgutes Übergab.

Expert. Hochwunderschicklich, und des Amtes
Hochachtung; Hochwunderschicklich
sind übergeben, all ihr solches Recht
und Gewerheit, was demselben auf
absterben, so solches Recht und die
sind, auf demselben die Gewerheit
und demselben die Gewerheit, so
zu der Gewerheit, so demselben
und demselben ist, so demselben;
Inna solchem, so demselben, so demselben
sind, so demselben, so demselben, so demselben,
auf demselben, so demselben, so demselben,
solchem, so demselben.

J. 1684. L. 49. Nr.

I Zeugnis.

*In Abbot's house: hnd l'equa, bond
 ordinary, hnd l'equa, bond
 l'equa.*

*In hnd l'equa: ad h' annu.
 friggel, anilca is hnd l'equa
 5000 hnd l'equa.*

	142	33k
<i>briggel</i>	2	30
<i>briggel</i>	15	—
<i>hnd l'equa</i>	10	—
<i>briggel</i>	6	15
<i>briggel</i>	—	32
<i>briggel</i>	5	—

Anhang 2: Originalkopie der Übergabeurkunde des Göblgutes 1918

LUDWIG HORNZEISCH
k. k. Notar in LINZ
Herrenstraße Nr. 2

790/18

Im Auftrage der Erblasserin
25. August 1918 und 9. März 1919
(S. 1) J. Hoffmann u. M. Hoffmann

Übergabevertrag

welcher heute zwischen Frau Theresia Ertl, sen. Besitzerin des Göblgutes Nr. 37, 38 und 39 in Hürsching, als Übergeberin einerseits, dann deren Tochter Fräulein Theresia Ertl jun. Wirtschaftlerin am vorgenannten Orte, als Uebernehmerin andererseits, abgeschlossen wurde wie folgt:

1.

Frau Theresia Ertl sen. übergibt zum Eigentum an ihre Tochter Theresia Ertl jun. und diese übernimmt von der Ersteren die dieser gehörigen, nachstehend angeführten Liegenschaften und zwar:

- a) das Göblgut Nr. 37, 38 und 39 in Hürsching, vorge tragen im Grundbuche der Kat. Gmde. Neubau E.Z. 104,
 - b) das Haus Nr. 43 in Hürsching, vorge tragen im gleichen Grundbuche E.Z. 333,
 - c) das Lehensauergütl Nr. 7 in Oedt, vorge tragen im Grundbuche der Kat. Gmde. Traun, E.Z. 163.
 - d) dem im Grundbuche des Kat. Bezirksamtes Stierding Kat. Gmde. Pölsing E.Z. 140 vorge tragenen Grund bestehend aus den Waldparzellen Nr. 483, 484, 485/1, 485/2, 484, 628 und 500 Acker, und
- 4) die ihr gehörigen 2/34 Anteile an den in gleichen

104/10

Grundbuche E.Z. 155 vorgetragenen Grund bestehend aus den Parzellen Nr. 621 Wald, 622 und 623 Wiese, 731 und 732 Wald, dann 733, 734, 735 und 736 Weide, samt allen hiezu gehörigen Grundstücken, fundus instructus, dem vorhandenen rechtlichen Zubehör und allen Fahrnissen, kurz, alles wie es steht und liegt, um den vereinbarten Uebergabschilling von Einhunderttausend Kronen (100.000 K)

2.

Frau Theresia Ertl erteilt hiermit die Bewilligung das auf die im vorhergehenden Absatze angeführten Liegenschaften, im Grundbuche der Kat. Gm. Neuhau E.Z. 104 und 333, Traun E.Z. 163, dann Bölsing E.Z. 140 und 155, das Eigentumsrecht ihrer Tochter Theresia Ertl jun. einverleibt werden könne.

3.

Die Uebernehmerin tritt mit dem heutigen Tage in den physischen Besitz und Genuss der Uebergabsobjekte und trägt von diesem Tage an auch alle Steuern und öffentlichen Lasten.

Gefahr und Zufall gehen von diesem Zeitpunkte an auf Rechnung der Uebernehmerin.

4.

Für ein bestimmtes Ausmaß oder eine besondere Be-

schaftenheit der Uebergabsobjekte wird keine Gewähr geleistet.

Die Uebernehmerin nimmt Kenntnis von den auf dem Hause Nr. 43 in Hürsching, im Grundbuche Neubau E.Z. 333 in 3 Post 1, und auf dem Lehenbauergütl Nr. 7 in Geat, im Grundbuche Traun K.Z. 163 in 3 Post 2 und 7 einverleibten Dienstbarkeiten.

5.

Beide Vertragsparteien verzichten damit ausdrücklich auf die Geltendmachung des Rechtsmittels diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzulassen.

6.

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieser Urkunde verbundenen Kosten und Stempelauslagen sowie die Vermögensübertragungsgebühren hat die Uebernehmerin zu tragen.

7.

Die Gutmachung des Uebergabsbetrags von 100.000 K erfolgt in nachstehender Weise:

1. Die Uebernehmerin übernimmt auf Abrechnung vom Uebergabsbetrage die auf dem GShelgute Nr. 37, 38 und 39 in Hürsching im Grundbuche Hürsching E.Z. 104 haftenden Kapitalien und zwar:
 - a) der städtischen Sparkasse in LINZ auf Grund des Schuldscheines vom 13. November 1898 per 6000 K dormalen ausreicht mit 6927 K 27 h
 - b) der mj. Josefa und Aloisia #rtl
Führtrag 6927 K 27 h

Uebertrag 6927 K 27 h

aus der Einantwortungsurkunde vom
15. September 1914 A V 229/14 per je
6886 K.- zusammen mit 13732 K.- h
in ihre Zahlungs- und Verzinsungs-
pflicht von heute an nach Maßgabe
der bezogenen Urkunde.

2. rechnet sich dieselbe ihre unver-
sicherte Erbteilsforderung an die
Uebergeberin per 6886 K.- h
ab, und quittiert zugleich hierüber,

3. übernimmt sie in ihre Zahlungs-
und Verzinsungspflicht von heute an die
ihren Schwestern Franziska Johanna
und Marie Ertl an die Uebergeberin
zustehenden Erbteilsforderungen nach
ihrem Vater Franz Ertl im Betrage von
je 6886 K.- zusammen daher 20598 K.- h

4. und verpflichtet sich, den Uebergebes-
schillingsrest von Einundfünzigtausend-
achthundertsechundsiebzig Kronen 73 h 51676 K 73 h

Summa obige 100000 K.- h

an die Uebergeberin über vorangegangen, beiderseits
gleich freistehende einundzweiährige Aufkündigung zu be-
zahlen und inzwischen von heute an bis zum Zahlungs-
tage mit 4 % ganzjährig nachhinein zu verzinsen.

8.

Die Uebergeberin bedingt sich außerdem auf ihre Le-

bensdauer nächstehendes Wohnungs- und Naturentgelt
welches derselben seitens der Uebernehmerin für sich
und ihre Besitznachfolger hiermit ausdrücklich zuge-
sichert wird und zwar:

a) die freie Wohnung in dem zu obigen Anwesen gehörigen Hause Nr. 37 in Hirsching und zwar in der dortselbst im ersten Stockwerke dieses Hauses befindlichen, aus vier Zimmern bestehenden, seitens des Hausbesitzers stets in gut bewohn- und benützbarem Zustande herzunehmenden Wohnung, von welchen Zimmern zwei Wohnräume auf Kosten der Uebernehmerin heizbar herzustellen sind, mit dem Rechte des ungehinderten Aus- und Einganges in diesem Hause des freien Bezuges des Wassers auf dem bei obigen Anwesen bestehenden Brunnen, der Obsorge um ihre Person, ferner mit dem Rechte auf Reinigung der Wäsche, auf Beistellung einer seitens der Uebernehmerin zu entlohnenden Aufwärtsperson nach Wahl der Uebernehmerin in Krankheitsfällen, sowie auf kostenlose Beistellung der ärztlichen Hilfe und Medikamente.

b) die Verabreichung nachstehender Auszugsartikel in guter Qualität, stets vorräthig und zwar: alljährlich zu Martini d. i. 11. November jeden Jahres, zwei Metzen Korn und zwei Metzen Weizen, und zwar rein geputztes und gut getrocknetes Getreide, drei Metzen gute Erdäpfeln, zwei Maß frisches Rindschmalz und zwei Maß frisches Schweine-

schmalz, dann einen viertel Metzen frische Zwetschen
aus dem Ertragnisse obigen Gutes, und zwei Liter guten
Kornbrandwein, dann alljährlich zu Ostern und zu Weih-
nachten jeden Jahres je einen gestochenen Prisenling
im Gewichte von je fünfundzwanzig Kilo, ferner all-
monatlich vier Kilo Weizenmehl Nr. 1, zwei Kilo Gries
und zwei Leib weisses Brod im Gewichte von je drei
Kilo, weiters allwöchentlich ein Viertel Kilo frische
Butter und einen Liter süßen Rahm, endlich täglich
einen Liter kuhwarmer Milch, welche stets morgens in
die Wohnung der Auszüglerin zu bringen ist, dann
ein Stück frisches Hühnerrei und einen Liter guten
Most.

Obige waszugsartikel sind der Uebergeberin
in ihre Wohnung kostenfrei zuzustellen und ist un-
selben über deren Verlangen zur Aufbewahrung dieser
Artikel der hierzu erforderliche und taugliche Platz
zur Verfügung zu überlassen.

Die Uebergeberin ist auch berechtigt, ihre fünf
Töchter Franziska, Johanna, Marie, Josefa und Aloisia
Krtl mit die Dauer deren heiligen Standes in ihrer obigen
Auszugswohnung mitwohnen zu lassen und das ihr ihren
eigenen Bedarf nötige Brennholz aus dem Vorrate auf
obigen Anwesen zu entnehmen; dieser Bedarf darf aber
aus das Ausmaß von jährlich zwei Klafter dreißigzöllige
weiche Brennsehiter und einhundertzwanzig Bürd Wied-
holz(Erlen und Weiden) nicht übersteigen.

Sollte die Uebergeberin die Lieferung dieses
Brennholzes verlangen, ist dasselbe in verkleinerten

Zustandee zu liefern und in einem abspeerbaren Holzlagerraum im obigen anwesen für die Uebergeberin kostenlos ordentlich anzuschlichten.

Sollte die Uebergeberin obige Auszugswohnung verlassen, ist ihr hierfür seitens der Uebernehmerin beziehungsweise deren Besitznachfolgers ein jährlicher Wohnzins von Vierhundert Kronen (400 K.-) zu bezahlen, welcher Zins in vierteljährlichen gleichen Raten zu den ortsüblichen Kiezinsterminen vorhinein zur Zahlung fällig ist; in diesem Falle sind der Uebergeberin obige Auszugsartikel in ihre jeweilige Wohnung bis auf die Entfernung von zwei Gehstunden kostenlos nachzuführen.

Die Uebergeberin ist auch in dem Falle, daß ihr nach ihrem Darfhalten obige Auszugsartikel nicht ordnungsmäßig geliefert werden, berechtigt, die Ablösung derselben im Gelde zu verlangen und ist in diesem Falle die Uebernehmerin beziehungsweise deren Besitznachfolger verpflichtet, das bezügliche Geldrelatum, welches bei den jährlichen Auszugsartikeln unter Zugrundelegung der mittleren Wochenmarktpreise am Wochenmarkte in Wels am Martini des betreffenden Jahres, und bei den übrigen Artikeln unter Zugrundelegung der mittleren Wochenmarktpreise in Wels am ersten eines jeden Monates, zu berechnen ist, an die Uebergeberin zu Martini jeden Jahres beziehungsweise am ersten eines jeden Monates stets vorhinein zu bezahlen.

9.

Die Uebergeberin bedingt sich weiters noch für ihre fünf Töchter, Franziska, Johanna, Maria, Josefa und Aloisia

.ks

Ertl auf die Dauer deren ledigen Standes auch nach ihrem (der Uebergeberin) Ableben die freie und unentgeltliche Wohnung in ihrer oben beschriebenen Auszugswohnung mit dem Rechte des ungehinderten Aus- und Einganges in obigen Hause und dem freien Wasserbezugsrechte; auch ist denselben seitens der Hausbesitzer das nötige Brennholz und zwar jährlich zwei Klätter dreißigzöllige weiche Scheiter und vier Schilling Weidholz (Erlin und Weiden) kostenlos im verkleinerten Zustande beizustellen und in einem innen zur Verfügung zu stellenden geeigneten Holzlagerraum ordentlich anzuwehlichten. Sollten jedoch weniger als vier der vorgenannten Kinder am obigen Hause wohnhaft sein, steht diesen nur die Benützung von zwei Zimmern der obigen Auszugswohnung (darunter ein heizbares Zimmer) zu, und ist denselben in diesem Falle nur die Hälfte obigen Brennholzes zu liefern.

10.

Die Uebernehmerin erteilt hiermit die Bewilligung daß bei dem Gßbelgute Nr. 37, 38 und 39 in Horsching, im Grundbuche der Kat. Gmde. Neubau E.Z. 104, dann bei dem Hause Nr. 43 in Horsching, im Grundbuche der selben Kat. Gmde. E.Z. 333, weiters bei dem Leherbauergütel Nr. 7 in Oedt, im Grundbuche der Kat. Gmde. Traun E.Z. 163, und bei dem Ledigen Grunde, im Grundbuche der Kat. Gmde. Pölsing E.Z. 140, das Wohnungs- und Naturalausgedinge gemäß Absatz 8. dieses Vertrages für die Uebergeberin Theresia Ertl, sowie das Pfand-

recht für den eventuellen Wohnzins von jährlich 400 K und für den Übergabsschillingrest per 2107 K 73 h samt 4 % Zinsen zu Gunsten derselben, dann das unentgeltliche Wohnungsrecht samt Holzbezugsrecht gemäß Absatz 9. dieses Vertrages für die Töchter der Uebergeberin: Franziska, Johanna, Maria, Josefa und Aloisia Ertl auf die Dauer deren ledigen Standes and zwar über einseitiges Verlangen der Uebergeberin beziehungsweise deren vorgenannten Töchter einverleibt werden könne, indem die Uebernehmerin hierfür die vorbezeichneten Realitäten als Pfand einräumt.

11.

Die Uebergeberin behält sich die zu ihrem eigenen Gebrauche und dem Gebrauche ihrer bei ihr wohnhaften fünf Töchter notwendigen Einrichtungsstücke als Eigentum zurück und würdendiese Gegenstände von derselben der Uebernehmerin vorgewiesen und bezeichnet, was von Letzterer hiermit anerkannt wird.

12.

Diese Urkunde bleibt bis zum Ableben der Uebergeberin in Händen derselben, falls diese nicht vorher die Sicherstellung ihrer Auszugsrechte sowie ihrer obigen Übergabsschillingssforderung sam Anhang bei den Uebernehmerrealitäten erwirkt haben sollte.

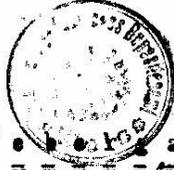
Mürsching, am 20. April 1916.

Theresia Ertl m.p. Theresia Ertl m.p.

./.

Anhang 3: Übergabevertrag aus Wels aus dem Jahre 1931

Ha.



eingelangt am: 13. Mai 1931
G.R.P. 101/19
B.A.P. /
A.V.P. /2



Übergabevertrag!

zwischen den Ehegatten Florian und Josefa S t e i n -
m a i r , Besitzer des Ober- und Unterkörzenbergergutes in
Schleissheim Nr. 45 und 46 , als Uebergebern einerseits und
Herrn Johann S t e i n m a i r , Bauerssohn ebendert und
dessen Braut Frl. Maria A u e r b a c h , Besitzerstochter von
Oberderflingergute in Schimpelsberg , Gemeinde Weisskirchen,
als Uebernehmern anderseits abgeschlossen wird wie folgt :

I.

