

Werden Kapitalgesellschaften durch die Steuerreform auch für Landwirte interessant?

# Den Betrieb in eine GmbH umwandeln?

Einen Steuersatz von nur 25 % – wie er künftig für Kapitalgesellschaften gilt – hätten auch Landwirte gern. Lohnt sich deshalb die Umwandlung des Betriebes in eine GmbH?

Erste Berechnungen dazu von Steuerberater und Dipl.-Kfm. Carsten Mörlins, Göttingen.

**D**ie Kapitalgesellschaften sind die großen Gewinner der Steuerreform. Bisher müssen sie ihre einbehaltenen Gewinne mit 40 % und ausgeschüttete Gewinne mit 30 % versteuern. Künftig beträgt die Körperschaftsteuer in beiden Fällen nur noch einheitlich 25 % (s. top agrar 9/2000).

Einen Steuersatz von nur 25 % hätten

auch Landwirte gerne. Deshalb wird jetzt häufig die Frage gestellt, ob es sich lohnt, größere landwirtschaftliche Betriebe oder GbRs demnächst in eine Kapitalgesellschaft umzuwandeln.

Dafür spricht auf den ersten Blick die große Spanne zwischen Körperschaft- und Einkommensteuer. Denn der Spitzensteuersatz bei der Einkommensteuer beträgt im nächsten Jahr immer noch

48,5 %. Er sinkt dann zwar weiter auf 47 % ab 2003 und 42 % ab 2005. Die Differenz zur Körperschaftsteuer von 25 % ist aber auch dann immer noch erheblich.

## Unterschiede bei der Besteuerung

Auf den zweiten Blick schrumpft dieser Vorteil jedoch deutlich zusammen. Denn bei der Besteuerung einer Kapitalgesellschaft gibt es wichtige Unterschiede im Vergleich zur Besteuerung eines Einzelunternehmers oder einer GbR:

■ Der Gewinn einer Kapitalgesellschaft unterliegt ab der ersten Mark dem Steuersatz von 25 %. Bei der Körperschaftsteuer gibt es also – anders als bei der Einkommensteuer – keinerlei Freibeträge.

■ Eine Kapitalgesellschaft ist immer gewerbsteuerpflichtig. Deshalb muss sie zusätzlich zur Körperschaftsteuer noch



Gewerbsteuer bezahlen. Dadurch erhöht sich die tatsächliche Steuerbelastung auf ca. 37 bis 38 %.

■ Die Gewinne, die eine Kapitalgesellschaft ausschüttet, müssen von den Anteilseignern zusätzlich versteuert werden. Hier bringt die Steuerreform in den meisten Fällen sogar eine deutliche Verschlechterung.

Der tatsächliche Steuervorteil der Kapitalgesellschaft ist also weniger spektakulär, als man auf den ersten Blick glaubt. Lohnt es sich trotzdem, einen größeren landwirtschaftlichen Betrieb oder eine GbR z.B. in eine GmbH umzuwandeln? Das haben wir an einem praktischen Beispiel durchgerechnet.

Dabei gehen wir von einem landwirtschaftlichen Betrieb aus, der bisher als GbR geführt wird. Der Jahresgewinn beträgt 100 000 DM vor Steuern. Wir unterstellen, dass die Gesellschafter der höchsten Steuerprogression unterliegen, weil sie noch weitere umfangreiche Einkünfte haben.

Der Grund für diese Annahme: Je höher der bisherige Steuersatz, desto eher müsste sich – zumindest theoretisch – die Umwandlung des Betriebes in eine Kapitalgesellschaft lohnen.

### Wann die GmbH besser ist

Die Ergebnisse unserer Berechnungen zeigen die beiden Tabellen. In Übersicht 1 gehen wir davon aus, dass die Gewinne des Betriebes nicht ausgeschüttet werden sollen, sondern in der Gesellschaft verbleiben.

