

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 10/69

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

der Ehefrau Dora z u m H [REDACTED] geb. M [REDACTED]
in He [REDACTED] Nr. [REDACTED],

Antragsgegnerin und Rechtsbeschwerdeführerin,
- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED] I, [REDACTED]
und [REDACTED] II, C [REDACTED] -

gegen

die Ehefrau Christa M c [REDACTED] geb. M [REDACTED]
in He [REDACTED] Nr. [REDACTED],

Antragstellerin und Rechtsbeschwerdegegnerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED], K [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 12. Juni 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe und Dr. Grell sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Lindemann und Vogt

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Antragsgegnerin wird der Beschluß des Oberlandesgerichts Celle - Senat für Landwirtschaftssachen - vom 10. Dezember 1968 aufgehoben und die Sache zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen.

Gerichtsgebühren werden für das Rechtsbeschwerdeverfahren nicht erhoben. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet nicht statt.

Der Geschäftswert wird für das Rechtsbeschwerdeverfahren auf 16 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Der am 27. Oktober 1954 verstorbene Bauer J. M. [REDACTED] hatte drei Kinder: E. [REDACTED], J. [REDACTED] und D. [REDACTED] (Antragsgegnerin). Der Sohn J. [REDACTED] ist im Weltkrieg gefallen, er hinterließ zwei Töchter: C. [REDACTED] (Antragstellerin) und I. [REDACTED]. Durch Testament vom 28. September 1954 hatte der Vater J. M. [REDACTED] die Antrags-

- 3 -

gegnerin zur Hoferbin seines Hofes in H■■■■■, zur Größe von 15,1746 ha bestimmt und seiner Tochter E■■■■■ einen Abfindungsbetrag von 4 000 DM, seinen beiden Enkelöchtern je 2 000 DM vermacht.

Der Ehemann der Antragsgegnerin erwarb 1956 ca. 6 Morgen Kulturland und 1962 weitere 10,5 Morgen Weideland. Der Hof wurde damit Ehegattenhof. Die Antragsgegnerin tauschte durch Vertrag vom 1. März 1966 mit dem Landwirt S■■■■■ 7 Morgen Land gegen 9 Morgen eigenes Land ein. Durch notariellen Vertrag vom 8. März 1966 verkaufte sie die bisherige Hofstelle mit 0,227 ha Land und einem Drittel Miteigentumsanteil an einer Wegoperzelle, ihr Ehemann eine Hof- und Gebäudefläche von 0,0921 ha; Erwerber der Flächen war der Landwirt O■■■■■ in H■■■■■. Er zahlte einen Gesamtkaufpreis von 118 000 DM. Die Antragsgegnerin und ihr Ehemann errichteten im Anschluß hieran auf dem von Stöver eingetauschten Grundstück ein neues Wohngebäude für etwa 100 000 DM, einen kombinierten Schweine-Kuh-Stall für etwa 10 000 DM, einen Hühnerstall für 30 000 DM und einen Schirm zur Unterbringung von Heu und Stroh für ca. 5 000 DM.

Die Antragstellerin verlangt gemäß § 13 HöfeO eine Ausgleichszahlung in Höhe von 16 000 DM. Diesen Betrag errechnet sie mit 1/6 des erzielten Erlöses abzüglich der erhaltenen Abfindung von 2 000 DM.

Die Antragsgegnerin hat um Abweisung des Antrages gebeten und ausgeführt, die Hofstelle sei zu klein gewesen. Ihre Verlegung sei zum Zwecke der Modernisierung des Betriebs erforderlich gewesen, um konkurrenzfähig zu bleiben. Sie hat sich weiter darauf berufen, daß ihr Ehemann früher 16 1/2 Morgen gleichwertiges Land erworben habe.



