

## **Arbeitsblatt I** / Stand 9/2014

### **Umgang mit Gebäudeinvestitionen und Wertverbesserungen**

auf Höfen in gemeinnütziger oder gemeingutorientierter Trägerschaft

Sobald die Bewirtschaftung eines Hofes und das Eigentum daran auseinanderfallen stellt sich die Frage, wer für Erhaltung der Gebäude, wer für Verbesserungen und die Errichtung neuer Gebäude verantwortlich ist. Oft ist der Gemeingutträger als normalerweise verpflichteter Eigentümer dazu nicht in der Lage, oder die Agrarsubventionen können nur fließen, wenn die Investition durch den Bewirtschafter vorgenommen wird. Oder aber der häufigste Fall: Beide tragen bei, der Bewirtschafter durch Agrarsubventionen und Eigenleistungen, der Eigentümer durch Mittel, die er dafür gespendet bekommen hat.

In solchen Fällen sind die rechtlichen Probleme vorprogrammiert, wenn man nicht sehr sorgfältig ausgearbeitete schriftliche Vereinbarungen trifft. Die Probleme treten in ihrer vollen Schärfe meist erst bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses auf. Gelöst werden können sie aber nur vorher und zwar meist vor Durchführung der Maßnahme. Unter Beachtung folgender Grundsätze kann viel Streit vermieden werden:

#### **1. Was passiert, wenn man nichts ausdrücklich vereinbart?**

Sofern keine ausdrücklichen Regelungen zwischen den Bewirtschaftern und dem Gemeingutträger getroffen werden, entsteht entsprechend § 591 BGB bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses in der Regel Ausgleichsansprüche des Pächters für Investitionen, welche er mit Zustimmung, d.h. auch Duldung des Trägers getätigt hat. Der Ausgleichsanspruch ist auf den objektiven Mehrwert der Pachtsache gerichtet. Von daher sehen sich gemeinnützige Träger in dem Moment, wo die Pächter aufs Altenteil gehen oder der Pachtvertrag aus anderen Gründen endet, oft Ausgleichsansprüchen gegenüber die sie gar nicht aus Vereinsmitteln befriedigen können.

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

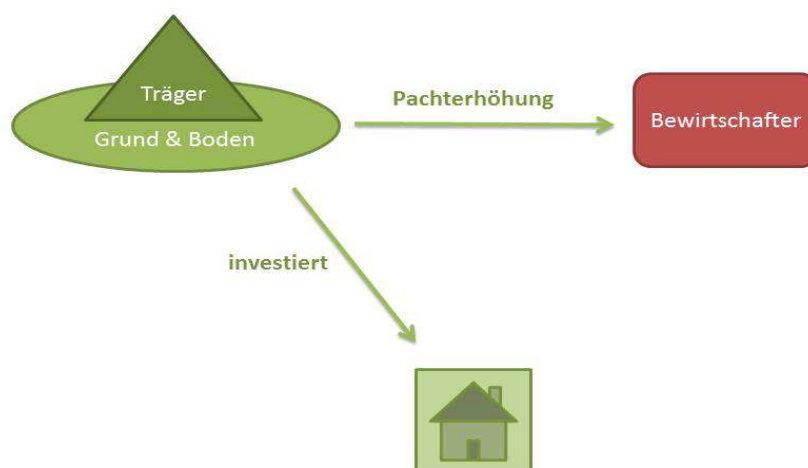
Dann kann sich sehr schnell die Haftungsfrage stellen, weil der Vorstand des Trägers natürlich dafür verantwortlich war, dass derartige Ansprüche zu deren Befriedigung das Vereinsvermögen nicht reicht, gar nicht erst entstehen.

## 2. Gebäudeinvestitionen – Wer investiert?

Bei Gebäudeinvestitionen im Rahmen der genannten Konstellation sind im Wesentlichen die folgenden drei Fälle zu unterscheiden:

### a) Der Träger investiert

Der Träger errichtet oder saniert ein Gebäude mit eigenen Mitteln. Er kann hierfür Mittel zugewendet bekommen oder Darlehen aufnehmen. Ist der Träger gemeinnützig ist entscheidend, dass er die damit getätigten Investitionen im Rahmen seiner Vermögensverwaltung zu üblichen Konditionen anschließend verpachtet oder vermietet. Mit anderen Worten: er kann solche Investitionen tätigen, wenn er anschließend die Pacht angemessen erhöht.