Das Ergebnis ist eindeutig: Die GmbH schlägt hier die GbR steuerlich um Längen – vor allem im Jahre 2001, wenn die Körperschaftsteuer für die GmbH auf 25 % gesenkt wird, der Spitzensteuersatz bei der Einkommensteuer aber immer noch 48,5 % beträgt!

Die GmbH muss bei 100 000 DM Gewinn zunächst 16 670 DM Gewerbesteuer (bei 400 % Hebesatz) abführen. Der verbleibende Gewinn unterliegt dann der Körperschaftsteuer von 25 % und dem Solidaritätszuschlag. Unter dem Strich ergibt sich eine Steuerquote von 38,65 %.

Bei der landwirtschaftlichen GbR fällt keine Gewerbesteuer an, da diese ausschließlich landwirtschaftliche Einnahmen erzielt. Der Gewinn wird jedoch nicht von der GbR versteuert, sondern den Gesellschaftern zugerechnet. Bei einem Spitzensteuersatz von 48,5 % fallen hier im nächsten Jahr 48 500 DM Einkommensteuer und weitere 2 667,50 DM Solidaritätszuschlag an. Die Steuerbelastung beträgt somit 51 167,50 DM.

**Beurteilung:** Wenn die Gewinne nicht ausgeschüttet, sondern ausschließlich zur Stärkung der Eigenkapitalbasis der Ge-

## Übersicht 1: Steuerbelastung bei Einbehaltung der Gewinne (Thesaurierung)

Berechnung bei 100 000 DM Gewinn	Im Jahre 2001		Im Jahre 2005	
	GmbH DM	GbR DM	GmbH DM	GbR DM
Gewinn vor Steuern	100 000,--	100 000,--	100 000,--	100 000,--
Gewerbsteuer (400 % Hebesatz)	16 670,--	0,--	16 670,--	0,--
Gewinn nach Gewerbesteuer	83 330,--	100 000,--	83 330,--	100 000,--
Körperschaft- bzw. Einkommensteuer	20 832,50	48 500,--	20 832,50	42 000,--
Solidaritätszuschlag	1 145,79	2 667,50	1 145,79	2 310,--
Gewinn nach Steuern	61 351,71	48 832,50	61 351,71	55 690,--
Gesamtsteuern	38 648,29	51 167,50	38 648,29	44 310,--
<b>Steuerbelastungsquote</b>	<b>38,65 %</b>	<b>51,17 %</b>	<b>38,65 %</b>	<b>44,31 %</b>

Die Tabelle zeigt, dass die GmbH die steuerlich günstigere Lösung wäre, wenn die Gewinne dauerhaft im Betrieb verbleiben sollen.

## Übersicht 2: Steuerbelastung bei voller Ausschüttung der Gewinne

Berechnung bei 100 000 DM Gewinn	Im Jahre 2001		Im Jahre 2005	
	GmbH DM	GbR DM	GmbH DM	GbR DM
<b>► Auf der Ebene der GmbH</b>				
Gewinn vor Steuern	100 000,--	100 000,--	100 000,--	100 000,--
Gewerbsteuer (400 % Hebesatz)	16 670,--	0,--	16 670,--	0,--
Gewinn nach Gewerbesteuer	83 330,--	100 000,--	83 330,--	100 000,--
Körperschaft- bzw. Einkommensteuer	20 832,50	48 500,--	20 832,50	42 000,--
Solidaritätszuschlag	1 145,79	2 667,50	1 145,79	2 310,--
Gewinn nach Steuern	61 351,71	48 832,50	61 351,71	55 690,--
<b>► Auf der Ebene der Anteilseigner</b>				
Ausschüttung/Dividende	61 351,71		61 351,71	
Steuerpflichtige Einnahme (Halbeinkünfteverfahren)	30 675,86		30 675,86	
Einkommensteuer (48,5 %/42 %)	14 877,79		12 883,86	
Solidaritätszuschlag	818,28		708,61	
Dividende nach Einkommensteuer und Solidaritätszuschlag	45 655,64		47 759,24	
Gesamtsteuern	54 344,36	51 167,50	52 240,76	44 310,00
<b>► Steuerbelastungsquote</b>	<b>54,34 %</b>	<b>51,17 %</b>	<b>52,24 %</b>	<b>44,31 %</b>