Das Landwirtschaftsgericht hat den Antrag der Antragstellerin zurückgewiesen. Auf ihre sofortige Beschwerde hat das Oberlandesgericht unter Abänderung der angefochtenen Entscheidung den Anspruch auf Ausgleichszahlung dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und die Sache zur Entscheidung über die Höhe an das Landwirtschaftsgericht zurückverwiesen. Es hat zur Begründung seiner Entscheidung im wesentlichen folgendes ausgeführt: Es liege kein Totalverkauf des Hofes vor; vielmehr sei ein Teilverkauf im Sinne des § 13 Abs. 2 HGB gegeben. Denn die Antragsgegnerin habe die gesamten Ländereien des Hofes und damit einen wesentlichen Teil des Hofes behalten. Ausgleichsansprüche seien daher nach § 13 Abs. 2 HGB zu beurteilen. Die Ausgleichspflicht sei nicht unter dem Gesichtspunkt des § 13 Abs. 2 2. Halbsatz entfallen. Der Senat sei nach Anhörung der Beteiligten und auf Grund der Besichtigung der alten wie der neuen Hofstelle zu der Überzeugung gelangt, daß die Veräußerung der alten Hofstelle weder zur Erhaltung des Hofes erforderlich gewesen sei, noch daß die Antragsgegnerin für den Hof gleichwertige Grundstücke hinzuerworben habe.

Die alte Hofstelle sei zwar beengt. Der Ehemann der Antragsgegnerin habe aber eine angrenzende Fläche hinzugekauft, die es ihm ermöglichte, den vorhandenen Hofraum nach hinten zu erweitern. Von dieser Möglichkeit habe der neue Eigentümer Gebrauch gemacht, so daß dieser genügend Hofraum, der sogar für seinen größeren landwirtschaftlichen Betrieb ausreiche, zur Verfügung habe und er auch mit seinen Fahrzeugen wenden könne. Die Veräußerung sei auch nicht aus Gründen der Verbesserung der Agrarstruktur notwendig gewesen. Die Antragsgegnerin und ihr Ehemann hätten ihren Betrieb, wesentlich aus gesundheitlichen Gründen, dahin umgestellt, daß sie einen modernen Hühnerstall mit 1 000 Hennen errichteten. Sie bewirt-

schafteten nur noch 23 Morgen Land, größtenteils Grünland, auf dem sie Rindvieh weiden ließen, das sie im Frühjahr anschaffen und im Herbst verkaufen. An Vieh hielten sie eine Kuh, zwei Bullen, zwei Sauen und Ferkel in wechselnder Anzahl. Den Ertrag ihrer Landwirtschaft (Eier, Hühner und Kartoffeln von 3 Morgen Land) vermarkten sie selbst, indem sie eine größere Anzahl von Verbrauchern selbst frei Haus belieferten, wozu sie teilweise auch noch Produkte anderer Erzeuger aufkauften. Diese Art der Bewirtschaftung sei den verminderten körperlichen Kräften der Antragsgegnerin und ihres Ehemannes angepaßt und sichere ihnen einen verhältnismäßig günstigen Ertrag ihrer Landstolle, von der sie den größeren Teil des Landes noch durch Verpachtung nutzten. Sicherlich seien diese Maßnahmen unter den gegebenen individuellen Verhältnissen vernünftig und zweckmäßig. Dennoch erfüllten sie nicht die Voraussetzungen, die das Gesetz an die oben genannte Ausnahmvorschrift stelle: Zu der durchgeführten Umstellung des Betriebes sei die Veräußerung der Hofstolle nicht erforderlich gewesen, sondern nur zweckmäßig. Die Umstellung hätte sich auch auf der alten Wohnstelle und in den dort vorhandenen Gebäuden vollziehen lassen. Insbesondere hätte der dort vorhandene Kuhstall nach Aufgabe der Kuhhaltung ausreichend Platz zur Einrichtung der Hühnerzucht geboten. Allerdings wäre auch hierfür ein gewisses Kapital erforderlich gewesen. Dieses hätte die Antragsgegnerin aber im Kreditwege beschaffen können, da der Hof zur Zeit nur mit einer Hypothek von ca. 12 000 DM belastet sei. Krankheit, die es der Antragsgegnerin vor allem zweckmäßig erscheinen lasse, den Betrieb umzustellen und in neu zu errichtende und daher auch leichter zu bewirtschaftende Gebäude zu verlegen, könne hier nicht vordergründig berücksichtigt werden, da die Frage, ob die Veräußerung zur Erhaltung des Hofes erforderlich war, nach objektiven Gesichts-

