

Häufig gestellte Fragen zur „Boden KG“ der Kulturland eG

Für den Landkauf gründen wir mit Ihnen gemeinsam eine Kommanditgesellschaft, die „Kulturland ... KG“ (z.B. Kulturland Luzernenhof KG). Der KG schließt über die erworbenen Flächen dann mit dem landwirtschaftlichen Betrieb einen Nutzungsvertrag (Pachtvertrag).

Warum eine eigens gegründete Gesellschaft?

Obschon Genossenschaften sich in den letzten 150 Jahren als die beständigste Rechtsform in Deutschland bewährt haben war es uns wichtig, dass keine Konzentration an Eigentum in der Hand der Genossenschaft statt findet, denn auch in einer Genossenschaft kann sich im Generationenwechsel viel ändern. Doch uns ist wichtig, dass der Boden generationenübergreifend für eine öko-soziale Bewirtschaftung gesichert bleibt und niemals zur handelbaren Ware wird.

Dazu kommt, dass laut dem Grundstücksverkehrsrecht nur aktive Landwirte landwirtschaftliche Flächen kaufen dürfen. Diese „landwirtschaftliche Privilegierung“ wird durch ein Vorkaufsrecht umgesetzt. Falls der Käufer kein aktiver Landwirt ist, kann ein aktiver Landwirt in den Kaufvertrag einsteigen. Die Kulturland eG strebt aus oben genannter Überlegung die Privilegierung als aktiver Landwirt nicht an.

Wir lösen dieses Problem, indem wir im Vorfeld des Landkaufs mit Ihnen eine Gesellschaft gründen, die von Ihnen „beherrscht“ wird und somit einem aktiven Landwirt beim Grundstückskauf gleichgestellt ist. Die Boden KG wird grundbuchlicher Eigentümer der Flächen. Als geschäftsführende Partei der Boden KG ist Ihnen somit eigentumsähnliches Nutzungsrecht an den gesicherten Flächen gesichert, unabhängig davon wie sich die Genossenschaft entwickelt.

Wie ist diese Gesellschaft aufgebaut?

Die Kommanditgesellschaft hat sich im kaufmännischen Bereich entwickelt: ein Kaufmann gibt dem anderen Geld, damit dieser seine Geschäfte führen kann. Er tut dies in Form einer Beteiligung, so dass er am Gewinn (und Verlust) des Geschäfts beteiligt ist. Der geschäftsführende Kaufmann ist der „Komplementär“, der Geldgeber der „Kommanditist“.

Wir übertragen diese Form in die Landwirtschaft: Sie sind der Komplementär, der mit den Flächen wirtschaften kann. Wir sind der Kommanditist, der die nötigen finanziellen Mittel zum Landkauf über eine Beteiligung einbringt.

Das gesamte Kapital für den Flächenkauf kommt von der Kulturland eG. Als Komplementär leisten Sie keine Einlage. Dies ist für eine KG etwas ungewöhnlich, aber möglich. Es sorgt für eine einfache und klare Struktur.

Die im Handelsregister einzutragende Haftungssumme ist auf 5.000 € begrenzt. Dies verringert die Notar- und Gerichtskosten. Da die KG keine weiteren Geschäfte betreibt, braucht sie auch kein höheres Haftungskapital.

Das Eigentum der Boden KG beschränkt sich auf die von Ihnen genutzten Flächen. Für jeden Hof gründen wir eine eigene Gesellschaft.

Welche Gründungs-, Buchführungs- und Abschlusskosten hat die KG, und wer trägt sie?

Die Boden KG ist als vermögensverwaltende, nicht gewerblich tätige Personengesellschaft konzipiert. Sie hat ausschließlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und ist daher von Gewerbesteuer und IHK-Mitgliedschaft befreit. Sie erstellt eine Bilanz, die Teil der konsolidierten Bilanz der

Häufig gestellte Fragen zum KG-Vertrag

Kulturland eG ist. Die eG hält (in der Regel) 100% des Kapitals, ihr stehen daher alle Gewinne und Verluste der Gesellschaft zu.

Die Gründung der Gesellschaft erfolgt durch Unterzeichnung des Gesellschaftsvertrages und Eintragung der Gesellschaft im Handelsregister. Für die Eintragung ist ein Notartermin erforderlich, für den Abschluss des Gesellschaftsvertrages nicht. Die Gründungskosten liegen im unteren dreistelligen Bereich.

Anders als z.B. die Grunderwerbsteuer sind die KG-Gründungskosten nicht bilanziell aktivierbar und müssen daher aus der „Portokasse“ bezahlt werden. Wir bitten Sie anlässlich des Landkaufs um Übernahme dieser Kosten.

Welche Rechte hat die Kulturland eG in dieser Gesellschaft?