Bei Ausschüttung des Gewinns hat die GbR eindeutig die niedrigere Steuerbelastungsquote – vor allem ab dem Jahre 2005, wenn der Spitzensteuersatz bei der Einkommensteuer auf 42 % gesenkt wird.

sellschaft verwendet werden sollen, hat die GmbH im nächsten Jahr mit einer Steuerquote von 38,65 % erhebliche Vorteile gegenüber der GbR mit 51,17 %. Das Ergebnis überrascht umso mehr, weil die GmbH die gewerbesteuerliche Mehrbelastung tragen muss.

Im Jahre 2005 wird der Spitzensatz bei der Einkommensteuer auf 42 % gesenkt. Dann holt die GbR gegenüber der GmbH deutlich auf. Ihre Steuerbelastungsquote beträgt dann nur noch 44,31 %. Die

GmbH behält zwar mit 38,65 % ihren Vorsprung, der jedoch deutlich kleiner ausfällt.

Halten wir fest: Wenn die Gewinne dauerhaft im Betrieb bzw. der Gesellschaft verbleiben sollen, wäre die GmbH die steuerlich günstigere Lösung. Diese Annahme ist jedoch praxisfremd. Denn kein Landwirt kann es sich leisten, die Gewinne dauerhaft im Betrieb stehen zu lassen. Er ist vielmehr auf die Ausschüttung angewiesen, um damit den Lebensunter-



Die GmbH wird als Rechtsform für größere Maschinengemeinschaften jetzt noch interessanter.

Fotos: Höner, Heil



halt für sich und seine Familie sowie sonstige private Ausgaben zu bestreiten.

### Wann die GbR besser ist

Unsere Übersicht 2 zeigt deshalb den Steuervergleich zwischen GmbH und GbR bei voller Ausschüttung der Gewinne. Das Ergebnis ist frappierend: hier geht die GbR als klarer Sieger durchs Ziel.

Die Erklärung dafür: Bei der GbR wer-

den die Gewinne ohnehin den Gesellschaftern zugerechnet. Durch die Ausschüttung ändert sich also nichts. Die Steuerbelastung bleibt gleich wie in Übersicht 1.

Anders bei der GmbH. Hier muss der Anteilseigner die Ausschüttung seinem persönlichen Einkommensteuersatz unterwerfen. Dabei gilt ab dem nächsten Jahr das so genannte Halbeinkünfte-Verfahren.

Das bedeutet: Der Anteilseigner muss

nicht die volle Ausschüttung, sondern nur die Hälfte des Betrages versteuern. Dafür wird ihm jedoch die Körperschaftsteuer, die die GmbH vorher bereits gezahlt hat, nicht mehr angerechnet. Unter dem Strich ergibt sich so im Jahre 2001 – für die GmbH und den Anteilseigner zusammen – eine Steuerbelastung von rund 54344 DM! Bei 100000 DM Gewinn entspricht dies einer Steuerquote von 54,34 %.

**Beurteilung:** Wenn die GmbH die erwirtschafteten Gewinne komplett ausschüttet, schlägt der Fiskus voll zu. Mit einer Steuerquote von 51,17 % schneidet hier die GbR auch schon im Jahre 2001 besser ab.

Noch klarer geht die GbR im Jahre 2005 als Sieger durchs Ziel. Durch die Absenkung des Spitzensteuersatzes bei der Einkommensteuer verringert sich hier die Steuerquote dann auf 44,31 %. Die GmbH bleibt dagegen mit ihrer gesamten Steuerbelastung über 50 %!