punkten zu prüfen sei. Objektiv gesehen sei es zwar zweckmäßig, die sich bietende Chance, die Hofstelle zu einem guten Preis zu veräußern, zu nutzen und mit dem Erlös in freier Lage neue Gebäude zu errichten. Dies sei aber nicht zur Erhaltung des Hofes erforderlich, da eine Weiterbewirtschaftung an der alten Stelle nach Lage der Dinge möglich gewesen wäre.

Die Antragsgegnerin könne sich auch nicht darauf berufen, daß sie für den Hof gleichwertige Grundstücke hinzuerworben habe. Ihr Ehemann habe zwar im Jahr 1956 sechs Morgen und im Jahre 1962 10,5 Morgen Kulturland hinzugekauft. Der Umstand, daß er und nicht die Antragsgegnerin Eigentümer dieser Flächen wurde, schließe an sich nicht die Möglichkeit aus, diesen Erwerb als geeignet anzusehen, die Ausgleichsansprüche auszuschließen, zumal hierdurch ein Ehegattenhof entstand, die neu erworbenen Grundstücke also hofzugehörig wurden. Die Anwendung der Ausnahmenvorschrift scheitere aber einmal daran, daß hier nicht von einer Gleichwertigkeit der Grundstücke gesprochen werden könne. Die hinzuerworbenen Ländereien könnten nicht als wertmäßig der Hofstelle vergleichbar angesehen werden. Es handle sich um wesensmäßig völlig verschiedene Grundstücke. Der Sinn der Vorschrift sei offenbar, daß an die Stelle des veräußerten Landes ähnliche Flächen treten sollten, die den Verlust wertmäßig wieder ausgleichen, so daß die Leistungsfähigkeit des Hofes nicht wesentlich beeinträchtigt werde. Von einem solchen Ausgleich könne aber nicht gesprochen werden, wenn an die Stelle der veräußerten Hofstelle, ohne die ein landwirtschaftlicher Betrieb gar nicht weitergeführt werden könne, Ländereien treten, die wiederum ohne die Hofstelle nicht zu bewirtschaften seien.

Dazu komme noch ein weiterer Gesichtspunkt: Zwischen dem Erwerb der Ländereien und dem Verkauf der Hofställe lägen 10 bzw. 4 Jahre. Beide Vorgänge stünden also in keinem näheren zeitlichen Verhältnis zueinander. Gewiß könnten auch vorher erfolgte Erwerbungen zeitlich unbegrenzt berücksichtigt werden. Wo aber kein Anhaltspunkt dafür gegeben sei, daß der Hinzuerwerb von Grundstücken in der Absicht erfolge, den Kaufpreis durch den späteren Verkauf anderer Grundstücke zu decken, lasse sich die genannte Ausnahmegeschrift nicht anwenden. So sei es aber im vorliegenden Fall. Der Anspruch der Antragstellerin sei daher dem Grunde nach berechtigt.

II.

Das Oberlandesgericht hat die Rechtsbeschwerde gegen seinen Beschluß zugelassen. Die Rechtsbeschwerde ist rechtzeitig eingelegt und begründet worden. Die Antragsgegnerin trägt im wesentlichen folgendes vor: Das Beschwerdegericht habe gegen die allgemeine Aufklärungspflicht des Gerichts verstoßen und irrig § 13 HGrG angewandt. Es habe nicht festgestellt, daß der Eigentumserwerb durch Umschreibung im Grundbuch überhaupt stattgefunden habe. Zu Unrecht habe das Berufungsgericht auch nicht die am 1. März 1966 von Stöver eingetauschten Grundstücke als gleichwertige Ersatzstücke im Sinne des § 13 Abs. 2 HGrG behandelt. Auch diese Grundstücke seien als Ausgleich für die verkaufte Hoffläche erworben worden. Die Vorgänge vom März 1966 müßten, was das Beschwerdegericht verkannt habe, als wirtschaftliche Einheit und zusammenfassende Maßnahme angesehen werden. Auch die vom Ehemann der Antragsgegnerin erworbenen Grundstücke müßten als gleichwertiger Ersatz im Sinne der ge-