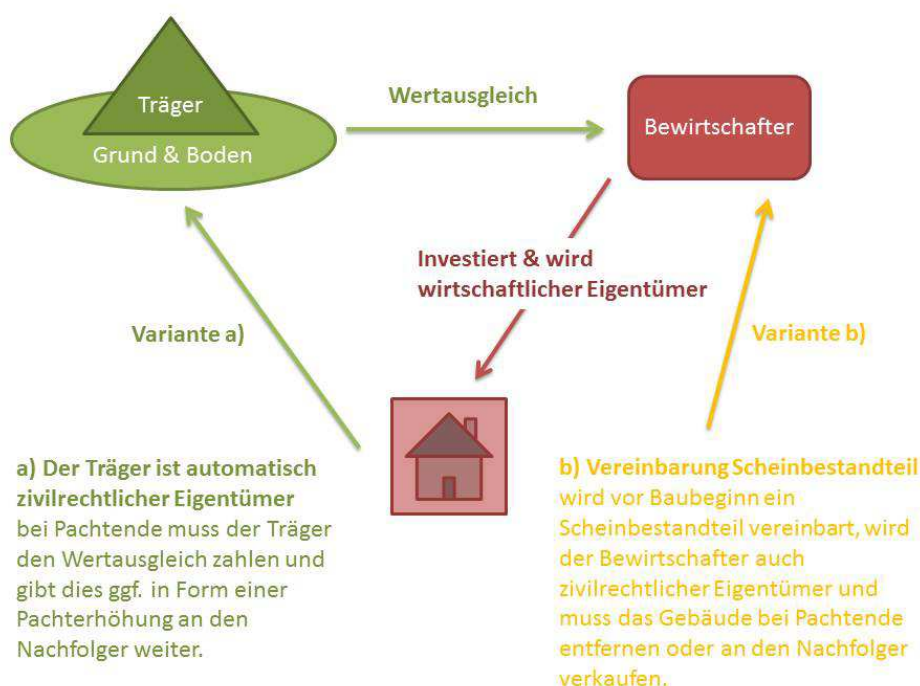


### b) Der Pächter/Bewirtschafter investiert

Der zweite relativ eindeutige Fall sind Gebäudeinvestitionen des Pächters auf dem Grund oder in den Gebäuden des Verpächters mit eigenem Geld (Pächtereinbauten). Der Vorteil derartiger Investitionen liegt darin, dass der Pächter das wirtschaftliche Eigentum an ihnen erwerben kann, sie in seiner Betriebsbilanz als Anlagevermögen führt und die Abschreibung als Aufwand verbuchen kann. Hierfür ist aber eine schriftliche Vereinbarung erforderlich.

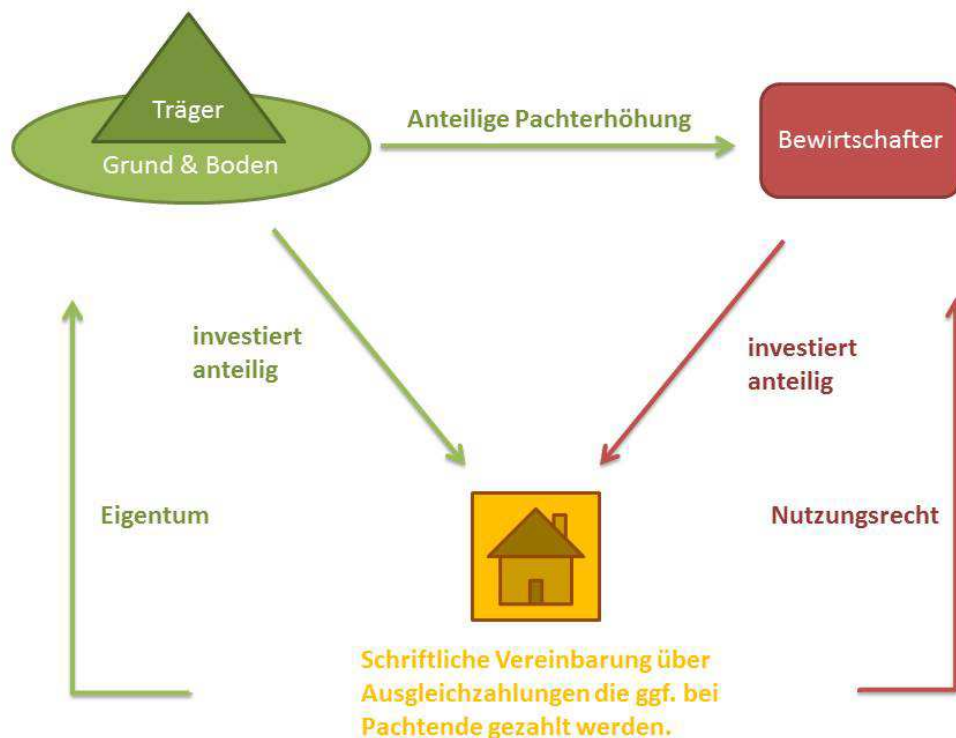
Für den Fall, dass dem Pächter darüber hinaus auch das zivilrechtliche Eigentum an einem Gebäude auf fremden Grund zustehen soll und der Verpächter einen Ausgleichsanspruch nach Pachtende vermeiden will, kommt nur eine Vereinbarung vor Baubeginn in Betracht die klarstellt, dass das Gebäude nicht entsprechend §§ 94, 95 BGB wesentlicher Bestandteil von Grund und Boden wird,