Die Ehegatten Florian und Josefa Steinmair übergeben
und die Brautleute Johann Steinmair und Maria Auerbach über-
nehmen

- a) das den Ersteren auf Grund des Kaufvertrages vom 10./9.
1929 , je zur Hälfte gehörige Oberkörzenbergergut, Haus Nr. 45
in Schleissheim , vertragen im Grundbuche des Bezirksgerich-
tes Wels über die Kat. Gemeinde Schleissheim , E. Zl. 46 , bestehend
aus den Grundstücken 81 Bauarea, 546 Acker, 548 Acker, 549 Acker,
560 Wiese, 561/1 Wald, 561/2 Weg, 561/3 Wald, 562 Garten, 563 Acker,
522 unpred., 565 Wald, 547 Acker, 525/1 Wald, 525/2 Acker ,
- b) das den Ersteren auf Grund des Meistbetsverteilungsbe-
schlusses vom 25. November 1899 , Zahl 237/99 und der not. Ehe-
pakte vom 2./7. 1898 und der not. Aufsandungsurkunde vom 14./7.
1906 , je zur Hälfte gehörige Unterkörzenbergergut, Haus Nr. 46
in Schleissheim , vertragen im Grundbuche des Bezirksgerich-

tes Wels über die Kat. Gemeinde Schleissheim ,F.Zl.47 , bestehend aus den Grundstücken 8e Bauarea ,5e9 Wald,51e/1 Acker, 51e/2 Wiese,511/1 Wiese,511/2 Wald,512 Wiese,513 Acker,514 Acker,515 Wiese,516 Wiese,517 Wald,518 Wald,519 Wiese,52e Wiese,521 Acker,524 Acker,526 Wald,527 Acker,532 Acker, 533 Acker,534/1 Acker,535 Acker,536 Acker,537 Acker,538 Acker, 539 Wiese,541 Wald,542 Acker,543 Acker,545 Acker,55e Wiese, 552 Wiese,553 Garten,554 Acker,555 Acker,556/1 Wiese,556/2 Wald,556/3 Weg,557 Wald,558 Wiese,561/4 Garten,561/5 Wald, 523 Weg Parifikat Acker 5 , samt fundus instruktus und allen freien Fahrnissen mit Ausnahme der Fahrhabe , die sich derzeit in den zwei unten erwähnten Auszugszimmern befindet unden beiderseits vereinbarten Uebergabsschilling von 5.000 S .- sage Fünftausend Schilling .

II.

Dieser bare Uebergabsschilling per 5.000 S .- bleibt auf den Uebergabsliegenschaften unkündbar und unverzinslich liegen und ist nach dem Ableben der Uebergeber bzw. eines Teiles von ihnen an deren Erben zu bezahlen .

Dieser Uebergabsschilling ist wertgesichert.Wertmesser ist der Geldschilling in seiner Relation zur Schillingnete nach den Bestimmungen des Schillingsrechnungsgesetzes vom 2e.Dezember 1924 ,B.G.Bl.461 .

III.

Ausser dem übernehmen die Brautleute Johann Steinmair und Frl.Maria Auerbach und zwar ohne Anrechnung auf obigen Uebergabsschilling die Schuld der Uebergeber an Herrn und Frau Franz und Theresia O e h l i n g e r ,Gastwirt zur neuen Welt, Gemeinde Thalheim im Betrage von 7.000 S .-

samt Anhang in ihre alleinige Zahlungs- und Verzinsungspflicht.

Bemerkt wird, dass dieses Darlehen der Ehegatten Oehlinger durch die bei E. Zl. 47 G. B. Schleissheim, C. P. Zl. 20 angemerkte Rangordnung für ein einzuräumendes Pfandrecht im Betrage von 7.000 S samt 9% Zinsen seit 28./9.1929 und einer Nebensachekautia von 700 S gedeckt ist.

IV.

Weiters übernehmen die Brautleute Johann Steinmair und Maria Auerbach ebenfalls ohne Anrechnung auf den obigen Uebergabsschilling die in E. Zl. 46 G. B. Schleissheim, C. P. Zl. 8 auf Grund des Uebergabvertrages vom 6./4.1922 einverleihte Dienstbarkeit der Wohnung und die Reallast des Ausgedinges nach Absatz 3) des Uebergabvertrages der Klara K r e i s s in dem dort stipulierten Umfang in ihre alleinige Leistungs- bzw. Duldungspflicht.

V.

Endlich bedingen sich die Uebergerber folgendes, lebenslängliches und unentgeltliches Naturalausgedinge, zu dessen Leistung bzw. Duldung die Uebernehmer sich hiermit ausdrücklich verpflichten und zwar:

A) Zur Wohnung: Das alleinige Besitzungsrecht des rechts vom Hauseingang gelegenen sog. Stubenstübels und des im ersten Stocke gelegenen sog. Eckstübels im Hause Nr. 46.

Diese Auszugsräume haben die Uebernehmer auf ihre Kosten zu reinigen, instandzuhalten, zu weissen, zu beheizen und zu beleuchten.

Das Mitbenützungrecht der Küche und der Bauernstube, den notwendigen Platz im Keller, Dachboden und Holzhütte.

B) Zur Verpflegung: Die gemeinsame Kest und den gemeinsamen Trunk am Tische mit den Uebernehmern.

Diese Kest muss im Alter und in Krankheitsfällen dem körperlichen Zustand bzw. den ärztlichen Anordnungen angepasst sein .

Sie ist über Wunsch der Uebergeber auch in die Auszugswohnung nachzubringen .

C) Zur Verserung : Die kindliche Auswart und Pflege in gesunden und kranken Tagen . Den Uebergebern ist zu waschen, zu flicken , es sind ihnen die nötigen Gänge zu verrichten , das notwendige Fuhrwerk beizustellen.

Den Uebergebern ist ärztliche Hilfe und die notwendigen Medikamente kostenlos beizustellen. Die Uebernehmer haben seinerzeit die Kosten des Leichenbegängnisses der Uebergeber zu tragen .

Jeden der Uebergeber ist ein tägliches Rekreationsgeld von einem Geldschilling , zahlbar monatlich im Verhinein zu verabreichen .

D). Den Uebergebern steht es auch frei, von der Uebergabsliegenschaft wegzuziehen . In diesem Falle haben sie an Stelle der Naturalauszugswohnung Anspruch auf ein jährliches Wohnungsgeld im Betrage von 200 Geldschilling , zahlbar vierteljährig im Verhinein .

In diesem Falle ist an Stelle des obigen Naturalauszuges (B und C) folgender Naturalauszug zu leisten :

Jährlich: 200 Kg Weizen, 150 Kg Kern, 300 Kg Kartoffel , 100 Kg Schweinefleisch ohne Kopf- und Fussteile , über Wunsch auch in geselchtem Zustande verteilt auf die einzählenden Hausschlachtungen , 10 Kg Schweineschmalz , 12 Kg Rindschmalz, 6 Meter weiche Scheiter, 100 Bürde harten Wid, 2 Eimer Äpfelmäst in von den Uebernehmern beizustellenden Gebinden , 2 Liter Kernschnapps, den 10. Teil des auf der Uebergabsliegenschaft geernteten Breckelstes, 12 Kg Zucker, 2 Kg gebrannten Bohnenkaffee .



Auszugsleistungen sind mit Ausnahme des Fleisches jährlich zu Martini im Vertheil zu verabreichen .

Monatlich : 1 Liter Rahm und 1 Kg Butter .

Täglich : 2 Liter Milch, 1 Hühnerei .

Diese Auszugsreichtnisse sind den Uebergebern eine Gestunde weit nachzuführen, die täglich zu verabreichenden Kössen über beiderseitiges Verlangen in Geld zum jeweiligen Marktpreis abgelöst werden .

Ausserdem ist den Uebergebern das tägliche Rekreationsgeld von täglich 1 Geläschilling auch in diesem Falle zu verabreichen , ferners sind den Uebergebern Arzt und Medikamente zu bezahlen und es haben die Uebernehmer die Kosten eines standesgemässen Leichenbegängnisses zu tragen .

Alle übrigen Verpflichtungen entfallen .

Sollte ein Teil der Uebergeber mit Tod abgehen , so vermindern sich die Naturalleistungen um die Hälfte .

Rekreationsgeld und Ablösebetrag ist monatlich im Vertheil zu bezahlen .

Selange aber die Auszüglerin Klara Kreiss lebt und selange ihr der Auszug zu verabreichen ist, verzichten die Uebergeber auf das ihnen zustehende Recht, vom Gute wegzuziehen und den unter D) erwähnten Naturalauszug zu verlangen .

VI.

Die Uebergabe resp. Uebernahme der Liegenschaften in den physischen Besitz und Genuss der Uebernehmer mit Wag und Gefahr erfolgt an deren Hochzeitstage .

Von diesem Zeitpunkte angefangen haben die Uebernehmer allen Nutzen und Verteil zu ziehen , dagegen auch alle Lasten und Abgaben zu tragen .

VII.

Für ein bestimmtes Flächenausmass , für einen bestimmten Bau- oder Kulturzustand übernehmen die Uebergeher keine Gewähr .

Sie übergeben die Liegenschaft , wie sie dieselbe bisher besessen haben oder zu besitzen berechtigt waren , haften aber dafür , dass die Liegenschaften , die in diesem Verträge überbundenen Lasten ausgenommen , lastenfrei in das Eigentum der Uebernehmer übergehen .

VIII.

Auf das Rechtsmittel, diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten , wird beiderseits verzichtet.

IX.

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages , mit der Intabulierung des Uebergabsschillingsrestbetrages , mit der seinerzeitigen Löschung verbundenen Kosten und Gebühren haben die Uebernehmer zu tragen .

Die Uebergeber darf aus diesem Rechtsgeschäfte weder jetzt noch in Hinkunft irgend eine Auslage treffen .

X.

Die in diesem Verträge eingegangenen Verbindlichkeiten tragen die Uebernehmer zur ungeteilten Hand .

XI.

Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird bemerkt , dass die Liegenschaften bisher von den Uebergebern selbst bewirt-

schaftet wurden und von den Uebernehmern zur Selbstbearbeitung und Selbstbewirtschaftung erwerben werden .Ferner , dass beide Vertragsteile im ersten Grade verwandt bzw. verschwägert sind.

XII.

Schließlich bewilligen die Uebergeber bei den Liegenschaften :
Oberhörzbergergut ,Haus Nr.45 in Schleissheim ,E.Zl.46 G.B.
Schleissheim und Unterhörzbergergut ,Haus Nr.46 in Schleiss-
heim ,E.Zl.47 G.B.Schleissheim ,die Einverleibung des Eigen-
tumsrechtes zu Gunsten des Johann Steinmair und der Maria
Auerbach je zur Hälfte .

XIII.

Die Uebernehmer hingegen bewilligen bei den gleichen Lie-
genschaften :

- a) Die Einverleibung des Pfandrechtes für die Uebergabsschil-
lingforderung per 5.000 S unter den im Punkte II. dieses Ver-
trages erwähnten Zahlungsbedingungen zu Gunsten der Ehegatten
Florian und Josefa Steinmair ,indem sie diese Uebergabsliegen-
schaften ausdrücklich als Pfand für diese ihre Schuld bestellen,
- b) Die Einverleibung der Dienstbarkeit der Wohnung und der
Reallast des Ausgedinges im Sinne des Punktes V. dieses Ver-
trages zu Gunsten der Ehegatten Florian und Josefa S t e i n -
m a i r .

Die Uebergeber verlangen derzeit die Einverleibung des
Pfandrechtes für die Uebergabsschillingsforderung per 5.000 S
nicht ,behalten sich aber das Recht vor ,die Einverleibung
jederzeit auf Kosten der Uebernehmer zu verlangen .

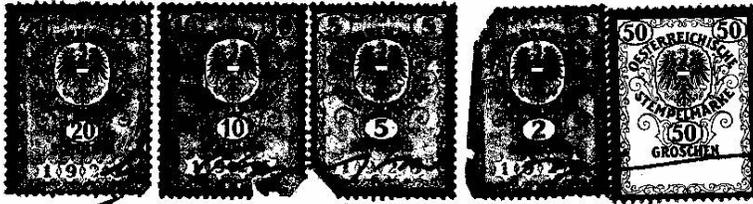
XIV.

Die Gültigkeit dieses Vertrages wird von der Eheschlies-
sung der Uebernehmer Johann Steinmair und Maria Auerbach ab-
hängig gemacht .

Johann Steinmair

Wels, am 12. Juni 1921.

Maria Auerbach
M I D M



779/31.

Ich bestätige das Unterschiedliche:

- 1) der *Handelskammer* *Florian* *in* *Wolfsgraben*
Herrn *Waller*, *Lehrer* *des* *Obere* *und*
Verkaufes *von* *Waren* *in*
Schulstrasse *N. 45* *in* *46,*
- 2) der *Handelskammer* *Herrn* *Waller*,
Lehrer *des* *Obere* *und* *Verkaufes* *von* *Waren*
- 3) der *Herrn* *Waller* *in* *Wolfsgraben*
Lehrer *des* *Obere* *und* *Verkaufes* *von* *Waren*
in *Schulstrasse* *N. 45* *in* *46,*
und *Lehrer* *des* *Obere* *und* *Verkaufes* *von* *Waren*

wird bestätigt.

Gerichtskanzlei des Bezirksgerichtes Wels

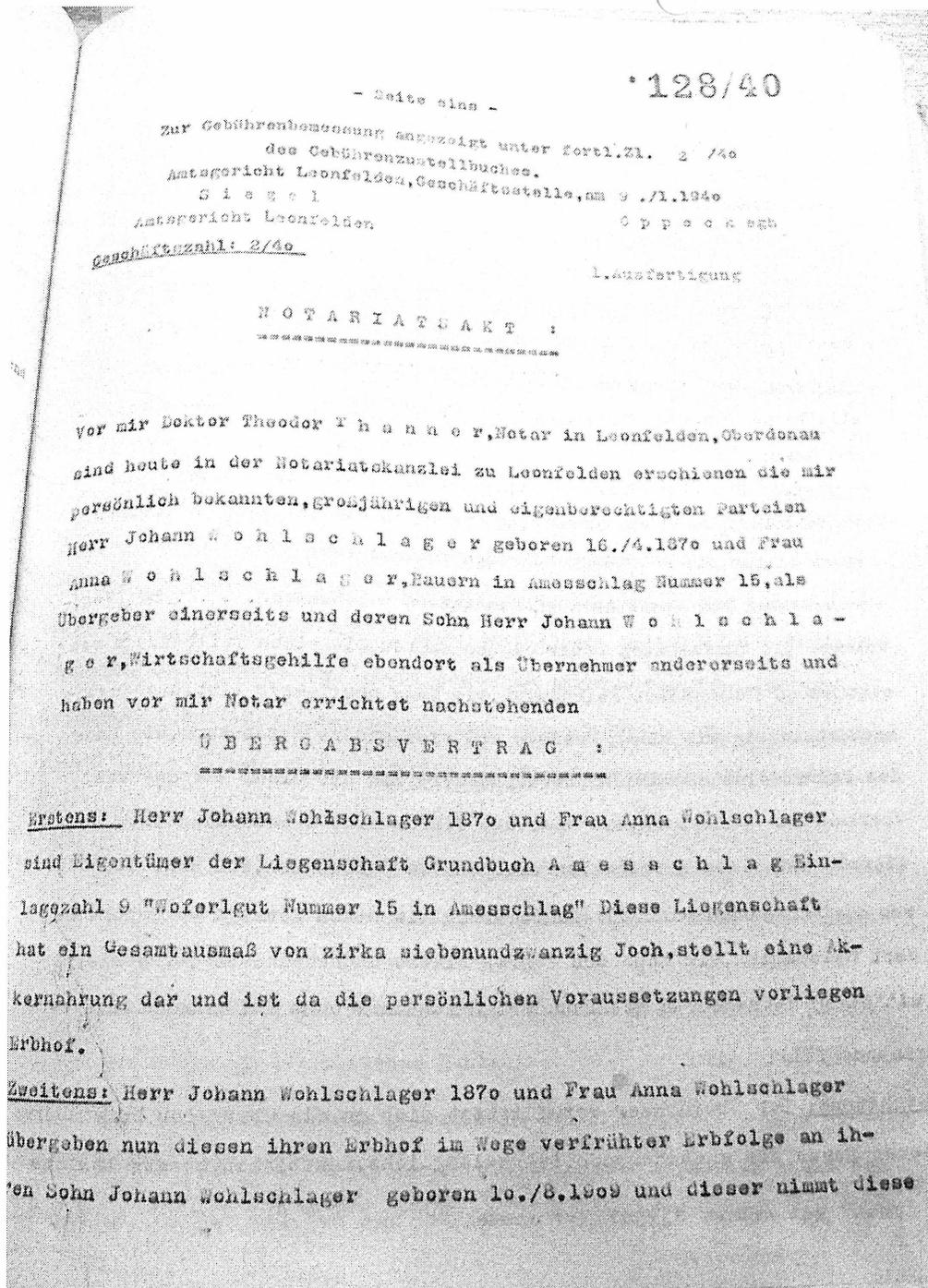
am 22. Oktober 1931



Waller
Lehrer



Anhang 4: Originalkopie eines Übergabevertrages aus Bad Leonfelden zurzeit des REG



Erbschaftsübertragung an.