nannten Vorschrift behandelt werden. Schließlich sei die Veräußerung der alten Hofstelle zur Erhaltung des Hofes erforderlich gewesen. Auch hier müsse beachtet werden, daß die Vorgänge vom 1. und 8. März 1966 wirtschaftlich eine Einheit bildeten. Die Herauslösung von der beengten Hofstelle stelle eine Maßnahme zur Verbesserung der Agrarstruktur dar. Das Beschwerdegericht habe auch nicht beachtet, daß sich kleine Höfe nur halten könnten, wenn sie sich auf einen bestimmten Erwerbszweck einstellten und die Bewirtschaftung so rationalisierten, daß fremde Arbeitskräfte nicht benötigt würden. An der alten Hofstelle sei eine gleichwertige Umstellung nicht möglich gewesen.

III.

Die Rechtsbeschwerde ist begründet.

1. Zutreffend hält das Beschwerdegericht die den Ausgleichsanspruch des § 13 Abs. 2 HöfeO begründenden Voraussetzungen für gegeben: Veräußerungen von Hofgrundstücken, deren Wert mehr als 1/10 des Einheitswertes des Hofes ausmachen. Allerdings liegt eine Veräußerung erst vor, wenn der Erwerber als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist (BGHZ 29, 252). Letzteres hat das Beschwerdegericht zwar nicht ausdrücklich festgestellt, es spricht aber mehrfach von der Veräußerung (Bl. 3, 4, 5, 6 der Gründe des Beschlusses), womit es offensichtlich den grundbuchamtlichen Vollzug der Auflassung im Auge hat. Die Rüge der Rechtsbeschwerde, bei gebotener Beachtung der beigezogenen Grundakten des Grundbuchamtes Tostedt hätte sich ergeben, daß ein Eigentumsübergang überhaupt noch nicht stattgefunden habe, ist unrichtig. Der Kaufvertrag vom 8. März 1966 und die dazu gehörende Auflassung vom 7. September 1966 wurden am 23. September 1966 dem Grund-

buchamt eingereicht und am 17. November 1966 im Grundbuch vollzogen. Das Grundstück wurde im Grundbuch für die bisherige Eigentümerin Band 4 Blatt 107 unter Nr. 27 der Abschriften abgeschrieben und im Grundbuch des Käufers Band 4 Blatt 93 (Eigentümer Ernst August Oelkers) zugeschrieben.

2. Die Entscheidung hängt somit von der Beantwortung der Fragen ab, ob die Ausnahmetatbestände des § 13 Abs. 2 HÖfO gegeben sind: Notwendigkeit der Veräußerung, Hinzuerwerb gleichwertiger Grundstücke.

Der Wegfall des Ausgleichsanspruchs setzt allerdings voraus, daß die Hofeigenschaft für den Restbesitz des Veräußerers fortbestanden hat (BGHZ 40, 172, 173). Wird eine Hofstelle veräußert, so spricht vieles dafür, daß damit auch die Hofeigenschaft weggefallen ist. Denn ohne Hofstelle kann ein Hof nicht bestehen. Wird dagegen eine Hofstelle veräußert, weil sie für die Zwecke des Hofes nicht mehr genügt, der Eigentümer aus dem Erlös des Verkaufes aber eine neue für die bisherige in absehbarer Zeit errichten will, so geht die Hofeigenschaft nicht verloren (Lange/Wulff, HÖfO 6. Aufl. § 1 Anm. 21). Einen solchen Sachverhalt hat das Beschwerdegericht festgestellt. Der gegenteiligen Auffassung der Rechtsbeschwerderwiderung vermag der Senat nicht zu folgen. Gewiß kann von einem Hof nur gesprochen werden, wenn als Mittelpunkt desselben eine Hofstelle vorhanden ist. Ein vorübergehender Wegfall der Hofstelle nimmt aber bei natürlicher Betrachtungsweise dieser noch nicht die Hofeigenschaft.