### Wir halten fest

Bei Einbehaltung der Gewinne wäre die GmbH eindeutig der steuerliche Favorit. Hier wird die Absicht des Gesetzgebers klar erkennbar, mit der Steuerreform vor allem die Eigenkapitalbasis der Kapitalgesellschaften zu stärken.

Für Landwirte ist eine solche Strategie jedoch unrealistisch. Sie sind darauf angewiesen, dass die Gewinne ganz oder zum größten Teil ausgeschüttet werden, um damit die Lebenshaltung der Familie und weitere private Aufwendungen zu bestreiten. Dann wird die GmbH jedoch

## Für große Maschinengemeinschaften

**B**ei großen Maschinengemeinschaften (z. B. sechsreihiger Rübenroder) wird immer häufiger die Rechtsform der GmbH gewählt. Ihre wichtigsten Vorteile sind:

■ Der einzelne Gesellschafter haftet nicht mehr voll, wie in der GbR, sondern nur mit seiner gezeichneten Stammeinlage.

■ Der Wechsel von Mitgliedern bzw. Gesellschaftern ist bei der GmbH erheblich einfacher als bei der GbR.

■ Die GmbH-Maschinengemeinschaft vermeidet steuerliche Probleme für landwirtschaftliche GbRs, die sich an einer gewerblichen Maschinengemeinschaft beteiligen.

Steuerlich schnitt die Maschinengemeinschaft dagegen bisher schlechter ab, wenn sie die Rechtsform der GmbH

anstelle der GbR wählte. Das ändert sich jetzt durch die Steuerreform. Denn häufig werden die Gewinne in diesen Maschinengemeinschaften nicht ausgeschüttet, sondern für weitere Maschinenkäufe reinvestiert.

Die GmbH profitiert dann unmittelbar von der Senkung der Körperschaftsteuer auf 25 % ab dem kommenden Jahr. Die Rechtsform der GmbH wird deshalb für größere Maschinengemeinschaften künftig noch interessanter.

### Gewinne stehen lassen

Das gleiche gilt für andere Kooperationen, an denen sich Landwirte beteiligen, z. B. im Bereich Dienstleistung oder Vermarktung. Hier kann die GmbH als Rechtsform interessant sein, wenn geplant ist, die Gewinne über längere Zeit in

der Gesellschaft zu belassen. Der Landwirt als Anteilseigner profitiert dann von der Wertsteigerung der GmbH bzw. seiner GmbH-Anteile. Er betreibt auf diese Weise, wenn man so will, steuerbegünstigte Kapitalbildung, weil die Gewinne bei der GmbH im Falle der Theaurierung nur mässig besteuert werden (vgl. Übersicht 1).

### Gezielte Ausschüttung

Die Ausschüttung der Gewinne oder der Verkauf von GmbH-Anteilen kann dann gezielt in einem Jahr erfolgen, in dem der Anteilseigner keine oder nur geringe Einkünfte hat und deshalb wenig Steuern zahlt.

Bei der Rechtsform der GbR ist dagegen eine Verschiebung der Gewinne auf spätere Jahre – wie bei einer Kapitalgesellschaft – nicht möglich. Hier müssen die Gewinne im Jahr der Entstehung direkt von ihm als Gesellschafter versteuert werden.



schnell steuerlich uninteressant – selbst für solche Landwirte, die der höchsten Steuerprogression unterliegen.

Bei niedrigem oder mittlerem Steuersatz rechnet sich dann die Umwandlung in eine GmbH erst recht nicht. Liegt der persönliche Steuersatz unter ca. 39 % – das entspricht einem zu versteuernden Einkommen von ca. 75 000 DM bei Einzelveranlagung – ist die GbR immer günstiger als die GmbH. Und zwar unabhängig davon, ob die Gewinne einbehalten oder ausgeschüttet werden.

**Fazit somit:** Die Umwandlung oder Einbringung eines landwirtschaftlichen Betriebes in eine GmbH bringt – jedenfalls aus steuerlicher Sicht – auch künftig in aller Regel keine Vorteile. Hinzu kommt, dass eine Kapitalgesellschaft erhebliche Nachteile bei der Erbschaftsteuer hat (Hofübergabe). Bei der Einbringung von Grundbesitz in eine GmbH würden außerdem 3,5 % Grunderwerbsteuer fällig.