Erbschaft: Die Übergabe behält sich jedoch in ihrem Eigentum ihre persönliche Leibkleidung und säcke, ihre persönlichen Gebrauchsgeschäfte, ihre persönlichen Ersparnisse, zwei aufgerichtete Betten, einen Tisch, zwei Sessel, einen Kasten, eine Truhe. Endlich behält sie sich vor das Eigentumsrecht an dem schlagbaren Holze, welches sich auf dem Grundstück 208 Wald der Steuergemeinde Ameschlag befindet.

Verpflichtung: Der Übernehmer tritt mit der Rechtkraft dieses Vertrages in alle bestehenden Verbindlichkeiten der Übergabe, welche den Erbschaft betreffen ein.

Einzahlung: Der Übernehmer verpflichtet sich an seinen Bruder Franz Schläpfer, Knecht in Ameschlag Nummer 15 nachstehende Anzahlung zu leisten, welche diesem die Übergabe schulden auszuzahlen:

einen Betrag von dreitausendsiebenhundert Reichsmark RM 3700,- welcher bis fünfzehnten Feber dieses Jahres mit einem Teilbetrage von eintausend fünf hundred Reichsmark, bis Ende des Jahres eintausendneuhundertvierzig mit einem Betrage von vier hundred Reichsmark, bis Ende des Jahres eintausendneuhunderteinundvierzig mit einem Betrage von vier hundred Reichsmark, bis Ende des Jahres eintausendneuhundertzweiundvierzig mit einem Betrage von vier hundred Reichsmark, bis Ende des Jahres eintausendneuhundertdreiundvierzig mit einem Betrage von vier hundred Reichsmark, bis Ende des Jahres eintausendneuhundertvierundvierzig mit einem Betrage von sechshundert Reichsmark ohne zwischenzeitige Verrechnung erfüllt wird.

Verpflichtung: Der Übernehmer verpflichtet sich an die Übergabe beim Übergabe dem nachstehende, lebenslängliche, künftighin unentgeltliche

Ausgedinge pünktlich zu leisten:

- a.) Zur ausschließlichen Bewohnung die Stube im sogenannten Häusel die ordentliche Instandhaltung Heizung und Beleuchtung dieser Ausgedingswohnung, die freie Bewegung im übergebenen Hause und auf den Hausgründen die Mitbenützung der zum gemeinsamen Gebrauche der Hausbewohner dienenden Räume und Einrichtungen, die Mitbenützung der zum übergebenen Hause gehörigen Vorratsräume durch Einräumung je einen entsprechenden Platzes zur Unterbringung allfälliger Vorräte und Habseligkeiten der Übergabegeber
- b.) die Reinigung und Ausbesserung der den Übergabegebern gehörigen Kleider und Wäsche die ordentliche und liebevolle Betreuung in gesunden und kranken Tagen, die Besorgung der notwendigen Botengänge zum Arzt, Apotheker und Pfarrer wobei die Kosten der ärztlichen Behandlung und der Medikamente mit Ausnahme der Kosten einer allfälligen Spitals- oder Anstalts- pflege, wenn die Übergabegeber nicht mehr über eigenes Vermögen verfügen, zu Lasten des Übernehmers gehen.
- c.) die Beistellung eines ortsüblichen Begräbnisses für die beiden Übergabegeber
- d.) die Auszahlung eines jährlich im Vorhinein das erste Mal bei Rechtskraft dieses Vertrages fälligen Taschengeldes von sechzig Reichsmark 60 RM jährlich
- e.) die Kost über den gemeinsamen Tisch mit den Hausbesitzern in ausreichender Menge zu den üblichen Mahlzeiten, über Verlangen der Übergabegeber in die Ausgedingswohnung gestellt, in Krankheitsfällen eine bessere und leichtere, eventuell ärztlich verordnete Kost, ausserdem steht den Übergabegebern solange sie von dem Übernehmer verköstigt werden das "recht

- Seite vier -

zu von den Lebensmittelverräten des übergebenen Hauses, welche vor
ihnen nicht verschleudert werden dürfen zu entnehmen was sie für ihren
persönlichen Bedarf brauchen.

f.) wenn die Übergeber, weil das gemeinsame Wirtschaften mit dem Hausbe-
sitzer zu Unzukömmlichkeiten geführt hat, sich selbst verpflegen wollen,
so ist der Hausbesitzer verpflichtet ihnen an Stelle der unter e.) be-
dingenen Kost und der übrigen Rechte nachstehende Naturalien im Verhält-
nis zu liefern:

Jährlich zu Martini: dreihundert Kilo Korn und zweihundert Kilo Hafer
reingeputzt und mahlbar, dreihundert Kilo Speisekartoffel,
jährlich und zwar in zwei Teilmengen fünfzig Kilo gesaltes Schweine-
fleisch ohne Kopf- und Fußteile,

jährlich in den von den Übergebern gewünschten Teilquantitäten: zwölf
Kilo Rindschmalz

Jährlich: an Salz- und Sauerkraut was sie für ihren Bedarf benötigen

Jährlich: insgesamt dreihundert frische Hühner Eier in angemessenen Teil-
quantitäten auf die Legezeit der Hühner aufgeteilt

täglich: zwei Liter süße Kuhmilch unentrahmt von der Frühmelke
endlich das notwendige Brennholz zu Koch- und Heizzwecken für einen
Ofen.

Dieses Ausgedinge vermindert sich mit Ausnahme der Brennholzgebil-
keit beim Ableben eines Übergeberteiles um ein Drittel

Die vom Zeitpunkte richtig die auf die Zeit vom Zeitpunkte der
Aufgabe der Kost bis zum nächsten Fälligkeitstermine entfallenden Teil-
mengen obiger Naturalien sind bei Aufgabe der Kost im Voraus zu liefern

Siebtens: Herr Johann Wohlschlager 1870 und Frau Anna Wohlschlager erteilen ihre Einwilligung, das ob der Liegenschaft Grundbuch Aachen- schieß Einlagezahl 9 das Eigentumsrecht für Johann Wohlschlager 1909 einverleibt werde,

Mit Rücksicht auf die Erbhofgesetzgebung wird auf eine grundbuecherliche Sicherstellung des Ausgedingtes verzichtet.

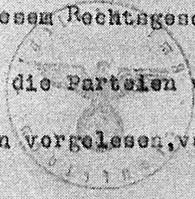
Achtens: Die Uebergeber hatten nicht für eine besondere Eigenschaft oder ein bestimmtes Ausmaß der Uebergabsliegenschaft, wohl aber für die vollkommene Goldlastenfreiheit.

Neuntens die mit der Errichtung, grundbuecherlichen Durchführung und den notwendigen Genehmigungen dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren, Steuern und Abgaben trägt der Uebernehmer.

Zehntens: Mit Rücksicht auf die Erbhofeigenschaft, entfällt die Vorschreibung einer Liegenschaftsgebühr. Der Ertragswert des übergebenen Erbhofes wird mit fünfzehntausend Reichsmark errechnet. Die Ausgedingsrechte der Uebergeber werden zu Gebührenberechnungszwecken mit vierhundert Reichsmark 400 RM bewertet.

Elfens: Von diesem Notariatsakte können den beteiligten Parteien beliebig viele Ausfertigungen erteilt werden.

Hierüber wurde dieser Notariatsakt aufgenommen, nachdem ich die Parteien vorher auf die Anordnungen des Beauftragten für den Vierjahresplan vom 26. April 1938 Gesetzblatt Nummer 103/38 hingewiesen und an sie die Frage gerichtet habe, ob an diesem Rechtsgeschäfte ein Jude als Vertragschließender beteiligt sei, was die Parteien verneinten. Schon wurde dieser Notariatsakt den Parteien vorgelesen, von ihnen genehmigt



- Seite sechs -

und eigenhändig vor mir Notar unterschrieben. - Leonfelden, am fünften
Jänner eintausendneuhundertvierzig.
Gesam. Geb. RM 35,67
Urkundensteuerfrei
Erhöhter Satz

Johann Wohlschlager 1870 egh
Anna Wohlschlager egh
Johann Wohlschlager 1909 egh

Dr. Theodor Thanner Notar egh
Siegel: Dr. Theodor Thanner Notar in Leonfelden

Diese für den Übergabe Herrn Johann Wohlschlager 1870
bestimmte Ausfertigung stimmt mit der in meinen Akten zur Geschäfts-
zahl 2/40 verwahrten aus zwei Bogen bestehenden Urschrift vollkommen
überein. -- Leonfelden, am sechsten Jänner eintausendneuhundertvierzig

Als erste Ausfertigung
urkundensteuerfrei. Ur-
kundensteuer entrichtet
zu Urschrift GZ. 2/40

Dr. Theodor Thanner Notar egh
Siegel: Dr. Theodor Thanner Notar
in Leonfelden

DER LANDRAT FREISTADT OBERDONAU
Grundstückverkehr
Gv 105/40 Freistadt am 8./3.1940
B e s c h e i d

Vorstehendes Rechtsgeschäft wird gemäß der ersten Durchführungsverordnung
zum Gesetze über die Sicherung der Reichsgrenze ~~gemäß~~ und über Ver-
geltungsmaßnahmen genehmigt

IA
Dr. Weinhäupl egh
Siegel der Landrat Freistadt Oberdonau

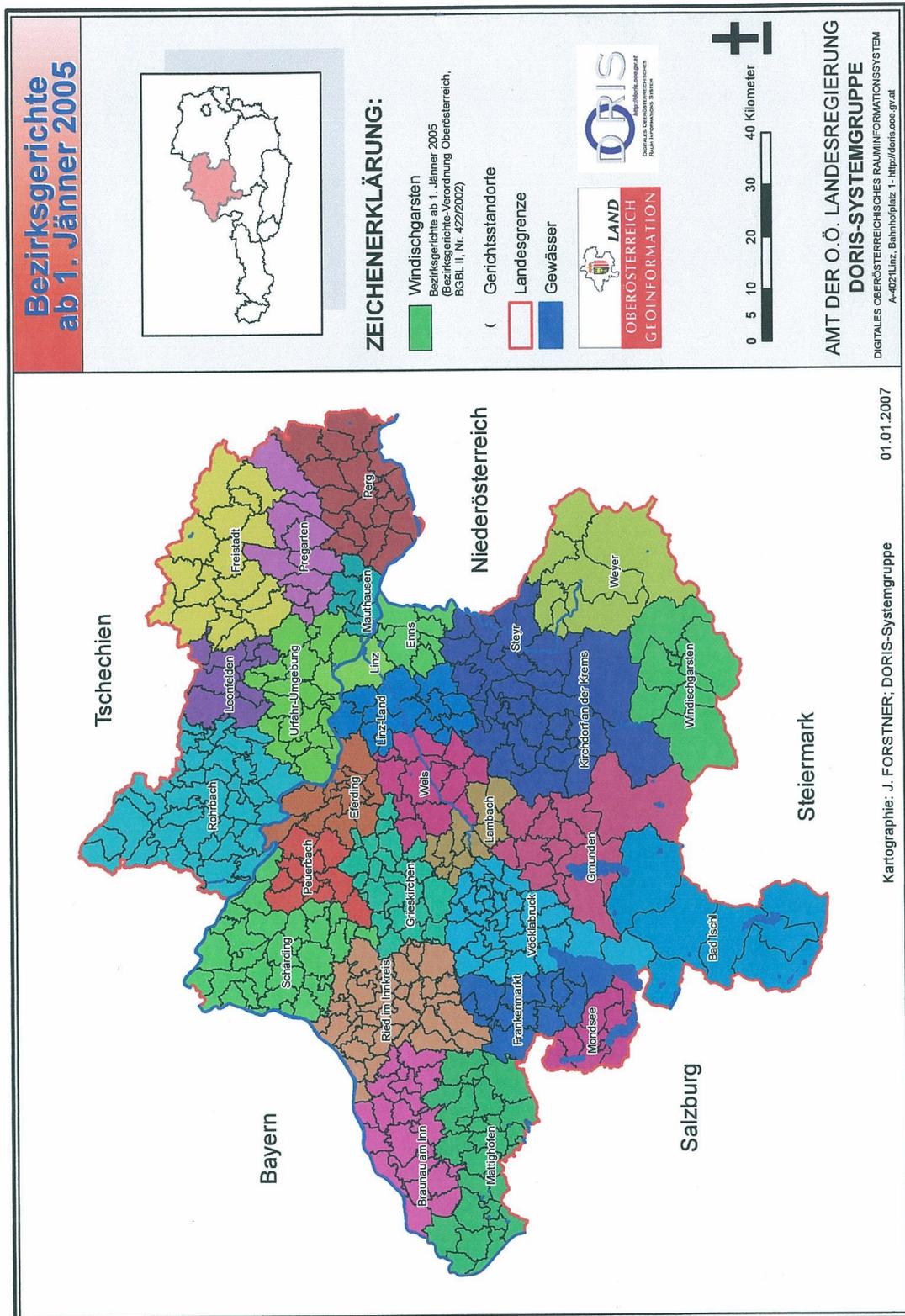
Das Gericht bestätigt, daß diese von der Partei
(vom Gerichte) angefertigte Abschrift mit der
aus 2 Bogen (Seiten) bestehenden, mit
S. g. gestempelten Urschrift
übereinstimmt.



Amtsgericht Leonfelden
Geschäftsstelle, am 21. März 1940

J. J. J.

Anhang 5: Karte Oberösterreichs mit Einteilung in die Bezirksgerichtssprengel



Anhang 6: Fragebogen Notare

I. Allgemeines

1. Welche bäuerliche Betriebsstruktur ist in Ihrer Gegend vorherrschend?

- Haupterwerb
- Nebenerwerb

2. Welche Besitzgrößen sind vorherrschend?

- unter 10 ha
- unter 20 ha
- über 20 ha

II. Besitzübergang/ Miteigentum der Ehegatten

1. Wie erfolgt die Übergabe von landwirtschaftlichen Gütern?

- Übergabevertrag _____%
- Schenkungsvertrag _____%
- Testament _____%
- gesetzliche Erbfolge (Anerbenrecht) _____%

2. Werden bei Übergabe Grundstücke von den Übergebern zurückbehalten?

- ja
- nein

Wenn ja, werden die Parteien auf die steuer- und sozialrechtlichen Folgen bzw auf eine mögliche Nichtgenehmigung des Übergabevertrages durch die Grundverkehrskommission hingewiesen?