3. Nach § 13 Abs. 2 HÖfO entfällt ein Ausgleichsanspruch, wenn der Eigentümer bereits für den Hof gleichwertige Grundstücke hinzuerworben hat oder bei Ablauf des auf die Ver-

äußerung folgenden Jahres hinzuerwirbt. Das Beschwerdegericht hat einen solchen Ausnahmestatbestand nicht für gegeben erachtet.

a) Es ist bei seinen Erwägungen, was die Rechtsbeschwerde nicht beanstandet, davon ausgegangen, der Umstand, daß in den Jahren 1956 und 1962 Grundstücke vom Ehemann der Hofeigentümerin und nicht von dieser selbst erworben wurden, schließe an sich nicht aus, jenen Ausnahmestatbestand als gegeben zu erachten. Dem vermag der Senat nicht beizutreten.

Die neu erworbenen Grundstücke waren, da sie von der Hofstelle aus gemeinschaftlich mit den Hofgrundstücken bewirtschaftet wurden, vom Hofverband erfaßt worden, es war ein Ehegattenhof entstanden. Durch die Hofzugehörigkeit der fraglichen Grundstücke ist jedoch an dem Eigentum des Ehemanns nichts geändert worden (Lenge/Wulff aaO § 1 Anm. 9). Er kann ohne Mitwirkung seiner Frau über diese Grundstücke unter Lebenden verfügen, wobei die Hofeigenschaft insofern eine Rolle spielt, als bei der grundstückverkehrsrechtlichen Genehmigung des Verkaufes die Hofzugehörigkeit zu beachten wäre. Die Hofeigenschaft geht verloren, wenn die Grundstücke nicht von der Hofstelle aus bewirtschaftet werden, etwa wegen eines langjährigen Pachtvertrages. Sie entfällt ferner nach rechtskräftiger Ehescheidung der Ehegatten und Eingang eines Löschungsantrages beim Grundbuchamt. Bei Verkauf dieser Grundstücke kann von dem Hofeigentümer auch kein Ausgleichsanspruch nach § 13 HÖfO begehrt werden. Denn die Veräußerung geschieht weder im Sinne dieser Bestimmung durch den Hoferber noch sind die Ausgleichsberechtigten die Miterben des Eigentümers. Daß für die Vererbung des Ehegattenhofes besondere Vorschriften

gelten (§ 8 HÖfeO), ändert an dieser Betrachtung nichts. Die Grundstücke, die ein Ehegatte eines Hofeigentümers zu Alleineigentum erwirbt und die durch ihre gemeinschaftliche Bewirtschaftung hofzugehörig werden, stehen also, rechtlich gesehen, den Hofgrundstücken nicht gleich. Sie bieten den weichen Erben nicht jene Sicherheit, die ihnen die Hofgrundstücke gewähren. Es handelt sich daher nicht um gleichwertige Ersatzgrundstücke im Sinne des § 13 Abs. 2 HÖfeO.

Es braucht bei dieser Sachlage nicht mehr auf die Gründe eingegangen zu werden, die das Beschwerdegericht für seine Auffassung ins Feld geführt hat, die Eigentümerin könne sich nicht darauf berufen, daß in den Jahren 1956 und 1962 Grundstücke hinzuerworben wurden. Damit entfällt auch die Möglichkeit, zu den Erwägungen der Rechtsbeschwerde Stellung zu nehmen, mit denen sie die Ausführungen des Beschwerdegerichtes bekämpft.