# Umwandeln, einbringen oder neu gründen?

## Möglichkeiten der Gründung von Kapitalgesellschaften in der Landwirtschaft.

### 1. Umwandlung

Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb kann seine Rechtsform jederzeit ändern und in eine Kapitalgesellschaft umgewandelt werden. Dafür gibt es spezielle Vorschriften in Form des Umwandlungsrechtes sowie des Umwandlungssteuerrechtes.

Zum Beispiel würde aus einer GbR eine GmbH entstehen. Die steuerlichen Buchwerte aus der GbR können dann ohne Aufdeckung der stillen Reserven bei der Kapitalgesellschaft fortgeführt werden.

Entscheidender Nachteil jedoch: Für Flächen und anderen Grundbesitz, der in die GmbH übergeht, fällt Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 % an!

## GmbH oder GbR – die Vor- und Nachteile im Vergleich

Problem/Frage	GmbH	GbR
Gewinne werden nicht ausgeschüttet; Hohe persönliche Einkommensteuersätze des Gesellschafters	Geringere Steuerbelastung	Höhere Steuerbelastung
Gewinne werden in vollem Umfang ausgeschüttet; Hohe persönliche Einkommensteuersätze des Gesellschafters	Höhere Steuerbelastung	Geringere Steuerbelastung
Die Gesellschaft arbeitet mit Verlusten	Verluste werden auf der Ebene der GmbH vorgetragen und können von den Gesellschaftern nur im Insolvenz- oder Liquidationsverfahren geltend gemacht werden.	Verluste der Gesellschaft können unter Berücksichtigung des eingeschränkten Verlustausgleiches mit anderen Einkünften verrechnet werden
Viele Gesellschafter mit häufigem Wechsel	Einfacher, da bei einem Gesellschafterwechsel nicht die Bilanz der GmbH betroffen wird.	Problematischer, da bei Ausscheiden eines Gesellschafters Ergänzungsbilanzen erstellt werden müssen (bei Ausscheiden über Buchwert).
Gründungs Aufwand	Aufwand tendenziell höher, wegen notarieller Beglaubigung.	Aufwand tendenziell geringer, je nach Umfang.
Haftungsbeschränkung	Haftung auf die gezeichnete Stammeinlage beschränkt (Problem: Bei Finanzierungen durch Banken werden zumeist von den Gesellschaftern Bürgschaften verlangt).	Jeder Gesellschafter haftet mit seinem gesamten Vermögen (Alternative: GmbH & Co. KG).
Abfärbetheorie	Keine Abfärbung, da die GmbH kraft Rechtsform bereits gewerbliche Einkünfte erzielt.	Bei nur geringen gewerblichen Einkünften wird die gesamte landwirtschaftliche GbR gewerblich abgefärbt.
Rechnungslegung	Strengere Regelung des Handelsgesetzbuches; Publizitätsverpflichtung.	Keine Publizitätsverpflichtung, aber u.U. umfangreiche Erstellung von Sonder- und Ergänzungsbilanzen.
Vertragsbeziehungen zwischen Gesellschaft und Anteilseignern	Eindeutige und klare Regelungen müssen vereinbart sein; Abrechnung wie unter Fremden, da ansonsten verdeckte Gewinnausschüttungen entstehen. Aus umsatzsteuerlicher Sicht ergeben sich Nachteile wegen des höheren Umsatzes.	Zahlungen an den Gesellschafter für Arbeitslohn, Miete, Pacht oder Zinsen mindern vorweg den Gewinn der Gesellschaft und werden als Sonderbetriebseinnahmen des Gesellschafters erfasst. Bei Leistungen der GbR gegenüber dem Gesellschafter muss nur kostendeckend abgerechnet werden.
Umsatzsteuer	Regelbesteuerung; keine Pauschalierung der Umsatzsteuer möglich	Pauschalierung der Umsatzsteuer; Option zur Regelbesteuerung möglich