- ja
- nein

3. Kommen Scheinübergaben zum Zweck des Erhalts der Bauernpension vor?

- ja
- nein

Wenn ja, in wie viel Prozent der Fälle? _____%

4. Geht der Übergabe ein Pachtvertrag voran?

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein

5. Wer wird in der Regel Hofübernehmer?

- der jüngste Sohn
- der älteste Sohn
- eine Tochter
- kein Brauch/ Auswahl erfolgt nach subjektiven Kriterien

6. Wird an den Ehegatten bzw die Braut/ den Bräutigam im Übergabevertrag mitübergaben?

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein

Wenn nein, werden im Anschluss an Übergabeverträge Gütergemeinschafts-, bzw Erbverträge geschlossen?

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein

7. Ist das sogenannte „Anschreiben des Partners“ im Abnehmen begriffen?

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein

8. Sind Gütergemeinschaftsverträge im Abnehmen begriffen?

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein

Wenn ja, wieso? _____

Raten Sie den Klienten von der Begründung einer Gütergemeinschaft ab?

- ja
- nein

III. Vertragsabfassung/ Beratungspraxis

1. Wer verfasst in aller Regel den Übergabevertrag?

- Notar _____%
- Rechtsanwalt _____%
- Interessenvertretung _____%
- Parteien selbst _____%

2. Welche Vertragsbetitelung verwenden Sie bei Vertragsabfassung?

- Übergabsvertrag
- Übergabevertrag
- Notariatsakt
- Übergabe- und Ausgedingevertrag
- sonstiges _____

3. Kommt es hauptsächlich zur Beratung/ Vertragsabfassung in der Kanzlei oder vor Ort, das heißt am Hof der Vertragsparteien?

- Kanzlei _____%
- am Hof _____%

4. Haben die Parteien bei Erscheinen konkrete Vorstellungen bezüglich des Vertragsinhaltes?

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein

5. Wirken die Parteien bei ihrem Erscheinen in der Kanzlei gut über das Thema Hofübergabe informiert und darauf vorbereitet?

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein

6. Nehmen die Parteien vor Erscheinen Beratungsangebote der Landwirtschaftskammern in Anspruch?

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein

7. Wird der Vertrag anhand eines Vertragsmusters angefertigt?

- ja
- nein

Wenn ja, woher stammt das Vertragsmuster?

- aus einem Formularienbuch
- von Vorgängern übernommen
- selbst kreiert
- sonstiges _____

Wenn nein, werden Textbausteine/ typische Floskeln verwendet?

- ja
- nein

Wenn ja, welche beispielsweise? _____

8. Wie lange dauert im Schnitt ein Beratungsgespräch mit den Parteien? _____

Ist nach einem Besuch die Beratung und Vertragserrichtung beendet?

- ja
- nein

Wenn nein, wie oft kommen die Parteien im Durchschnitt? _____

9. Wird der Vertrag direkt in Anwesenheit der Parteien aufgesetzt?

- ja
- nein, alle nötigen Daten werden aufgenommen, später wird Vertrag errichtet
- sonstiges _____

10. Kommt es vor, dass bereits bei Vertragserrichtung Streitigkeiten zwischen den Parteien auftauchen, die vor Ort angesprochen werden?

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein

Wenn ja, welche? _____

IV. Vertragsinhalt

A. Übernahmepreis

Wird ein Übernahmepreis vereinbart?

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein

Erfolgt eine Regelung für den Todesfall eines oder beider Übergeberteile bezüglich des zu diesem Zeitpunkt noch nicht entrichteten Rests der Übergabepreisforderung?

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein

Wird der nicht entrichtete Rest den Übernehmern vertraglich erlassen?

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein, fällt in den Nachlass der Übergeber

B. Ausgedinge

1. Ist die Vereinbarung eines Ausgedinges die Regel?

- ja
- eher ja
- eher nein

- nein
- Wenn ja, ist die Vereinbarung eines **Wohnrechts** fixer Bestandteil?
- ja
- eher ja
- eher nein
- nein
- Wenn ja, ist die Vereinbarung bezüglich **Verpflegung** ein fixer Bestandteil?
- ja
- eher ja
- eher nein
- nein
- Wenn ja, wie wird die Verpflegung geleistet?
- gemeinsame Kost mit den Übernehmern
- Geldbetrag für Übergeber um selber zu kochen
- Lebensmittel für Übergeber um selber zu kochen

2. Werden Naturalausgedinge vereinbart?

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein
- Wenn ja, entsprechen die vereinbarten Naturalleistungen dem berechtigten Bedürfnis der Übergeber?
- ja
- eher ja
- eher nein
- nein
- Wenn nein, wieso nicht?
-

Werden vereinbarte Naturalien wirklich in voller Höhe eingefordert, oder dienen sie der Absicherung für den Streitfall?

- in voller Höhe eingefordert
- Absicherung
- beides
- sonstiges _____

Kommen bei Nichtgewährung der vereinbarten Leistungen Ausgedingprozesse vor?

- ja
- nein

Wenn ja, in wie viel Prozent der Fälle? _____%

Wie bewerten Sie persönlich, in Anbetracht der durch die Einführung der Bauernpension geänderten Lebensumstände der Übergeber, die Vereinbarung von Naturalauszügen?

3. Werden Pflegeleistungen vereinbart?

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein
- Wenn ja, werden sie nur für den Fall des am Hofwohnens vereinbart?
- ja
- eher ja
- eher nein
- nein

Gibt es häufig Vereinbarungen, dass für den Fall eines Pflegegeldbezuges, dieses an die Übernehmer, die die Pflege leisten, zu bezahlen ist?

- ja
- eher ja
- eher nein

nein

Gibt es Vereinbarungen, dass die Pflege der Übergeber eventuell auch durch eine dritte geeignete Person vorgenommen werden kann, also nicht verpflichtend durch die Übernehmer zu erfolgen hat?

- ja
 eher ja
 eher nein
 nein

Besteht bei Vereinbarung unbeschränkter Pflege durch die Übernehmer die Gefahr eines Kostenregresses eines Pflegeheims, für den Fall der dortigen Unterbringung der Übergeber?

- ja
 nein

Wie bewerten Sie persönlich die Vereinbarungen von unbeschränkten Pflegeleistungen?

4. Wird ein Taschengeld für die Übergeber vereinbart?

- ja
 eher ja
 eher nein
 nein

C. Geschwister des Übernehmers

1. Werden die Geschwister der Übernehmer bei Vertragserrichtung beigezogen?

- ja
 eher ja
 eher nein
 nein

2. Wird die Abfindung der weichenden Geschwister in einem eigenen Vertragspunkt geregelt?

- ja
 nein

Wenn nein, ist die Abfindung der weichenden Geschwister ein Teil des Übernahmepreises?

- ja
 nein

Wenn nein, wie erfolgt die Abfindung?

Kommt es im Gegenzug für die Abfindung zum Abschluss eines Pflichtteilsverzichtsvertrages der weichenden Geschwister?

- ja
 eher ja
 eher nein
 nein

Kommt es zum Abschluss eines Pflichtteilsverzichtsvertrages des Übernehmers am außerbetrieblichen Vermögen der Übergeber?

- ja
 eher ja
 eher nein
 nein

Wenn nein, würden Sie eine solche Vereinbarung für sinnvoll erachten?

- ja, weil _____
 nein, weil _____

D. Sonstige Vereinbarungen

1. Verlangen Parteien Vereinbarungen bezüglich des Eintretens eines Unvergleichsfalls?

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein

Erachten Sie die Vereinbarung von Unvergleichsklauseln für sinnvoll?

- ja, weil _____
- nein, weil _____

2. Verlangen Parteien Vereinbarungen für den Fall eines etwaigen Wegzugs der Übergeber?

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein

3. Verlangen Parteien Vereinbarungen wie Spekulations- bzw Nachabfindungsklauseln, für den Fall des Hofverkaufs durch den Übernehmer?

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein

Werden Vorkaufsrechte allfälliger Geschwister bzw Wiederkaufsrechte des/ der Übergeber für den Fall des Hofverkaufes durch den Übernehmer vereinbart?

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein

Erachten Sie die Vereinbarung solcher Klauseln für sinnvoll?

- ja, weil _____
- nein, weil _____

4. Verlangen die Parteien eine Vereinbarung von Rückübertragungsklauseln, für den Fall eines beispielsweise kinderlosen, ledigen Vortodes des Übernehmers?

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein

Kommt es vor, dass Parteien Vorsorge treffen wollen für Eventualitäten wie Alkohol- oder Drogenabhängigkeit, Spielsucht usw. des Übernehmers, beispielsweise ebenfalls mithilfe einer Rückübertragungsklausel?

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein

Wären solche Überlegungen Ihrer Meinung nach sinnvoll?

- ja
- nein, weil _____

5. Werden Vereinbarungen getroffen, in denen die Übergeber bereits den Nachfolger des jetzigen Hofübernehmers festsetzen (wie zB bei einer Nacherbschaft)?

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein

6. Bei „Anschreiben“ eines Ehepartners, werden Vereinbarungen eine allfällige Scheidung betreffend getroffen?

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein

Wenn nein, wieso nicht? _____

Wäre eine Abgeltung der Leistungen des zugeheirateten Ehepartners am Hof im Sinne eines Arbeitsverhältnisses eine sinnvolle Alternative zum „Anschreiben“?

- ja
- nein

Wenn nein, wieso nicht? _____

7. Werden Veräußerungs-, und Belastungsverbote vereinbart?

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein

Wenn ja, werden gewisse Ausnahmen diesbezüglich vertraglich vereinbart?

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein

Wenn ja, welche?

- Kreditaufnahme für betriebliche Investitionen
- Grundverkauf bis zu einer bestimmten Größe (zB: 1 ha)
- Anschreiben des zukünftigen Ehepartners
- sonstige _____

8. Gibt es Vereinbarungen bezüglich der Mitarbeit der Übergeber am Hof nach Übergabe?

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein

V. Sonstiges

1. Setzen Sie im Vertragstext Verweise auf ABGB Paragraphen?

- ja
- nein

Wenn ja, welche? _____

2. Führen Sie eine Selbstberechnung der Steuern durch?

- ja
- nein

Wenn ja, verkürzt dies die Zeit bis zur tatsächlichen Einverleibung der Urkunde im Grundbuch?

- ja
- nein

3. Wie lange dauert es im Schnitt von Vertragserrichtung bis zur Verbücherung des Übergabevertrages? _____

4. Kennen Sie viele ihrer Klienten persönlich?

- ja
- nein

5. Warum wenden sich die Parteien zwecks Vertragserrichtung an Sie?

- Empfehlung anderer Parteien
- Zufall
- örtliches Nahverhältnis
- sonstiges _____

6. Kommen die Klienten vorwiegend aus Ihrer näheren örtlichen Umgebung?

- ja
- nein, auch von weiter weg

7. Wie hoch belaufen sich im Durchschnitt die Kosten für die Errichtung eines Übergabevertrages bei durchschnittlich großen Betrieben?

8. Sollten Ihrer Meinung nach in einem Übergabevertrag sämtliche Eventualitäten bis ins kleinste Detail geregelt werden (z.B.: drei mal im Jahr müssen die Übergeber zu Verwandtenbesuchen gefahren werden, dies allerdings nur in einem Umkreis von 30 km und...)?

- ja, weil _____
- nein, weil _____

9. Wäre Ihrer Meinung nach bezüglich der Hofübergabe zu Lebzeiten eine gesetzliche Regelung wünschenswert?

- ja, weil _____
- nein, weil _____

10. Wie bewerten Sie, in Anbetracht der weitaus überwiegenden Zahl von Übergaben zu Lebzeiten, die Nützlichkeit des Anerbengesetzes?

Anhang 7: Fragebogen Bezirksbauernkammern

I. Allgemeines

1. Welche Betriebsstruktur ist in Ihrer Gegend vorherrschend?

- Hauptideberwerb
- Nebenerwerb

2. Welche Besitzgrößen sind vorherrschend?

- unter 10 ha
- unter 20 ha
- über 20 ha

II. Besitzübergang

Wie erfolgt die Besitzübertragung von landwirtschaftlichen Gütern?

- Übergabevertrag _____%
- Schenkungsvertrag _____%
- Testament _____%
- gesetzliche Erbfolge (Anerbenrecht) _____%

A. Anerbenrecht

1. Was sind Ihrer Meinung nach die Hauptanwendungsfälle des Anerbenrechts?

- plötzlicher Tod des Hofbesizers ohne letztwillige Verfügung
- Hof ohne geeigneten Nachfolger
- sonstiges _____

2. Kommt gesetzliche Erbfolge bei kleineren Höfen vermehrt vor?

- ja
- nein

3. Welche Paragraphen des Anerbengesetzes finden Ihrer Meinung nach die häufigste Anwendung?

- Bestimmungen zur Ermittlung eines Anerben (§§ 3 ff AnerbG)
- Bestimmungen über die gewillkürte Erbfolge (§§ 8 ff AnerbG)
- Bestimmungen über den Übernahmepreis (§§ 11 ff AnerbG)
- sonstige _____

4. Wie viele Gutachten betreffend die Qualifikation „Erbhof“ im Sinne des Anerbengesetzes werden ca pro Jahr in Ihrem Bezirk erstellt? _____

Wie viele werden positiv bezüglich des Vorliegens der Erbhofeigenschaft und Anwendbarkeit des Anerbengesetzes beurteilt? _____

5. Haben die Fälle der Anwendung des Anerbenrechts in den letzten Jahren abgenommen?

- ja, weil _____
- nein
- sie haben zugenommen, weil _____

6. Wie bewerten Sie, in Anbetracht der weitaus überwiegenden Zahl von Übergaben zu Lebzeiten, die Nützlichkeit des Anerbengesetzes?

B. Allgemeines zur Übergabe/ Übernahme

1. Werden bei Übergabe Grundstücke von den Übergebern zurückbehalten?

- ja
 nein

Wenn ja, werden die Parteien auf die steuer- und sozialrechtlichen Folgen bzw auf eine mögliche Nichtgenehmigung des Übergabevertrages durch die Grundverkehrskommission hingewiesen?

- ja
 nein

In wie viel Prozent der Fälle kommt es zu einem Versagen der Genehmigung durch die Grundverkehrskommission? _____

Aus welchen Gründen werden Übergaben nicht genehmigt?

2. Kommen Scheinübergaben zum Zweck des Erhalts der Bauernpension vor?

- ja
 nein

Wenn ja, in wie viel Prozent der Fälle? _____%

4. Geht der Übergabe meist ein Pachtvertrag voran?

- ja
 eher ja
 eher nein
 nein

Wäre es sinnvoll vor einer Übergabe einen Pachtvertrag abzuschließen?

- ja, weil, _____
 nein, weil _____

5. Wer wird in der Regel Hofübernehmer?

- der älteste Sohn
 der jüngste Sohn
 eine Tochter
 kein Brauch/ Auswahl erfolgt nach subjektiven Kriterien

C. Ehegattenmiteigentum

1. Wird an den Ehegatten bzw die Braut/ den Bräutigam im Übergabevertrag mitübergaben?

- ja
 eher ja
 eher nein
 nein

Wenn nein, werden im Anschluss an Übergabeverträge Gütergemeinschafts- bzw Erbverträge geschlossen?

- ja
 eher ja
 eher nein
 nein

Sind Gütergemeinschaftsverträge im Vergleich zu früheren Jahren im Abnehmen begriffen?

- ja
 eher ja
 eher nein
 nein

Wenn ja, wieso? _____

2. Raten Sie den Parteien vom „Anschreiben“ des Ehepartners ab?

- ja, weil _____
 nein, weil _____

3. Wäre eine Abgeltung der Leistungen des zugeheirateten Ehepartners am Hof im Sinne eines Arbeitsverhältnisses eine sinnvolle Alternative zum „Anschreiben“?