b) Das Beschwerdegericht hat sich in diesem Zusammenhang nicht damit befaßt, ob etwa die durch den Tauschvertrag vom 1. März 1966 erworbenen Flächen als gleichwertige Ersatzgrundstücke im Sinne des § 13 Abs. 2 HÖfeO angesehen werden können. Die Verträge vom 1. und 8. März 1966 bilden, wirtschaftlich betrachtet, eine Einheit: Auf dem von S. eingetauschten Grundstück sollte eine neue Hofstelle errichtet, die dadurch entstandenen Kosten sollten durch Verkauf der alten Hofstelle an O gedeckt werden. Dieser Zusammenhang wird auch in den beiden Verträgen festgehalten. Der Vollzug des Tauschvertrages hat, wie sich aus den vom Beschwerdegericht beigezogenen Grundakten ergibt, am 14. November 1967 durch entsprechende Eintragungen im Grundbuch stattgefunden. Die Jahresfrist des § 13 Abs. 2 HÖfeO ist damit eingehalten.

Bei dieser Sachlage drängte sich, wie der Rechtsbeschwerde zuzugeben ist, die Prüfung auf, ob durch den Eintausch der 1,7653 ha großen Grundstücksfläche, auf der die neue Hofstelle steht, die Veräußerungen an O. [REDACTED] und S. [REDACTED] ausgeglichen wurden, wobei, wie oben dargelegt, das vom Ehemann der Antragsgegnerin an O. [REDACTED] veräußerte Grundstück bei dieser vergleichenden Betrachtung auszuscheiden hat, weil es nicht von der Hofeigentümerin veräußert worden ist. Die Antragsgegnerin hat in den Vorinstanzen vorgetragen, daß alsbald nach Abschluß des Tauschvertrages mit dem Bau der neuen Gebäude begonnen worden sei. Es ist daher nicht auszuschließen, daß beim Erwerb der Grundfläche (14. November 1967) bereits die neuen Gebäude standen, so daß dieser Erwerb, was seinen Ertragswert anlangt, in diesem Licht zu betrachten wäre. Die Auffassung der Rechtsbeschwerdeerwiderung, für eine komplette Hofstelle sei ein leeres Grundstück eingetauscht worden, trüfe dann nicht zu. All dies legte weiter die Prüfung nahe, ob sich nicht nach Ablauf eines Jahres seit Veräußerung der alten Hofstelle an O. [REDACTED] durch den Tauschvertrag und die Errichtung der neuen Bauten eine Gleichwertigkeit im Sinne des § 13 Abs. 2 HöfeO eingestellt hatte, wobei von dem Ertragswert auszugehen wäre (BGHZ 40, 172, 173). Ob die neuen Gebäude eine "geeignete Hofstelle" im Sinne des § 1 HöfeO darstellen oder ob es sich um ein aufwendiges Wohnhaus handelt, wie die Antragstellerin vorgetragen hat, läßt sich vom Rechtsbeschwerdegericht aus den Gründen der angefochtenen Entscheidung nicht beurteilen; auch das Protokoll über die Ortsbesichtigung enthält hierüber nichts. Die von der Rechtsbeschwerdeerwiderung angeführte Entscheidung des Senats vom 7. Juli 1960 (IM § 13 HöfeO Nr. 7) steht nicht entgegen. Dort handelte es sich um den Verkauf eines

ganzen Hofes; Ausgleichsansprüche (§ 13 Abs. 1 HöfeO) wurden bejaht ungeachtet des Umstandes, daß mit dem Verkaufserlös ein neuer Hof erworben wurde. Bei der Anwendung des § 13 Abs. 1 HöfeO ist aber eine Ersatzbeschaffung als Ausschließungsgrund nicht vorgesehen. Nach alledem läßt sich der Einwand der Antragsgegnerin, durch die genannten Tausch- und Kaufverträge sei letztlich eine Wertveränderung gar nicht eingetreten, nicht abschließend beurteilen. Vielmehr bedarf der gesamte Sachverhalt einer neuen Prüfung unter den aufgeworfenen Gesichtspunkten. Es wird sich empfehlen, die gegebenenfalls zu entscheidende Frage nach der Gleichwertigkeit der Ersatzgrundstücke mit Hilfe eines landwirtschaftlichen Sachverständigen zu beurteilen.