## 2. Einbringung

Die zweite Möglichkeit besteht darin, die wesentlichen Betriebsgrundlagen gegen Gewährung von Gesellschaftsrechten in eine Kapitalgesellschaft einzubringen. Beispiel: Zwei landwirtschaftliche Einzelbetriebe bringen ihr gesamtes Betriebsvermögen in eine neu zu gründende GmbH ein und erhalten dafür entsprechende Anteile an der GmbH.

Der Umfang der Einbringung bestimmt, ob die Übertragung der Wirtschaftsgüter auf die GmbH ohne Aufdeckung der stillen Reserven vorgenommen werden kann. Werden alle wesentlichen Betriebsgrundlagen eingebracht, so kann der Buchwert ohne Aufdeckung der stillen Reserven fortgeführt werden. Werden dagegen nur einzelne Wirtschaftsgüter eingebracht, müssen die stillen Reserven aufgedeckt werden.

Nachteil auch bei dieser Lösung: Bei der Einbringung von Flächen und anderem Grundbesitz fällt wieder 3,5 % Grunderwerbsteuer an.

## 3. Neugründung

Man könnte jedoch auch eine Kapitalgesellschaft neu gründen, die lediglich bestimmte Tätigkeiten/Dienstleistungen durchführen soll. Beispiel: Gründung einer Dienstleistungs-GmbH, die die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Betriebe der Gesellschafter sowie weitere gewerbliche Aktivitäten übernehmen soll.

Nachteil: Neben den landwirtschaftlichen Betrieben wird eine weitere Gesellschaft installiert, die Verwaltungskosten verursacht.

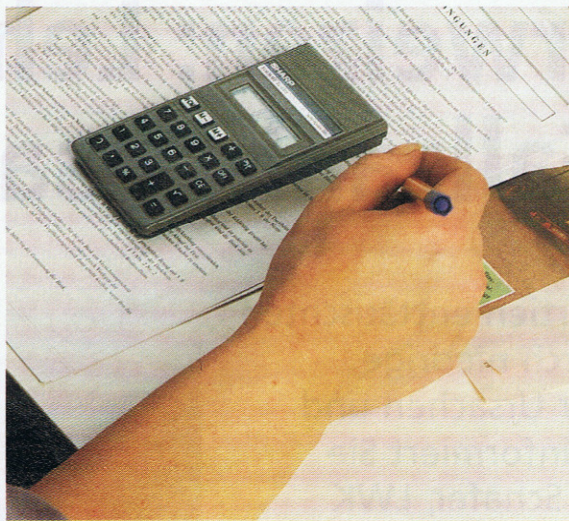
Vorteil: Die Dienstleistungs-GmbH kann in vollem Umfang gewerbliche Leistungen gegenüber Fremden erbringen, was bei einer landwirtschaftlichen GbR aufgrund der „Abfärbeproblematik“ steuerlich nicht ohne weiteres möglich wäre.

C. Mörlins

## Zu hohe Gebühr für Notar?

*Welche Gebühr darf der Notar verlangen, wenn er die Freigabe vom Vorkaufsrecht einholt?*

Foto: Hensch



◆ **Frage:** Ich habe eine Immobilie verkauft. Der Notar hat mir jetzt eine Gebührenrechnung über 1 200 DM dafür geschickt, dass er bei der Stadt die Freigabe vom Vorkaufsrecht erwirkt hat. Darf der Notar dafür überhaupt Gebühren verlangen? Der Kaufvertrag wird doch automatisch der Stadt zugeschickt, so dass diese dann von ihrem Vorkaufs-

recht Gebrauch machen kann oder eben auch nicht.