- ja
 nein

Wenn nein, wieso nicht? _____

III. Beratungspraxis

A. Allgemeines

1. Wer verfasst in aller Regel den Übergabevertrag?

- Notar _____ %
 Rechtsanwalt _____ %
 Interessenvertretung _____ %
 Parteien selbst _____ %

2. Errichtet die Kammer auf Bitte der Parteien Übergabeverträge?

- ja
 nein

3. Verfügen Sie über Übergabevertragsmuster, die den Parteien zur Information bzw als Vorlage übergeben werden?

- ja
 nein

Wenn ja, von wem wurden diese verfasst?

- Notar
 Rechtsanwalt
 Jurist der Landwirtschaftskammer
 sonstige _____

4. Wer sollte Ihrer Empfehlung nach den Übergabevertrag errichten?

- Notar
 Rechtsanwalt
 sonstige _____

Welche Variante ist kostengünstiger?

- Notar
 Rechtsanwalt
 kein Unterschied

Gibt es Parteien, die bezüglich der notariellen oder rechtsanwaltlichen Beratung nicht zufrieden sind?

- ja
 eher ja
 eher nein
 nein

Wenn ja, weshalb nicht?

Empfehlen sie für die Vertragserrichtung konkrete, namentlich benannte Personen?

- ja
 nein

B. Beratungsangebote

1. Bieten sie Beratungsangebote für Landwirte an, die sich zum Thema Hofübergabe/Hofübernahme informieren möchten?

- ja
 nein

Wenn ja, welche?

Wenn ja:

Erfolgt die Beratung kostenlos?

- ja
 nein

Werden Einzelberatungen angeboten?

- ja
 nein

Wie lange dauert im Schnitt ein solches Beratungsgespräch? _____

Wer führt diese Beratung durch?

- Jurist
 anderes fachkundiges Personal
 sonstige _____

Gibt es zeitlich fixierte Beratungstermine (wie zB wöchentliche Sprechstunden ohne Voranmeldung)?

- ja
 nein

Wenn nein, können sich die Parteien telefonisch einen individuellen Termin vereinbaren?

- ja
 nein

Werden solche Beratungsgespräche häufig in Anspruch genommen?

- ja
 nein

Wenn ja, eher von den Übergebern oder Übernehmern?

- Übergeber
 Übernehmer
 beide Seiten

Nehmen an diesen Beratungen auch andere Familienmitglieder teil, wie beispielsweise Geschwister der Übernehmer?

- ja
 eher ja
 eher nein
 nein

Kommt es bei Beratungen bereits zu Streitereien zwischen Übergeber und Übernehmerseite?

- ja
 eher ja
 eher nein
 nein

Wenn ja, worüber bestehen Meinungsverschiedenheiten?

2. Bieten Sie auch Seminare zum Thema Hofübergabe/ Hofübernahme an?

- ja
 nein

Wenn ja, wann finden diese statt?

- abends
 untertags

am Wochenende
Wenn ja, wo finden sie statt? _____

Über welche Themen wird gesprochen?

- soziales
- rechtliches
- Konfliktvermeidung bei Übergabe
- Kosten
- sonstiges _____

C. Vertragsinhalt

1. Empfehlen Sie die Vereinbarung eines Übernahmepreises?

- ja
- nein

Wenn ja, empfehlen Sie die Vereinbarung einer Wertsicherung?

- ja
- nein

Wenn ja,

- nach dem Agrarpreisindex
- nach dem Verbraucherpreisindex

2. Empfehlen Sie die Vereinbarung eines Ausgedinges?

- ja
- nein

Sollte darauf geachtet werden, dass Übergeber und Übernehmer künftig in getrennten Bereichen **Wohnung** nehmen?

- ja
- nein, weil _____

Empfehlen Sie eine Vereinbarung bezüglich **Verköstigung** der Übergeber?

- ja
- nein

Wenn ja, wie sollte die Verpflegung Ihrer Meinung nach geleistet werden?

- gemeinsame Kost am Tisch mit den Übernehmern
- Geldbetrag für Übergeber um selber zu kochen
- Lebensmittel für Übergeber um selber zu kochen

Empfehlen Sie die Vereinbarung von **Naturalleistungen**?

- ja
- nein

Wenn ja, welche?

- nur von solchen die am Hof erzeugt werden
- auch von käuflich zu erwerbenden Nahrungsmitteln

Wenn nein, aus welchen Gründen sollten keine Naturalleistungen vereinbart werden?

Erfolgt eine Beratung bezüglich der Höhe des vereinbarten Ausgedinges in Hinblick auf dessen Miteinbeziehung bei der Pensionsberechnung?

- ja
- nein

3. Empfehlen Sie die Abfindung der Geschwister des Übernehmers im Übergabevertrag zu regeln?

- ja
- nein

Finden in der Praxis solche Abfindungsregelungen Eingang in die Vertragsgestaltung?

- ja
- nein

Wenn nein, wie wird die Abfindung der Geschwister sonst geregelt?

- durch die Eltern schon vor der Übergabe
- durch die Übernehmer schon vor der Übergabe
- sonstiges _____

Empfehlen Sie im Gegenzug für die Abfindung den Abschluss eines Pflichtteilsverzichtsvertrages mit den weichenden Geschwistern?

- ja
- nein

Empfehlen Sie den Abschluss eines Pflichtteilsverzichtsvertrages des Übernehmers am außerbetrieblichen Vermögen der Übergeber?

- ja
- nein

4. Empfehlen Sie die Vereinbarung eines Taschengelds für die Übergeber?

- ja
- nein

5. Empfehlen Sie die Vereinbarung von Pflegeleistungen?

- ja
- nein

Wenn ja, sollten sie nur für den Fall des am Hofwohnens vereinbart?

- ja
- nein

Könnte die Vereinbarung umfassender Pflegeleistungen einen Regress eines eventuellen Pflegeheimes bei den Übernehmern begründen?

- ja
- nein

Kann durch eine solche Vereinbarung die Existenz eines Übernehmers gefährdet werden?

- ja
- nein

6. Empfehlen Sie Vereinbarungen bezüglich des eventuellen Eintretens eines Unvergleichsfalls?

- ja
- nein

7. Empfehlen Sie den Parteien Vereinbarungen für den Fall eines möglichen Wegzugs der Übergeber?

- ja
- nein

8. Empfehlen Sie den Parteien eine Vereinbarungen von Spekulations- oder Nachabfindungsklauseln, für den Fall des Hofverkaufs durch den Übernehmer?

- ja
- nein

Sollten Vorkaufsrechte allfälliger Geschwister bzw Wiederkaufsrechte des/ der Übergeber für den Fall des Hofverkaufes durch den Übernehmer vereinbart werden?

- ja
- nein

9. Empfehlen Sie Vereinbarungen von Rückübertragungsklauseln, für den Fall eines beispielsweise kinderlosen, ledigen Vortodes des Übernehmers?

- ja
- nein

Wären Ihrer Meinung nach Überlegungen bezüglich einer Vorsorge der Parteien für Eventualitäten wie Alkohol- oder Drogenabhängigkeit, Spielsucht und dergleichen des Übernehmers, beispielsweise ebenfalls mit einer Rückübertragungsklausel, sinnvoll?

- ja, weil _____
- nein, weil _____

10. Empfehlen Sie beim „Anschreiben“ eines Ehepartners, Vereinbarungen eine allfällige Scheidung betreffend?

- ja
- nein

11. Sollte ein Veräußerungs- und Belastungsverbot vereinbart werden?

- ja
- nein

Wenn nein, weshalb nicht?

12. Sollten Vereinbarungen bezüglich der Mitarbeit der Übergeber am Hof getroffen werden?

- ja
- nein

Wenn nein, weshalb nicht?

III. Streitschlichtung

1. Bieten Sie auch Streitschlichtung in Bezug auf Auseinandersetzungen den Übergabevertrag/ das Ausgedinge betreffend an?

- ja
- nein

Wenn ja, in wie viel Prozent der Fälle kommen solche Streitigkeiten vor? ____%

Wenn ja, worüber wird hauptsächlich gestritten?

- Nichtleistung der vereinbarten Ausgedingleistungen
- Nichtbezahlung des Übernahmepreises
- genereller Unvergleich
- sonstiges _____

Kommt es in aller Regel nach Absolvierung eines Schlichtungsgespräches zur Versöhnung der Parteien?

- ja
- nein

Kommen in der Praxis auch gerichtliche Ausgedingprozesse vor?

- ja
- nein

Wenn ja, in wie viel Prozent der Streitfälle wird tatsächlich vor Gericht gegangen? ____%

Ist im Allgemeinen das Klima zwischen Übergebern und Übernehmern ein Gutes?

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein

Kommen oft Streitigkeiten mit den weichenden Geschwistern bezüglich allfälliger Abfindungen vor?

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein

IV. Sonstiges

1. Wäre Ihrer Meinung nach bezüglich der Hofübergabe zu Lebzeiten eine gesetzliche Regelung wünschenswert?

- ja, weil _____
 nein, weil _____

2. Sollten Ihrer Meinung nach in einem Übergabevertrag sämtliche Eventualitäten bis ins kleinste Detail geregelt werden (zB: drei mal im Jahr müssen die Übergeber zu Verwandtenbesuchen gefahren werden, dies allerdings nur in einem Umkreis von 30 km und...)?

- ja, weil _____
 nein, weil _____

Anhang 8: Fragebogen Bezirksgerichte

I. Besitzübergang

1. Wer wird in der Regel Hofübernehmer?

- der älteste Sohn
- der jüngste Sohn
- eine Tochter
- kein Brauch/ Auswahl erfolgt nach subjektiven Kriterien

2. Wie erfolgt die Besitzübertragung von landwirtschaftlichen Gütern?

- Übergabevertrag _____%
- Schenkungsvertrag _____%
- Testament _____%
- gesetzliche Erbfolge (Anerbenrecht) _____%

A. Anerbenrecht

1. Was sind Ihrer Meinung nach die Hauptanwendungsfälle des Anerbenrechts?

- plötzlicher Tod des Hofbesitzers ohne letztwillige Verfügung
- Hof ohne geeigneten Nachfolger
- sonstiges _____

2. Kommt gesetzliche Erbfolge bei kleineren Höfen vermehrt vor?

- ja
- nein

3. Welche Bestimmungen des Anerbengesetzes finden Ihrer Meinung nach die häufigste Anwendung?

- Feststellung der Erbhofeigenschaft (§§ 1ff AnerbG)
- Bestimmungen zur Ermittlung eines Anerben (§§ 3 ff AnerbG)
- Bestimmungen über die gewillkürte Erbfolge (§§ 8 ff AnerbG)
- Bestimmungen über den Übernahmepreis (§§ 11ff AnerbG)
- sonstige _____

4. Haben die Fälle der Anwendung des Anerbenrechts in den letzten Jahren abgenommen?

- ja, weil _____
- nein
- sie haben zugenommen, weil _____

5. Wie bewerten Sie, in Anbetracht der weitaus überwiegenden Übergaben zu Lebzeiten, die Nützlichkeit des Anerbengesetzes?

B. Ehegattenmiteigentum

Wird an den Ehegatten bzw die Braut/ den Bräutigam im Übergabevertrag mitüberegeben?

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein

Wenn nein, werden im Anschluss an Übergabeverträge Gütergemeinschafts-, bzw Erbverträge geschlossen?

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein

Sind Gütergemeinschaftsverträge im Vergleich zu früheren Jahren im Abnehmen begriffen?

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein

Wenn ja, wieso? _____

II. Vertragserrichtung

A. Allgemeines

1. Wer verfasst in aller Regel den Übergabevertrag?

- Notar _____%
- Rechtsanwalt _____%
- Interessenvertretung _____%
- Parteien selbst _____%

2. Wer sollte Ihrer Meinung nach den Übergabevertrag errichten?

- Notar
- Rechtsanwalt
- sonstige _____

Welche Variante ist kostengünstiger?

- Notar
- Rechtsanwalt
- kein Unterschied

Gibt es Parteien, die bezüglich der notariellen oder rechtsanwaltlichen Beratung nicht zufrieden sind?

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein

Wenn ja, weshalb nicht?

Wird den Parteien der Inhalt des Übergabevertrages durch den jeweiligen Vertragsverfasser hinreichend erklärt?

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein

3. Überwiegen notarielle oder gerichtliche Beglaubigungen der Übergabeverträge?

- notarielle
- gerichtliche

Welche Variante ist kostengünstiger?

- Notar
- Gericht
- kein Unterschied

B. Vertragskosten und Dauer bis zur Einverleibung

1. Wie hoch belaufen sich im Durchschnitt die Kosten für die Errichtung eines Übergabevertrages bei durchschnittlich großen Betrieben?

2. Nehmen Notare und Rechtsanwälte die Möglichkeit der Steuer Selbstberechnung in Anspruch?

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein

Wenn ja, verkürzt dies die Dauer zwischen Vertragserrichtung und tatsächlicher Einverleibung im Grundbuch?

- ja
- nein

3. Wie lange dauert es im Schnitt von Vertragserrichtung bis zur Verbücherung des Übergabevertrages? _____

III. Streitigkeiten

1. Gibt es Parteien, die wegen Vertragsauslegung bzw Ausgedingsstreitigkeiten die Beratungen am Amtstag in Anspruch nehmen?

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein

2. Kommen gerichtliche Ausgedingprozesse vor?

- ja
- nein

Wenn ja, in wie viel Prozent der Streitfälle wird tatsächlich vor Gericht gegangen? ____%

Wenn ja, was sind die hauptsächlichen Streitpunkte?

3. Kommen auch Prozesse bezüglich der Nichtleistung der Abfindung des Übernehmers an die weichenden Geschwister vor?

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein

Wenn ja, in wie viel Prozent der Fälle? ____%

4. Erscheinen Parteien (eventuell auch Geschwister der Übernehmer) die wegen Streitigkeiten den Übergabevertrag betreffend, diesen in der Urkundensammlung einsehen wollen?

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein

IV. Sonstiges

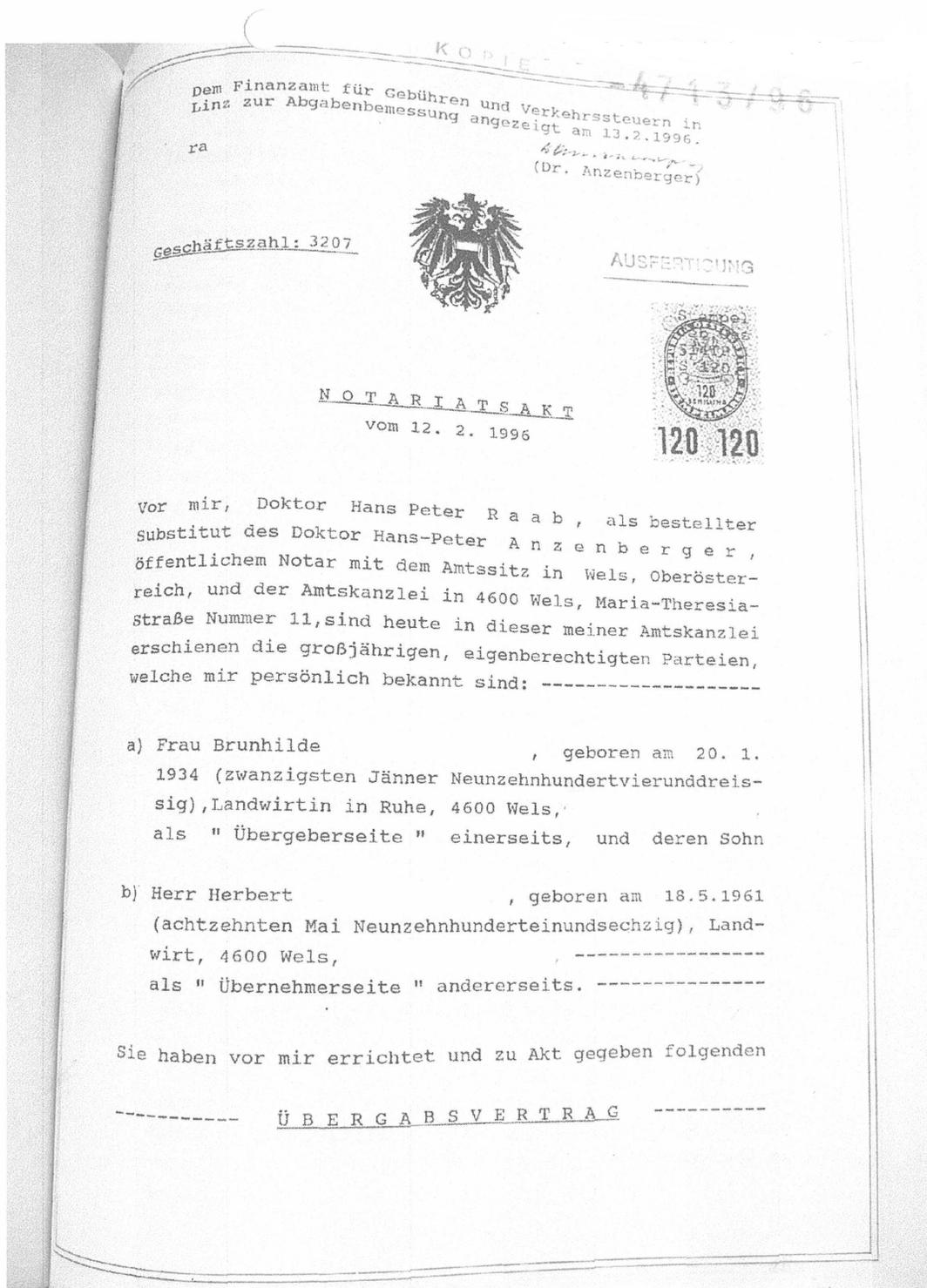
1. Wäre Ihrer Meinung nach bezüglich der Hofübergabe zu Lebzeiten eine gesetzliche Regelung wünschenswert?