Als Komplementär bestimmen Sie grundsätzlich die Geschicke der Gesellschaft. Tatsächlich spielt sich in der KG jedoch nicht viel Leben ab. Sie soll vielmehr eine stabile und ruhige Grundlage für das Flächeneigentum sein. Die Bewirtschaftung der Flächen geschieht nicht innerhalb der KG, sondern auf Basis des Nutzungsvertrages (Pachtvertrages), den die KG abschließt.

Beschlüsse der Gesellschafter werden einstimmig gefasst (§ 5 Abs. 6), Entscheidungen über wichtige Fragen sind daher nur einvernehmlich möglich. Dies gilt z.B. für Änderungen des Gesellschaftsvertrages selbst sowie für „außergewöhnliche Geschäfte“ nach § 4 Abs. 3, das sind Kauf/Verkauf von Grundstücken, Abschluss von Pachtverträgen und die Aufnahme von Darlehen durch die Gesellschaft.

Ein besonderes Recht steht jedoch der Kulturland eG zu: Bei Nichteinhaltung der im Pachtvertrag vereinbarten Bewirtschaftungsbedingungen kann sie den Pachtvertrag unter Umgehung des Komplementärs kündigen (§ 4 Abs. 4). Dies ist notwendig, da der Landwirt sonst z.B. auf konventionelle Landwirtschaft umstellen könnte. Eine Kündigung des Pachtvertrags durch die KG könnte er wegen der Einstimmigkeitsregel blockieren. Die Kulturland eG könnte sich dann nur noch durch Kündigung ihres Gesellschaftsanteils aus der Situation herausziehen. Wir möchten aber die langfristige Biobewirtschaftung der mit unserer Hilfe erworbenen Flächen sicherstellen.

Wie hängen KG-Vertrag und Nutzungsvertrag (Pachtvertrag) zusammen?

Die beiden Verträge ergeben zusammen ein Ganzes. Der KG-Vertrag regelt das Eigentum, der Nutzungsvertrag die Bewirtschaftung des Eigentums.

Da der Landwirt die KG „beherrscht“ und die KG – mit Zustimmung der Kulturland eG – den Nutzungsvertrag abschließt, verpachtet der Landwirt das Land sozusagen an sich selbst. Auf dem Nutzungsvertrag steht auf beiden Seiten seine eigene Unterschrift. Der Kommanditist erklärt darunter seine Zustimmung.

Der Nutzungsvertrag sieht eine jährliche Grundpacht sowie einen solidarischen Höfebeitrag vor. Der Höfebeitrag wird (voraussichtlich ab 2021) auf Grundlage einer Budgetvorlage der Genossenschaft über ein Bieterverfahren von den Höfen gemeinsam ermittelt.

Die Laufzeit des Nutzungsvertrags ist unbestimmt. Laut BGB § 594a bedeutet dies eigentlich eine zweijährige Kündigungsfrist. In Verbindung mit dem KG-Vertrag ergibt sich jedoch eine zeitlich unbegrenzte Laufzeit, denn die KG als Verpächter wird den Vertrag nicht kündigen – dies müsste ja der Landwirt als Komplementär selber beschließen. Die Nutzung ist daher sichergestellt, solange die KG besteht, und die ist auf Dauer angelegt.

Hiervon gibt es allerdings zwei Ausnahmen:

- ☞ Nichteinhaltung der Bewirtschaftungsbedingungen
- ☞ drohende Insolvenz der Kulturland eG.

Häufig gestellte Fragen zum KG-Vertrag

Was passiert bei Nichteinhaltung der Bewirtschaftungsbedingungen?

Die in § 4 des Pachtvertrags formulierten Bewirtschaftungsbedingungen sind

- ☞ Beibehaltung des Ökolandbaus nach EU-Standard
- ☞ Bewirtschaftung von Naturschutzflächen in einem bestimmten Mindestumfang
- ☞ jährliche Umsetzung von mindestens zwei von sechs möglichen Aktivitäten zur regionalen Einbindung (offener Hof, regionale Vermarktung, pädagogische Arbeit, Sortenerhalt, Kulturveranstaltungen, Arbeit mit Betreuten).

Diese Bedingungen gewährleisten, dass das Land im Sinne des „regional eingebundenen Ökolandbaus“ bewirtschaftet wird. Dieses Versprechen geben wir unseren Mitgliedern. Daher müssen diese Bedingungen vertraglich vereinbart werden, und wir müssen die Möglichkeit haben, die Flächen einem anderen Landwirt zu übertragen, falls die Bedingungen nicht eingehalten werden.

Dies geschieht durch drei Schritte:

- ☞ Kündigung des Pachtvertrages auf der Grundlage von § 4 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages
- ☞ Ausschluss des Komplementärs aus der KG auf der Grundlage von § 8 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages
- ☞ Aufnahme eines neuen Komplementärs in die KG nach § 9 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages.