**Antwort:** Der Notar darf gem. § 146 Abs. 1 der Kostenordnung für den Vollzug eines notariellen Kaufvertrages Gebühren erheben. Grundsätzlich kann er hierfür eine 5/10-Gebühr erheben. Beschränkt sich allerdings seine Tätigkeit auf die Einholung des Zeugnisses nach § 28 Abs. 1

BauGB (Freigabe vom Vorkaufsrecht), so erhält der Notar nur 1/10 der vollen Gebühr.

Hätte Ihr Notar tatsächlich nur für die Einholung der Freigabe vom Vorkaufsrecht 1 200 DM abgerechnet, so müsste der Geschäftswert des Kaufvertrages 8 Mio. DM umfasst haben. In diesem Fall hätte der Notar genau 1 211 DM als 1/10-Gebühr abrechnen dürfen.

Sollte der Geschäftswert des Vertrages einen geringeren Umfang gehabt haben, so hat der Notar sicherlich noch andere Tätigkeiten mit ab-

gerechnet, oder aber die Rechnung ist falsch.

In diesem Fall sollten Sie Ihren Notar aufsuchen und um Prüfung der Rechnung bitten. Sollten Ihre Einwände gegen die Kostenberechnung dann noch bestehen bleiben, haben Sie die Möglichkeit der Beschwerde an das Landgericht, in dessen Bezirk der Notar seinen Amtssitz hat.

## Gegen Sperrung des Weges wehren?

◆ **Frage:** Wir haben ein landwirtschaftliches Grundstück, das nicht an eine öffentliche Straße angeschlossen ist. Die Zuwegung verläuft über andere landwirtschaftliche Flächen. Dieses nicht eingetragene Wege-recht besteht nachweislich über 100 Jahre.

Jetzt wurde eines dieser Grundstücke verkauft. Der neue Eigentümer versperrt mir die Zuwegung mit einem abgeschlossenen Tor, so dass ich seit Frühjahr 2000 meine Fläche nicht mehr bearbeiten kann. Wie kann ich mich wehren?

**Antwort:** Gegen diese Sperrung können Sie sich mit Erfolg zur Wehr setzen. Dies folgt entweder schon daraus, dass es sich um einen öffentlichen Weg handelt, jedenfalls aber aus einem Notwegrecht nach § 917 BGB.

Handelt es sich um einen öffentlichen Weg, ist Ihr Wegenachbar zu einer Sperrung nicht berechtigt. Bei Eigentümerwegen, also Wegen, die im privaten Eigentum einzelner Bürger stehen, handelt es sich nur dann um einen öffentlichen Weg, wenn dieser der Öffentlichkeit „gewidmet“ worden ist.

Eine solche Widmung kann bei sehr alten Wegen, die seit Menschengedenken oder doch seit langer Zeit einem widerspruchslos geduldeten öffentlichen Verkehr gedient haben, auf diese „schon ewig“ geübte Benutzung gestützt werden. Man spricht in diesen Fällen von der Rechtsvermutung „kraft unvordenklicher Verjährung“.

Da in Ihrem Fall nachweislich seit über 100 Jahren der Weg benutzt wird, könnte es sich um einen solchen „öffent-

lichen“ Weg handeln. Wenden Sie sich in diesem Fall an das Ordnungsamt Ihrer Gemeinde oder Stadt mit der Aufforderung, es möge die Sperrung durch den Grundstückseigentümer unterbinden.

Desweiteren können Sie sich auf § 917 BGB berufen, wonach der Eigentümer eines Grundstückes (in diesem Fall Sie), dem die zur ordnungsgemäßen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg fehlt, von dem Eigentümer eines Nachbargrundstücks verlangen kann, dass er das Wegerecht duldet.

Wie Sie berichten, fehlt Ihrem Grundstück jegliche Verbindung zur öffentlichen Straße. Daher sind Sie aufgrund § 917 BGB berechtigt, von Ihrem Nachbarn die Duldung der Befahrung des Grundstückes zu verlangen. Dies können Sie vor dem Amtsgericht Ihrer Stadt einklagen.