- ja, weil _____
- nein, weil _____

2. Sollten Ihrer Meinung nach in einem Übergabevertrag sämtliche Eventualitäten bis ins kleinste Detail geregelt werden (zB: drei mal im Jahr müssen die Übergeber zu Verwandtenbesuchen gefahren werden, dies allerdings nur in einem Umkreis von 30 km und...)?

- ja, weil _____
- nein, weil _____

Anhang 9: Übergabevertragsbeispiel aus 1996



GEGENSTAND -----
Erstere: -----
Frau Brunhilde -----
und der Letztere übernimmt von der Ersteren deren
Hälfteanteil an der Liegenschaft Einlagezahl 17 Grund-
buch 51218 Obereisenfeld, bestehend aus den Grund-
stücken: -----
a) in der Katastralgemeinde 51218 Obereisenfeld: -----
297 LN, 299 LN, 300 LN, 301 LN, 304 LN, 312 LN, .32,
.117 und .124 je Baufläche, -----
b) in der Katastralgemeinde 51226 Puchberg: -----
356/2 LN, 357 LN, 426/1 LN, 426/3 LN, 426/4 LN, 427/1
Wald und 1607 LN, -----
mit einer Gesamtfläche von 44 ha 97 ar 88 m²
(vierundvierzig Hektar siebenundneunzig Ar achtundacht-
zig Quadratmeter), -----
im Nachfolgenden jeweils kurz "Vertragsobjekt" genannt,
und zwar in den derzeit dafür festgelegten Grenzen,
in dem gegenwärtigen Zustand, samt allen Bestandteilen
sowie dem rechtlichen und dem tatsächlichen Zugehör,
somit samt allen landwirtschaftlichen Geräten, Maschi-
nen, Vorräten, sämtlichen Anteilsrechten an landwirt-
schaftlichen Genossenschaften, (wie Lagerhaus oder
Brennereigenossenschaftsanteile), und mit allen Rechten
und Vorteilen, wie dieses die Übergeberseite bisher
besaß und benützte oder wie sie dieses doch zu besitzen
und zu benützen berechtigt war. -----

Dazu wird festgestellt, daß Herr Herbert ----- im
Verlassenschaftsverfahren nach seinem am 28. 12. 1993
(achtundzwanzigsten Dezember Neunzehnhundertdreiundneun-
zig) verstorbenen Vater Herbert ----- dessen Hälfte-
anteil an vorgenanntem Übergabsobjekt im Erbwege über-
nommen hat. -----

Nicht übergeben werden die persönlichen Gebrauchsgegen-
stände sowie die Möbel und der Hausrat der Übergeberin
im übergebenen Wohngebäude. -----

Die Parteien haben darüber das Einvernehmen hergestellt und verzichten auf deren Verzeichnung in diesem Vertrag.

Alle Vertragsparteien erteilen daher ihre Einwilligung, daß auch über alleiniges Einschreiten einer jeden sohin bei der Liegenschaft Einlagezahl 17 Grundbuch 51218 Obereisenfeld ob dem Hälfteanteil der Frau Brunhilde BLNR 2, das Eigentumsrecht für Herrn Herbert , geboren am 18. 5. 1961, einverleibt werde, sodaß dieser nach Zusammenziehung des Übergabsobjektes mit dem bürgerlichem Hälfteanteil des Übernehmers Alleineigentümer an vorgenannter Liegenschaft ist. ----

Zweitens: - - - - - GEGENLEISTUNG - - - - -
Als Entgelt verpflichtet sich die Übernehmerseite zur:

----- A. -----
Erbringung des lebenslänglichen und unentgeltlichen
----- A U S G E D I N G E S -----
an die Übergeberin, wie folgt: -----

1. Gewährung des ausschließlichen WOHNUNGSRECHTES an folgendem im Übergabshaus, Oberfeldstraße 35, vom Hauseingang aus gesehen links gelegenen renovierten Wohntrakt: -----
 - a) im Parterre: Küche, Wohnzimmer und Zimmer (mit includierter Waschgelegenheit), -----
 - b) im ersten Stock: Gästezimmer, Schlafzimmer, Bad, WC und Vorraum. -----

Hiezu gehört das Recht auf Mitbenützung am WC sowie an der Vorratskammer jeweils im Parterre, am Keller, am Dachboden sowie am Heizraum. -----

Ferner steht der Übergeberin das Mitbenützungsrecht an den Hofflächen sowie am Hausgarten inclusive Gemüsegarten zu. -----

Seite vier

Damit verbunden ist das Recht auf freien Zu- und Abgang hiezu und zu den zum Hause gehörigen Grundflächen samt dem Aufenthalt hierauf einschließlich der Besucher.

Der Übernehmer verpflichtet sich, sämtliche die Ausgedingswohnung betreffenden Betriebskosten einschließlich aller laufenden öffentlichen Abgaben und Gebühren zu bezahlen.

Damit verbunden ist das Recht auf freie Beheizung durch die kostenlose Beistellung des Brennmaterials im ofengerechten und somit im brennfertigen Zustand oder Mitbenützung der vorhandenen Zentralheizung. Die Übergeberseite hat Anspruch auf die Beheizung mittels dieser; sie ist zu den von der Übergeberseite gewünschten Zeiten ausreichend in Betrieb zu halten.

Wohnung und Nebenräumlichkeiten sind von der Übernehmerseite andauernd bewohn- und beheizbar herzuhalten. Die Übernehmerseite hat die vom Recht umfaßten Räumlichkeiten im Schadensfall sofort wiederherzustellen.

Die Wohnungsberechtigte kann ohne Angabe von Gründen jederzeit vom Hause wegziehen und zurückkehren.

Für den Fall eines Wegzuges treffen die Parteien hiermit keine Vereinbarung über eine Ablöse in Geld. Keinesfalls erlischt damit das obige Wohnungsrecht. Die Rechte der Parteien, bei einem "Unvergleichsfall" eine gerichtliche Entscheidung darüber zu begehren, werden aber durch diese Regelungen nicht beschränkt.

2. Erbringung der steten, ordentlichen und liebevollen PFLEGE und BETREUUNG bei Krankheit und Gebrechlichkeit, vor allem zur Verrichtung von Gängen und Besorgungen, wie kochen, reinigen, waschen, putzen und so weiter.

Die Übernehmerseite ist insbesondere verpflichtet, die Übergeberseite mit einem Personenkraftwagen gelegentlich, -nicht zur Unzeit-, kostenlos auszufahren. Auf alle Fälle zum Arzt, in die Kirche oder zu sonst wichtigen Terminen. -----

Weiters ist der Übernehmer verpflichtet, die Übergeberin über deren Verlangen monatlich mindestens einmal zum Besuch von Verwandten und Bekannten auf Kosten des Übernehmers mit seinem Personenkraftwagen auszufahren. -----

Soweit die Übernehmerseite hiezu nicht selbst in der Lage ist, sind alle Leistungen auf ihre Kosten durch eine beizustellende, geeignete Person zu erbringen.

All dies aber nur dann, wenn sich die Übergeberseite auf der Übergabsliegenschaft aufhält. -----

3. Bezahlung aller Kosten eines ortsüblichen und standesgemäßen BEGRÄBNISSES einschließlich des Totenmahles und einer allfälligen Überführung, sowie der Kosten der Anschaffung und Pflege sowie der Erhaltung einer würdigen Grabstätte auf die ortsübliche Dauer.

Alles jedoch nur soweit, als diese keine öffentliche oder private Anstalt oder Einrichtung zu tragen hat.

4. Beistellung der einwandfreien VERPFLEGUNG für die Übergeberseite im gewohnten Ausmaße und zu den gewohnten Mahlzeiten einschließlich des Haustrunkes über den gemeinsamen Tisch oder in der Auszugswohnung unter Bedachtnahme auf den jeweiligen Gesundheitszustand, sodaß gegebenenfalls eine angemessene Krankenkost jederzeit verlangt oder diese aus den vorhandenen Vorräten selbst zubereitet werden kann.

Seite sechs

5. Die Lieferung folgender NATURALIEN, welche stets im vorhinein in einwandfreier Beschaffenheit und Güte zu den ortsüblichen und wirtschaftsbedingten Termi- nen beziehungsweise in den gewünschten Teilmengen zu erbringen sind: -----
Jährlich: 10 (zehn) Kilogramm Rindfleisch, 50 (fünf- zig) Kilogramm Schweinefleisch (ohne Kopf- und Fuß- teile). -----

An Stelle der vorangeführten Natural-Leistungen kann die Übergeberseite deren Ablöse in Geld begehren. Die Ablöse erfolgt dabei nach den von der Finanzlan- desdirektion zuletzt verlautbarten Sachbezugswerten.

Sonstige Leistungen der Übernehmerseite an die Überge- berseite oder an Dritte werden jedoch nicht vereinbart. (Insbesondere somit keine Stillage). -----
Es wird auch keine Eigentumsbeschränkung ausbedungen.

Die Übernehmerseite übernimmt für sich und ihre Rechts- nachfolger im Besitze des Übergabsobjektes zur ungeteil- ten Hand alle aus diesem Vertrag entspringenden Lasten im vereinbarten Umfang zur ordnungsgemäßen Erfüllung.

Alle am Vertrag beteiligten Personen erteilen ihre Ein- willigung, daß auch über einseitiges Einschreiten jeder bei der Liegenschaft Einlagezahl 17 Grundbuch 51218 Obereisenfeld die Dienstbarkeit der Wohnung sowie die Reallast des Ausgedingtes gemäß diesem Vertragspunkt für Frau Brunhilde , geboren am 20. 1. 1934, ein- verleibt werde. -----

Drittens: - - - - - RECHTSKRAFT - - - - -
Dieser Vertrag ist rechtswirksam mit Urkundsfertigung.

Die Übernehmerseite erklärt hiermit an Eidesstatt, daß sie kein "Ausländer" gemäß Paragraph zwei Absatz vier

oberösterreichischen Grundverkehrsgesetz 1994 137, sondern die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt.

Viertens: - - - - - BESITZÜBERGANG - - - - -
Die Übergabe und die Übernahme des Vertragsobjektes in den tatsächlichen Besitz und Genuß der Übernehmerseite erfolgte mit 1.1.1996 (ersten Jänner Neunzehnhundertsechundneunzig).

Zu diesem Zeitpunkt gingen Gefahr und Zufall, Last und Vorteil, wie überhaupt alle Nutzungen und Rechte über.

Wegen Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben sowie wegen der Nutzungen und Lasten werden sich die Parteien mit dem Übergabstag als Stichtag gesondert verrechnen.

Fünftens: - - - - - HAFTUNGSBESTIMMUNGEN - - - - -
Die Übergeberseite haftet für keine bestimmte Beschaffenheit und auch keine Eigenschaft des Vertragsobjektes, insbesondere für kein bestimmtes Ausmaß oder Erträgnis, auch für keine Grenzen und keinen bestimmten Zustand, wohl aber für die Geld- und Reallastenfreistellung.

Sechstens: - - - - - KOSTEN, ABGABEN - - - - -
Sämtliche mit der Errichtung, mit einer Vergebührung und mit einer Verbücherung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Abgaben trägt zur Gänze die Übernehmerseite, welche den Auftrag hiezu erteilt hat.

Siebtens: - - - - - AUSFERTIGUNG - - - - -
Von diesem Notariatsakt können jeder Vertragspartei wiederholte Ausfertigungen auf ihre Kosten erteilt werden.

Achtens: - - - - - GERICHTSSTAND - - - - -
Bei Rechtsstreitigkeiten aus diesem Verträge ist das

für das Vertragsobjekt örtlich berufene Bezirksgericht
zuständig. -----
Auf einen anderen Gerichtsstand wird hiemit verzichtet.

Neuntens: ----- HINWEISE -----
Beide Vertragsseiten erklären hiermit ausdrücklich,
diesen Vertrag in Vorwegnahme der Erbfolge zu schließen,
daß ihnen der Wert des Vertragsobjektes bekannt ist und
sie mit der bedungenen Gegenleistung einverstanden sind,
Leistung sowie Gegenleistung ihrem Willen entsprechen.
Soweit mit diesem Vertrag eine Schenkung an die Überneh-
merseite verbunden ist, wird sie ausdrücklich angenommen.
Auch verzichtet die Übergeberseite, sie zu widerrufen.
(Und zwar soweit, als dies nach dem Gesetz möglich ist).

Ihnen ist bekannt, daß erst mit bürgerlicher Vertrags-
durchführung das Eigentum am Vertragsobjekt übergeht.
Diese kann frühestens erst mit Vorliegen der finanzamt-
lichen Unbedenklichkeitsbescheinigung beantragt werden.

Zehntens: ----- FRUCHTGENUSSRECHT -----

Die Übergeberin räumt hiermit dem Übernehmer das unent-
geltliche Fruchtgenußrecht nach Paragraph 509 und fol-
gende des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches an den
im Eigentum zurückbehaltenen Grundstücken 307/2 LN und
309/1 LN, vorgetragen je in Einlagezahl 608 Grundbuch
51218 Obereisenfeld, auf unbestimmte Zeit ein. -----
Jeder der Vertragsparteien ist berechtigt, diese Frucht-
genußvereinbarung unter Einhaltung einer sechsmonatigen
Frist zur Aufkündigung zu bringen. -----

o - o - o -

Hierüber wurde dieser Notariatsakt aufgenommen, den
Parteien vorgelesen, von ihnen genehmigt und vor mir,



Seite neun

Notarsubstitut, unterfertigt.

Wels, am 12. 2. 1996 (zwölften Februar Neunzehnhundertsechsunneunzig).

Baumhilde

20.1.1934

Hochstein

18.5.1961



Hans Peter Anzenberger

Dr. Hans Peter Raab
als Substitut des öffentl. Notars
Dr. Hans-Peter ANZENBERGER in Wels

Diese für Herrn Herbert ... bestimmte erste Ausfertigung stimmt mit der in meinen Akten zur Geschäftsanzahl 3207 erliegenden Urschrift wort- und ziffermäßig vollkommen überein.