Die Gesellschaft wird also in diesem Fall mit einem anderen Landwirt weitergeführt. Sollten wir keinen finden, ist die Gesellschaft aufgelöst, und der Boden muss verkauft werden.

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsbedingungen muss von der Kulturland eG zunächst angemahnt werden. Werden sie im darauffolgenden Wirtschaftsjahr immer noch nicht eingehalten, ist die Kündigung zum Ende des Wirtschaftsjahres laufenden Pachtjahresende möglich.

Was passiert bei drohender Insolvenz?

Wenn wir von Insolvenz bedroht sind und die Insolvenz nur durch Flächenverkauf abwenden können, können wir die Gesellschaft kündigen (§ 7 Abs.2). Anders als bei der Kündigung des Pachtvertrags ziehen wir uns in diesem Fall aus der Gesellschaft heraus. Das bedeutet, dass die Gesellschaft nach § 10 den ausscheidenden Kommanditisten auszahlen muss. Das kann sie tun, indem sie z.B. einen neuen Kommanditisten findet, der eine entsprechende Einlage leistet, oder indem sie sich auflöst und das Land verkauft wird.

In dieser Situation hat der Bewirtschafter die Möglichkeit, das Land in sein Eigentum zu überführen oder einen anderen ihm zusagenden Käufer zu suchen. Ist sichergestellt, dass die Flächen dabei weiterhin „regional eingebunden Bio“ bewirtschaftet werden, dann erfolgt der Verkauf bzw. die Abfindung nach § 10 Abs. 2 zum Buchwert, also zum damaligen Anschaffungspreis plus Kaufnebenkosten. (Für den Fall einer Hyperinflation à la 1920er Jahre mit Geldentwertung behalten wir uns allerdings vor, mindestens den aktuellen Ertragswert des Landes anzusetzen.)

Das heißt im Klartext: Wer mit uns Land kauft, ist in bezug auf diese Flächen von weiteren Preissteigerungen am Bodenmarkt nicht mehr betroffen. Diese Kaufoption kann auf Wunsch des Landwirts auch grundbuchlich auf den erworbenen Grundstücken gesichert werden. Die Kosten für die Eintragung des Rechts trägt in diesem Fall der Landwirt.

Wie kommt das Land aus der KG wieder heraus?

Unser Ziel ist die möglichst dauerhafte Sicherung von Flächen für den regional eingebundenen Ökolandbau – in Zusammenarbeit mit Ihnen als Bewirtschafter. So lange alles gut läuft, sollen die Flächen also in der KG bleiben. Bei einem Wechsel des Bauern oder im Generationswechsel tritt per Beschluss einfach ein neuer Komplementär in die Gesellschaft ein, grundbuchlich muß nichts umgeschrieben werden.

Häufig gestellte Fragen zum KG-Vertrag

Falls es eines Tages nicht mehr gut läuft, bietet die KG flexible Möglichkeiten, mit dem Bodeneigentum umzugehen. Auch der Kommanditist kann ausgetauscht werden, oder es können weitere Kommanditisten an Bord geholt werden. Dazu ist der Gesellschaftsvertrag einvernehmlich zu ändern. Die Fläche kann damit faktisch an andere (Mit-) Eigentümer übertragen werden, ohne dass der grundbuchliche Eigentümer umgeschrieben werden muss. Solange der wechselnde Eigentümer unter 95% des Kapitals hält, ist hierbei keine neue Grunderwerbssteuer fällig.¹

Natürlich kann die Fläche (oder eine Teilfläche) auch am Bodenmarkt verkauft werden. Ein möglicher Veräußerungsgewinn steht dabei der Kulturland eG zu (§ 6 Abs.2), natürlich muss sie auch einen möglichen Veräußerungsverlust tragen. Satzungsgemäß wird ein Veräußerungsgewinn nicht an Mitglieder ausgeschüttet, sondern in Landkauf reinvestiert.

Besteht die Möglichkeit, das Land zu einem späteren Zeitpunkt in Privateigentum zum übernehmen?

Nach aktuellem Stand grundsätzlich nein, denn wir möchten gemeinschaftliches Bodeneigentum entwickeln und damit Verbraucher, Bürger und Unterstützer in verbindlicher Weise an Höfen beteiligen. So können sie auch eine langfristige Verbindung zu den Höfen aufbauen.

Bei hofnahen Grundstücken ist es jedoch denkbar, dass eine Fläche besser im Privateigentum aufgehoben ist, z.B. um dort Gebäude zu errichten. In einem solchen Fall können wir uns auf eine spätere Übernahme in Privateigentum verständigen. Der Übernahmepreis wäre dann der ggf. gutachterlich ermittelte aktuelle Marktpreis der Fläche oder Teilfläche.

¹ Eine Änderung dieser Rechtslage ist derzeit allerdings in der Diskussion.