sondern nur sogenanntes „Scheinbestandteil“ der bei Pachtende wieder entfernt werden muss oder dem Pachtachfolger verkauft werden kann. Ansonsten gilt: Wird ein Gebäude errichtet oder eine bewegliche Sache mit einem Gebäude dauernd verbunden, so entsteht gem. § 946 BGB automatisch zivilrechtliches Eigentum des Grundeigentümers auch an dem errichteten Gebäude oder der eingefügten Sache. Dies lässt sich nur durch ausdrückliche Regelung im Vorhinein vermeiden, welche sog. „Scheinbestandteile“ schafft. Nachträglich ist eine solche Regelung nicht mehr möglich. Für den Verlust des Eigentums in Folge der Verbindung mit dem Grundstück entsteht entsprechend ansonsten gemäß § 951 BGB ein Entschädigungsanspruch des Pächters für den Rechtsverlust.



### c) Mischinvestitionen von Träger und Bewirtschafter

Am schwierigsten stellen sich die Mischfälle aus den zuvor genannten Varianten dar, welche am häufigsten anzutreffen sind. Bewirtschafter und gemeinnütziger Träger ermöglichen durch Eigenleistung, Spendenmittel und verschiedene Darlehen den Bau oder die Sanierung von Gebäuden des Verpächters oder Pächters. Es ist zu empfehlen, in solchen Fällen schriftlich zu vereinbaren, in wessen Eigentum ein zu errichtendes Gebäude oder Einbauten in bestehende Gebäude stehen soll, welcher Anteil am Mehrwert auszugleichen ist. Aus Sicht des gemeinnützigen Trägers ist streng darauf zu achten, dass entweder in eigene Gebäude bei entsprechender Pächterhöhung investiert wird oder dem Pächter ein Darlehen zu marktüblichen Konditionen zur Errichtung seiner Gebäude gewährt wird. Jede Begünstigung der Eigenwirtschaft des Pächters muss vermieden werden. Eine Vereinbarung könnte von folgendem Bild ausgehen:



### 3. Ausbesserungen und Erhaltungsmaßnahmen

Von diesen Gebäudeinvestitionen oder Verbesserungen im Sinne von § 588 BGB (auch Wertverbessernde Verwendungen im Sinne von § 591 BGB genannt) sind die gewöhnlichen Ausbesserungen im Sinne von § 586 BGB zu unterscheiden, die gewöhnlich dem Pächter obliegen, wenn nichts anderes vereinbart ist. Hierzu zählen Ausbesserung der Wege, Anlagen und Gebäude, Gräben, Zäune etc.

Als drittes sind die Maßnahmen zur Erhaltung der Pachtsache in einem vertragsgemäßen Zustand im Sinne von § 588 BGB anzusehen, welche dem Verpächter obliegen, wenn nichts anderes vereinbart ist.

➤ Jeder Pachtvertrag sollte daher sorgfältig ausgearbeitete Regelungen hinsichtlich der Gebäude und Anlagen über die folgenden Gegenstände enthalten:

- Gebäudeinvestitionen (wertverbessernde Maßnahmen)
- Gewöhnliche Ausbesserungen und
- Maßnahmen zur Erhaltung
- Rhythmus der Begehung der Pachtsache und Protokollierungspflicht (mit Fotos) für die durchzuführenden Maßnahmen in den drei genannten Bereichen.