Wels, am 14. 2. 1996 (vierzehnten Februar Neunzehnhundertsechsunneunzig).

ES Dr. Anzenberger eh.

Öff. Notar
Diese Abschrift (Fotokopie) stimmt mit der Urschrift bestehend aus 5 Bogen, versehen mit 360 Stempelmarken überein.

Bezirksgericht Wels
Gesch.- Abt. 8, am 2. Aug. 1996

Anhang 10: Übergabevertragsbeispiel aus 2003

E 4361/03

Geschäftszahl: 7285
O-pp

Abschrift:

Notarbescheinigung / angefertigt am 18.02.2003
zu Erfassungszahl(n) 55-201888/2003
Dr. Hans Oppitz, öffentlicher Notar, Wels, GÜ



NOTARIATS AKT

Vor mir, Doktor Hans OPPITZ, öffentlicher Notar mit dem Amtssitz in 4600 Wels, Ringstraße 33, sind am heutigen Tage im Hause [redacted], 4623 Gunkskirchen, wohin ich mich über Parteiensuchen begeben habe, erschienen die mir persönlich bekannten und eigenberechtigten Parteien, und zwar:

1. Herr Ernst [redacted], geboren am 04.02.1941 (vierten Februar neunzehnhunderteinundvierzig), und Frau Annette [redacted], geboren am 31.05.1944 (einunddreißigsten Mai neunzehnhundertvierundvierzig), Pensionistengatten, beide wohnhaft in 4623 Gunkskirchen, [redacted], als Übergeber einerseits, sowie
2. ihr Sohn Markus [redacted], geboren am 21.04.1969, Landwirt und Tischlermeister, ebendort wohnhaft, als Übernehmer andererseits,

und haben vor mir errichtet und zu Akt gegeben nachstehenden

ÜBERGABSVERTRAG

Erstens: Die Ehegatten Ernst und Annette [redacted] übergeben an ihren Sohn Markus [redacted] und diese letztere übernimmt die seinen Eltern je zur Hälfte gehörigen Liegenschaften:

- a) „Hochfürthnergut“ Einlagezahl 46 Katastralgemeinde 51208 Grünbach im Katasterausmaß von [redacted] 306.649 m²

(dreihundertsechstausendsechshundertneunundvierzig Quadratmetern) und der Grundstücksadresse

- b) Einlagezahl 140 Katastralgemeinde 51208 Grünbach, bestehend aus dem Grundstück 832 landwirtschaftlich genutzt im Katasterausmaß von 5.720 m² (fünftausendsiebenhundertzwanzig Quadratmetern)
- c) Einlagezahl 143 Katastralgemeinde 51208 Grünbach, bestehend aus den Grundstücken 332 und 333 je Wald im Katasterausmaß von 7.377 m² (siebentausenddreihundertsiebenundsiebzig Quadratmetern)
- d) Einlagezahl 145 Katastralgemeinde 51208 Grünbach, bestehend aus den Grundstücken 829 landwirtschaftlich genutzt und 830 Wald im Katasterausmaß von 3.784 m² (dreitausendsiebenhundertvierundachtzig Quadratmetern)

samt allen zu diesen Liegenschaften gehörigen Grundstücken, gleichgültig bei welchen Grundbuchskörpern sie vorgetragen sind, samt allem, was ein rechtliches oder tatsächliches Zugehör dieser Liegenschaften bildet einschließlich des gesamten in Viehstand, Lebens- und Futtermittelvorräten sowie den vorhandenen landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften bestehenden lebenden und toten Inventars sowie der vorhandenen freien Fahmisse, kurz so, wie diese Liegenschaften am heutigen Tage liegen und stehen, endlich mit allen Rechten und Befugnissen, mit welchen die Übergeber diese Liegenschaften bisher besessen und benützt haben oder diese dieselben zu besitzen und benützen berechtigt waren, jedoch mit Ausnahme der Wohnungseinrichtung und des Hausrates, welche sich die Übergeber in ihre Auszugswohnung gebracht haben, mit Ausnahme des Personenkraftwagens der Übergeber, mit Ausnahme des Inventars der Buschenschänke, an welchen Gegenständen sich die Übergeber ebenso wie an den für ihren persönlichen Gebrauch bestimmten Sachen das Eigentumsrecht hiermit ausdrücklich vorbehalten, um den beiderseits vereinbarten Übergabpreis von

..... Euro 164.400,-

(einhundertvierundsechzigtausendvierhundert) sowie gegen Vorbehalt der nachstehenden Rechte zugunsten der Übergeber sowie zugunsten ihrer Tochter Elisabeth geboren am 24.10.1973 (vierundzwanzigsten Oktober neunzehnhundertdreundsiebzig), Bürokauffrau, 4600 Weis, S.

Zweitens: Die Berichtigung des Übergabpreises erfolgt in der nachstehend angeführten Weise:

- a) Mit Zustimmung der Übergeber übernimmt der Übernehmer mit der Verpflichtung, diesbezüglich die Übergeber vollkommen klag- und schadlos zu halten, die außerbücherlichen Kreditforderungen der Raiffeisenbank Gunkirchen regGenmbH im Betrag von Euro 114.000,- (einhundertvierzehntausend)

b) verbleibt der Übergabpreisrestbetrag von Euro 50.400,-
(fünfzigtausendvierhundert), womit der gesamte Übergabpreis von -- Euro 164.400,-
(einhundertvierundsechzigtausendvierhundert) ausgewiesen ist, im unverzinslichen Zah-
lungsversprechen des Übernehmers und ist vom Übernehmer in 21 (einundzwanzig) gleichen
aufeinander folgenden Jahresraten von je Euro 2.400,-
(zweitausendvierhundert), jeweils fällig am 01.07. (ersten siebten) eines jeden Jahres, be-
ginnend mit 2003, an die Übergeber zu gleichen Teilen zu bezahlen,

Der vorstehende Übergabpreisrestbetrag ist beiderseits wertgesichert für den Fall einer et-
waigen Geldentwertung beziehungsweise einer Änderung der Kaufkraft des Euro, wobei als
Wertmaßstab der Verbraucherpreisindex 2000, verlautbart vom Österreichischen Statisti-
schen Zentralamt in Wien oder ein an seine Stelle tretender Index am heutigen Tage, sowie
am Tage der Bezahlung des obigen Betrages oder von Teilbeträgen desselben zu dienen hat.
Schwankungen dieser Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich fünf Prozent bleiben
unberücksichtigt. Diese Wertsicherung ist stufenweise zu berechnen. Diese fünfprozentige
Freigrenze ist erstmals von der Indexzahl, welche für den Monat des Vertragsabschlusses
verlautbart wird, und sodann bei jedem Überschreiten der vereinbarten Freigrenze nach
oben oder unten neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb der vereinbarten Frei-
grenze gelegene Indexzahl die Grundlage für die Berechnung der neuen Freigrenze bildet. ---
Für den Fall eines Zahlungsverzuges werden sechs Prozent Verzugszinsen pro Jahr verein-
bart.

Auf eine grundbücherliche Sicherstellung des Übergabpreises wird seitens der Übergeber
verzichtet.

Die Übergeber haben das Recht, dass sie für den Fall, dass sie für ständig vom Hause weg-
ziehen, den zu diesem Zeitpunkt aushaftenden Übergabpreisrestbetrag mit einer halbjährli-
chen Kündigungsfrist zur sofortigen Auszahlung aufkündigen dürfen und verpflichtet sich der
Übernehmer, diesen Betrag an die Übergeber nach entsprechender Kündigung auszubezah-
len.

Für den Fall des Ablebens eines der Übergeber geht der gesamte zu diesem Zeitpunkt aus-
haftende Übergabpreisrestbetrag auf den Überlebenden der Übergeber zu den vereinbarten
Zahlungsbedingungen über und wird daher nicht vererbt.

Sollte beim Ableben des Zweitversterbenden der Übergeber vom Übergabpreisrestbetrag
noch etwas unberichtigt aushaften, wird dieser Betrag von den Übergebern dem Überneh-
mer zur weiteren Bedeckung der in diesem Vertrag zugunsten der Übergeber vereinbarten
Rechte widmungsweise erlassen. Die Übergeber verzichten auf den einseitigen Widerruf die-
ser widmungsweisen Erlassung und erklärt der Übernehmer, diese widmungsweise Erlassung
anzunehmen.

Drittens: Ohne Anrechnung auf den vorstehenden Übergabpreis bedingen sich die Übergeber zugunsten ihrer vorangeführten Tochter Elisabeth [redacted] geboren am 24.10.1973, die nachstehenden Rechte aus, und zwar:

das Recht auf die lastenfreie Übertragung eines Grundstückes im Ausmaß von circa 1.500 m² (eintausendfünfhundert Quadratmetern) aus den Grundstücken 799/1 und 801 je landwirtschaftlich genutzt der Katastralgemeinde Grünbach, und zwar in der Südwestecke dieser beiden Grundstücke an der Zufahrt zum Strassergut. Über Verlangen und auf Kosten der Tochter der Übergeber Elisabeth [redacted] ist dieses Grundstück zu vermessen und in das lastenfreie Eigentum der Elisabeth [redacted] zu übertragen. Dies jedoch unter der Bedingung, dass dieses Grundstück für die Bebauung eines Wohngebäudes oder eines Wohn- und Wirtschaftsgebäudes baubehördlich gewidmet ist. Sollte diese Umwidmung nicht bis spätestens 31.12.2023 (einunddreißigsten Dezember zweitausenddreißig) erfolgt sein, erlischt dieses Recht.

Sollte die Übertragung dieses Grundstückes an Elisabeth [redacted] erfolgen, ist zugunsten der Übergeber und zugunsten des Übernehmers ein Veräußerungs- und Belastungsverbot zu vereinbaren und soweit als möglich grundbücherlich sicherzustellen beziehungsweise ist dem Übernehmer ein Vorkaufsrecht einzuräumen und grundbücherlich sicherzustellen.

Bei Ausübung dieses Vorkaufsrechtes durch den Übernehmer ist vom Kaufpreis, der der Elisabeth [redacted] von dritten Personen geboten wird, der Verkehrswert des unbebauten Grundstückes zum Zeitpunkt der Veräußerung abzuziehen und vermindert sich somit der von dritten Personen gebotene Kaufpreis um den Verkehrswert des unbebauten Grundstückes. Elisabeth Gessl ist jedoch berechtigt, dass sie, sofern sie dieses Grundstück tatsächlich ins Eigentum übernimmt, dieses Grundstück an ihre Nachkommen ins Eigentum zu übertragen, welche jedoch die vorstehend vereinbarten Auflagen zu erfüllen haben.

Sollte die Bebauung dieses Grundstückes nicht innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nach Übertragung erfolgt sein, ist dieses Grundstück wieder an den Übernehmer ins Eigentum zurück zu übertragen. Diese Verpflichtung ist in den Übereignungsvertrag aufzunehmen.

Viertens: Ohne Anrechnung auf den vorstehenden Übergabpreis bedingen sich die Übergeber auf ihre Lebensdauer für ihren persönlichen Bedarf die nachstehenden unentgeltlichen Rechte aus, und zwar:

- a) das Recht auf die ausschließliche Benützung der im ersten Stock des Hauses [redacted] gelegenen abgeschlossenen Wohnung, erreichbar über die Stiege im Vorhaus. Diese Wohnung besteht aus Vorzimmer, Küche, Wohnzimmer, Bad mit WC, separatem WC, Schrankraum, Schlafzimmer und Speis. Den Übergebern steht das Recht auf die Mitbenützung des im ersten Stock des Hauses gelegenen Bügelzimmers und Gästezimmers, der ebenerdig gelegenen Wohnstube und Wirtschaftsküche, des Kellers und der ebener-

dig gelegenen Bar zu. Die Übergeber haben weiters das Recht auf die alleinige Benützung der links gelegenen Garage. -----

Die Übergeber haben das Recht auf den Umgang und Aufenthalt im Garten sowie auf dem gesamten übergebenen Besitz tagsüber mit Ausnahme der Wohnung des Übernehmers. -----

Das vorstehende Wohnungsrecht ist völlig unentgeltlich und haben die Übergeber daher keinerlei Zahlungen für Steuern, öffentliche Abgaben, Strom-, Heizungs- und Betriebskosten und dergleichen zu leisten. -----

Der Übernehmer verpflichtet sich, die von den Übergebern vorbehaltene Wohnung und die zur gemeinsamen Benützung zur Verfügung stehenden Räume in stets gut wohn- und heizbarem Zustand herzuhalten, von Zeit zu Zeit ausmalen zu lassen und, falls sie einem Naturereignis zum Opfer fallen sollten, wieder neu aufzubauen. -----

b) das Recht auf die Verabreichung der orts- und standesgemäßen, dem jeweiligen Alter und Gesundheitszustand der Übergeber angepassten reichlichen Kost zu den Haupt- und Zwischenmahlzeiten einschließlich des Haustrunkes, und zwar nach Wahl der Übergeber entweder über den Tisch mit dem Hausbesitzer oder in die Auszugswohnung gestellt, mit der Berechtigung der freien Entnahme der Speisen und Getränke aus den Vorräten des Hauses für den persönlichen Bedarf der Übergeber und zur Bewirtung von ortsüblichen Besuchen. -----

Die Übergeber haben das Recht, aus den Schnapsvorräten des Hauses im bisherigen Rahmen Entnahmen zu tätigen. -----

c) das Recht auf Pflege, Wartung, sowie überhaupt auf vollständige Betreuung im Krankheits- und Gebrechlichkeitsfalle der Übergeber sowie das Recht auf Besorgung der erforderlichen Fahrten und Botengänge, sofern die Übergeber nicht selber hierzu in der Lage sind. -----

Bei all diesen persönlichen Dienstleistungen ist jedoch von den Übergebern auf die berufliche Tätigkeit, die Wirtschaftsführung und die familiären Verhältnisse des Übernehmers entsprechend Rücksicht zu nehmen. Wenn diese Pflegeleistungen vom Übernehmer erbracht werden, gebührt ihm ein allfälliges den Übergebern zukommendes Pflegegeld. -----

d) das Recht auf den Bezug des Dieselmotorkraftstoffes für den Personenkraftwagen der Übergeber aus dem auf dem Hof befindlichen Tanklager im bisherigen Rahmen. -----

e) das Recht auf Besorgung eines orts- und standesgemäßen Begräbnisses einschließlich Totenmahl, sofern diese Auslagen nicht aus dem Nachlass bezahlt werden können. -----

f) Die Übergeber haben das Recht, jederzeit vom Hause wegzuziehen. In diesem Fall wird zwischen den Vertragsparteien keine Ablösezahlung für die vorangeführten zugunsten der Übergeber vereinbarten Rechte vereinbart. Jedoch haben die Übergeber das Recht,

wieder zum Hause zurückzukehren, weshalb die von den Übergebern vorbehaltene Wohnung stets frei zu bleiben hat.

- g) das Fruchtgenussrecht am zugekauften Wald im Rahmen der Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Übergeber sind im Rahmen dieses Rechtes berechtigt, im Rahmen der forstrechtlichen Bestimmungen in diesem Wald Schlägerungen durchzuführen und das gewonnene Holz für sich zu verwenden beziehungsweise zu verkaufen. Die hierfür erforderlichen Arbeiten sind von den Übergebern zu bezahlen. Die Übergeber haben auch das Recht, das bei der normalen Waldpflege anfallende Holz für sich zu verwenden beziehungsweise zu verkaufen.

Allfällig notwendige Aufforstungsarbeiten sind auf Kosten der Übergeber durchzuführen. Der Übernehmer macht sich für sich sowie für seine Rechtsnachfolger im Besitze der übergebenen Liegenschaften zur unentgeltlichen Duldung und Leistung der vorstehenden Rechte zugunsten der Übergeber auf deren Lebensdauer für ihren persönlichen Bedarf verbindlich und erteilt seine ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieser Urkunde und ohne sein weiteres Einvernehmen bei der Liegenschaft Einlagezahl 46 Katastralgemeinde 51208 Grünbach die Dienstbarkeit der Wohnung und die Reallast des Ausgedinges nach Maßgabe dieses Vertragsabsatzes für Ernst [redacted], geboren am 04.02.1941, und Annette [redacted], geboren am 31.05.1944, grundbücherlich einverleibt werde.

Die Übergeber verzichten auf die Sicherstellung ihrer vorangeführten Rechte bei den Liegenschaften Einlagezahl 140, 143 und 145 je Katastralgemeinde 51208 Grünbach.

Fünftens: Die Übergabe beziehungsweise Übernahme der Vertragsliegenschaften in den tatsächlichen Besitz und Genuss des Übernehmers erfolgt am heutigen Tage durch Unterfertigung dieses Vertrages, weshalb auch mit diesem Zeitpunkt Zufall und Gefahr sowie Last und Vorteil auf den Übernehmer übergehen.

Die von den Vertragsliegenschaften zu entrichtenden Steuern, öffentlichen Abgaben und Gebühren werden ab demselben Stichtag vom Übernehmer getragen.

Sechstens: Die Übergeber haften für keine wie immer geartete Beschaffenheit der Vertragsliegenschaften, wohl aber dafür, dass diese mit Ausnahme der in diesem Vertrag ausdrücklich übernommenen Verbindlichkeiten ansonsten lastenfrei in den Besitz des Übernehmers gelangen.

Der Übernehmer ist in Kenntnis, dass auf der Liegenschaft Einlagezahl 46 Katastralgemeinde 51208 Grünbach in C-laufende Nummer 1, 2 und 7 Grunddienstbarkeiten beziehungsweise Reallasten einverleibt sind und übernimmt diese, soweit sie noch zu Recht bestehen.

Weiters ist auf der Liegenschaft Einlagezahl 143 Katastralgemeinde 51208 Grünbach in C-laufende Nummer 1 eine Reallast und eine Fahrrechtsdienstbarkeit einverleibt. Diese Lasten sind, soweit sie noch zu Recht bestehen, vom Übernehmer zu übernehmen.

Siebtens: Die Vertragsparteien erteilen ihre Einwilligung, dass aufgrund dieser Urkunde und ohne ihr ferneres Einvernehmen: -----

- a) bei der Liegenschaft Einlagezahl 140 Katastralgemeinde 51208 Grünbach das Grundstück 832 landwirtschaftlich genutzt unter Mitübertragung des Eigentumsrechtes je zur Hälfte für Ernst [REDACTED] geboren am 04.02.1941, und für Annette [REDACTED] geboren am 31.05.1944, abgeschrieben, dieses Grundstück der Einlagezahl 46 Katastralgemeinde 51208 Grünbach zugeschrieben und die Einlagezahl 140 Katastralgemeinde 51208 Grünbach wegen Gutsbestandlosigkeit gelöscht werde -----
- b) bei der Liegenschaft Einlagezahl 143 Katastralgemeinde 51208 Grünbach die Grundstücke 332 und 333 je Wald unter Mitübertragung der im A2-Blatt laufende Nummer 1 und 2 ersichtlich gemachten Grunddienstbarkeiten sowie unter Mitübertragung der in C-laufende Nummer 1 einverleibten Reallast sowie unter Mitübertragung des Eigentumsrechtes je zur Hälfte für Ernst [REDACTED] geboren am 04.02.1941, und für Annette [REDACTED] geboren am 31.05.1944, abgeschrieben, diese Grundstücke der Einlagezahl 46 Katastralgemeinde 51208 Grünbach zugeschrieben und die Einlagezahl 143 Katastralgemeinde 51208 Grünbach wegen Gutsbestandlosigkeit gelöscht werde. Sollte dies nicht möglich sein, wolle bei der Liegenschaft Einlagezahl 143 Katastralgemeinde 51208 Grünbach das Eigentumsrecht für Markus [REDACTED] geboren am 21.04.1969, grundbücherlich einverleibt werden. -----
- c) bei der Liegenschaft Einlagezahl 145 Katastralgemeinde 51208 Grünbach die Grundstücke 829 landwirtschaftlich genutzt und 830 Waid unter Mitübertragung des Eigentumsrechtes je zur Hälfte für Ernst [REDACTED] geboren am 04.02.1941, und für Annette [REDACTED] geboren am 31.05.1944, abgeschrieben, diese Grundstücke der Einlagezahl 46 Katastralgemeinde 51208 Grünbach zugeschrieben und die Einlagezahl 145 Katastralgemeinde 51208 Grünbach wegen Gutsbestandlosigkeit gelöscht werde -----
- d) bei der Liegenschaft Einlagezahl 46 Katastralgemeinde 51208 Grünbach das Eigentumsrecht für Markus [REDACTED] geboren am 21.04.1969, grundbücherlich einverleibt werde -----

Achtens: Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren werden vom Übernehmer getragen. -----

Neuntens: Die Vertragsparteien erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger zu sein.

Zehntens: Die Vertragsparteien erklären, dass der gegenständliche Rechtserwerb nach dem Oberösterreichischen Grundverkehrsgesetz 1994 genehmigungsfrei zulässig ist. -----

Den Vertragsparteien (Unterzeichnenden) sind im vollen Umfang die Strafbestimmungen des Paragraph 35 (fünfunddreißig) Oberösterreichisches Grundverkehrsgesetz 1994 sowie allfällige zivilrechtliche Folgen einer unrichtigen Erklärung (Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes, Rückabwicklung) bekannt. -----

Fünftens: Zur Grunderwerb- und Schenkungssteuerbemessung wird folgendes festgestellt: -----

- a) Für diesen Vertrag wird die Grunderwerbsteuerbegünstigung gemäß Paragraph 4 (vier) Absatz 2 (zwei) Ziffer 2 (zwei) Grunderwerbsteuergesetz in Anspruch genommen. -----
- b) Die in diesem Vertrag zugunsten der Übergeber vereinbarten Rechte werden gemäß Paragraph 16 (sechzehn) Bewertungsgesetz kapitalisiert mit einem Jahreswert von Euro 4.000,- (viertausend) pro Übergeberteil bewertet. -----
- c) Das Recht auf die Bezahlung der Begräbniskosten wird mit einem einmaligen Betrag von Euro 4.000,- (viertausend) pro Übergeberteil veranschlagt. -----

Zwölftens: Die Erschienenen erteilen ihre Einwilligung, dass jedem von ihnen von diesem Notariatsakt beliebig viele Ausfertigungen erteilt werden können. -----

Hierüber wurde dieser Notariatsakt von mir aufgenommen, den Erschienenen vollinhaltlich vorgelesen, von ihnen als ihrem Willen vollkommen entsprechend ausdrücklich erklärt und bestätigt, und sohin von ihnen vor mir, Notar, eigenhändig unterschrieben. -----
Wels, am 19.03.2003 (neunzehnten März zweitausenddrei) -----

Ernst -----

Annette -----

Markus -----

LS. Dr. Hans Oppitz öff. Notar eh. -----

Diese für Herrn Markus ----- bestimmte erste Ausfertigung stimmt mit der in meinen Akten zu Geschäftszahl 7245 erliegenden, ungestempelten Urschrift vollkommen überein. -----

Wels, am 19.03.2003 (neunzehnten März zweitausenddrei). -----
LS. Dr. Hans Oppitz öff. Notar eh. -----

Diese Abschrift (Fotokopie) stimmt mit der Urschrift bestehend aus 2 Bogen überein mit 5 Stempelmarken

Bezirksgericht Wels
Gesch. - Abt. 2, am 12. Sep. 2003

Dies
Ursch
vers

VERZEICHNIS DER GRAPHIKEN

Abbildung VI-1	Übergabeverträge in Wels.....	70
Abbildung VI-2	Andere Übertragungsarten in Wels.....	71
Abbildung VI-3	Übergabeverträge in Bad Leonfelden	72
Abbildung VI-4	Andere Übertragungsarten in Bad Leonfelden.....	73
Abbildung VI-5	Vergleich Wels und Bad Leonfelden	74
Abbildung VI-6	Vertragsverfasser in Wels	79
Abbildung VI-7	Vertragsverfasser in Bad Leonfelden.....	81
Abbildung VI-8	Alter der Väter in Wels	86
Abbildung VI-9	Alter der Mütter in Wels.....	86
Abbildung VI-10	Alter der ÜbernehmerInnen in Wels	88
Abbildung VI-11	Alter der Väter in Bad Leonfelden	90
Abbildung VI-12	Alter der Mütter in Bad Leonfelden.....	90
Abbildung VI-13	Alter der ÜbernehmerInnen in Bad Leonfelden.....	91
Abbildung VI-14	Höhe der Übergabepreise in Wels	107
Abbildung VI-15	Vergleich Einheitswerte und Übergabepreise in Wels.....	108
Abbildung VI-16	Höhe der übernommenen Schulden in Wels.....	113
Abbildung VI-17	Höhe der Übergabepreise in Bad Leonfelden	114
Abbildung VI-18	Höhe der übernommenen Schulden in Bad Leonfelden.....	116
Abbildung VI-19	Vergleich Übergabepreis in Wels	117
Abbildung VI-20	Vergleich Übergabepreis in Bad Leonfelden.....	118
Abbildung VI-21	Vergleich Schuldenhöhe in Wels.....	120
Abbildung VI-22	Vergleich Schuldenhöhe in Bad Leonfelden	120
Abbildung VI-23	Wohnrecht der Übergeber in Wels	127
Abbildung VI-24	Wohnrecht der Übergeber in Bad Leonfelden.....	134
Abbildung VI-25	Verpflegungsvereinbarungen in Wels	141
Abbildung VI-26	Naturalausgedinge in Wels	145
Abbildung VI-27	Verpflegungsvereinbarungen in Bad Leonfelden	147
Abbildung VI-28	Naturalausgedinge in Bad Leonfelden	151
Abbildung VI-29	Vergleich der Naturalleistungen	152
Abbildung VI-30	Taschengeldhöhe in Wels.....	155
Abbildung VI-31	Taschengeldvereinbarungen in Wels	157
Abbildung VI-32	Taschengeldhöhe in Bad Leonfelden.....	158

Abbildung VI-33 Taschengeldvereinbarungen in Bad Leonfelden	159
Abbildung VI-34 Vergleich Taschengeldvereinbarungen	160
Abbildung VI-35 Paragraphenverweise in Wels	227
Abbildung VI-36 Paragraphenverweise in Bad Leonfelden	229
Abbildung VI-37 Vergleich der Paragraphenverweise	231
Abbildung VIII-1 Besitzübertragung landwirtschaftlicher Güter in OÖ (Notar)	247
Abbildung VIII-2 Rückbehalt von Grundstücken	248
Abbildung VIII-3 Scheinübergaben	248
Abbildung VIII-4 Pachtvertrag vor Übergabe	249
Abbildung VIII-5 Hofübernehmer	250
Abbildung VIII-6 Mitübergabe an den Ehegatten	251
Abbildung VIII-7 Vertragsverfasser	252
Abbildung VIII-8 Konkrete Vorstellungen der Parteien	254
Abbildung VIII-9 Inanspruchnahme von Beratungsangeboten der Kammer	254
Abbildung VIII-10 Streitigkeiten der Parteien bei Vertragserrichtung	256
Abbildung VIII-11 Vereinbarung eines Übernahmepreises	257
Abbildung VIII-12 Vereinbarung eines Ausgedinges	258
Abbildung VIII-13 Vereinbarung eines Unvergleichs	264
Abbildung VIII-14 Vereinbarung eines Wegzugsrechts	265
Abbildung VIII-15 Vereinbarung von Nachabfindungsklauseln	265
Abbildung VIII-16 Vereinbarung von Rückübertragungsklauseln	266
Abbildung VIII-17 Vereinbarung für den Scheidungsfall	267
Abbildung VIII-18 Vereinbarung von Veräußerungs- und Belastungsverboten	269
Abbildung VIII-19 Verweise auf das ABGB	270
Abbildung VIII-20 Gesetzliche Regelung	271
Abbildung VIII-21 Besitzübertragung landwirtschaftlicher Güter in OÖ (Kammer)....	274
Abbildung VIII-22 Rückbehalt von Grundstücken	276
Abbildung VIII-23 Scheinübergaben	277
Abbildung VIII-24 Pachtverhältnis vor Übergabe	278
Abbildung VIII-25 Hofübernehmer	279
Abbildung VIII-26 Mitübergabe an den Ehegatten	280
Abbildung VIII-27 Vertragsverfasser	282
Abbildung VIII-28 Besitzübertragung landwirtschaftlicher Güter in OÖ (Bezirksgerichte)	294

Abbildung VIII-29 Hofübernehmer	295
Abbildung VIII-30 Mitübergabe an den Ehegatten	296
Abbildung VIII-31 Vertragsverfasser	297
Abbildung X-1 Anwendung der Bestimmungen des AnerbG	313
Abbildung X-2 Anzahl der Übergabeverträge und Anerbenrechtsfälle im Vergleich..	314

ERGEBNIS

Ziel dieser empirischen Untersuchung ist es, nicht nur die historische, sondern vor allem die aktuelle Praxis der Generationennachfolge in der Landwirtschaft in Oberösterreich näher zu beleuchten. Beide hängen unabdingbar zusammen. Die Untersuchung stützt sich auf die Auswertung sämtlicher Hofübergabeverträge in den Bezirksgerichtssprengeln Wels und Bad Leonfelden im Zeitraum von 1981 bis 2005 sowie auf die Befragung einer Vielzahl fachkundiger Personen im gesamten oberösterreichischen Raum. Überdies liegen dieser Arbeit Untersuchungen der Anerbenrechtsakten des Bezirksgerichtssprengels Wels und Erfahrungsberichte von Landwirten zugrunde. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das mit Abstand wichtigste und am häufigsten praktizierte Instrument der bäuerlichen Generationennachfolge der Hofübergabevertrag ist, während die Intestaterbfolge sowie andere Übertragungsarten gänzlich in den Hintergrund treten. Als kritikwürdig in diesem Zusammenhang zeigt sich allerdings der Umstand, dass die Hofnachfolge mittels Übergabevertrag oftmals Regelungsgegenstand einer in Traditionalismus, Detailreichtum und Vertragsmustern befangenen Kautelarjurisprudenz ist, folglich den heutigen Ansprüchen nicht immer genügt. Eine Lösungsmöglichkeit für diese Problematik ist keineswegs die gesetzliche Regelung dieses Vertragstypus, vielmehr werden Vertragsverfasser aufgerufen die individuellen Bedürfnisse der Parteien über die Antiquiertheit starrer Vertragsmuster zu stellen. Trotz des starken Überwiegens der vorweggenommenen Erbfolge kann dem Anerbenrecht, als gesetzliche Erbfolge in Bauerngütern, keinesfalls die Nützlichkeit abgesprochen werden. Es ist ein unverzichtbares Instrumentarium, welches trotz eines gewissen Reformbedarfs im „Notfall“ den Weiterbestand eines Hofes zu garantieren vermag.

CURRICULUM VITAE

zu meiner Person

Judith Maria Mack

geboren am 13. November 1981 in Wels

schulische und berufliche Ausbildung

01/2006 – 06/2009

Doktoratsstudium an der
Rechtswissenschaftlichen Fakultät Wien

10/2000 – 11/2005

Studium der Rechtswissenschaften in Wien

1992 – 2000

Bundesrealgymnasium Wels Wallererstraße

berufliche Erfahrung

06/2009 – 02/2010

Gerichtspraxis

03/2003 – 09/2008

Studienassistentin bzw Assistentin am Institut
für Rechts- und Verfassungsgeschichte der
Universität Wien

09/2005 – 10/2005

freie Dienstnehmerin der ÖVP Wien

10/2002 – 02/2003

Rechtspraktikum in der Anwaltskanzlei
Wietrzyk Dullinger