4. Ein Ausgleichsanspruch entfällt ferner, wenn die Veräußerung zur Erhaltung des Hofes erforderlich war. Das Beschwerdegericht hat auch dies vernimmt. Soweit es dabei auf Grund der Besichtigung der Örtlichkeit die Möglichkeit einer Erweiterung des alten Hofraumes und damit der Besichtigung der beengten Hoflage bejaht, kann die Rechtsbeschwerde mit ihren Angriffen keinen Erfolg haben. An die tatsächlichen Feststellungen des Beschwerdegerichts ist das Rechtsbeschwerdegericht gebunden. Inwiefern auf der Nichteinhaltung der Vorschrift des § 160 Abs. 1 Ziff. 4 ZPO (Niederlegung des Ergebnisses einer Ortsbesichtigung) der angefochtene Beschluß beruht, vermag auch die Rechtsbeschwerde nicht darzutun.

Das Beschwerdegericht billigt der Antragsgegnerin zu, daß sie aus Gründen der Verbesserung der Agrarstruktur ihren bisherigen Betrieb in einen modernen Hühnerzuchtbetrieb umgestalten konnte. Diese Umstellung sichere einen verhältnis-

mäßig günstigen Ertrag der Landstelle. Hierzu sei aber nicht die Veräußerung der alten Hofstelle notwendig gewesen, die Umstellung hätte sich auch auf der alten Landstelle und den dortigen Gebäuden vollziehen lassen. Der Kuhstall hätte sich für die Hühnerzucht umgestalten, das nötige Kapital auf dem Kreditweg beschaffen lassen. Hierzu ist zu bemerken:

Der Senat hat bereits in seiner Entscheidung vom 15. Oktober 1963 (BGHZ 40, 169, 171) ausgesprochen, als notwendig zum Erhalt eines Hofes könne auch angesehen werden, was eine Anpassung an die Anforderungen der Gegenwart für einen landwirtschaftlichen Betrieb dieses Ausmaßes darstelle. Dem ist das Oberlandesgericht Hamm (RdL 1967, 15, 18) gefolgt: Der Hoferbe wurde einen in einem schlechten Zustand ererbten, in seiner Existenzfähigkeit bedrohten Hof notfalls auch unter Abstoßung eines günstig zu verwertenden Teiles in einen Zustand versetzen können, der eine ordnungsmäßige rentable Bewirtschaftung für die Zukunft gewährleiste. Denn dem Hof und seiner Erhaltung sei nicht damit gedient, daß mit unzulänglichen Mitteln fortgewirtschaftet wird, bis der Hof völlig zum Erliegen komme und womöglich wegen der übernommenen Hofschulden zwangsveräußert werden müsse. Die Abveräußerung müsse sich aber auf den dringend erforderlichen Bedarf beschränken. Dem tritt der Senat bei. Auch das Beschwerdegericht geht offensichtlich von dieser Auffassung aus. Der Rechtsbeschwerde kann nicht eingeräumt werden, daß das Beschwerdegericht Bausachverständige und landwirtschaftliche Sachverständige hätte zu Rate ziehen müssen, ob die Umstellung des Betriebes auf der alten Hofstelle hätte durchgeführt werden können. Das Beschwerdegericht durfte sich insoweit eigene Sachkunde zutrauen. Wenn es aber fortführt, eine Veräußerung sei deshalb nicht notwendig gewesen, weil die alten Räume zur Hühnerzucht hätten umgestaltet, die dazu

erforderlichen Mittel im Kreditweg beschafft werden können, so fehlt es an der Prüfung, ob der Weg der Kreditbeschaffung für die Antragsgegnerin zumutbar war. Ausweislich der Grundakten ist der Hof (Einheitswert 10 400 DM) mit Hypotheken und Grundschulden in Höhe von 12 000 und 14 000 DM belastet; das Beschwerdegericht spricht von einer Hypothekenlast von 12 000 DM. Ob es bei dieser Sachlage den Eheleuten zum Hingabe zuzumuten war, neben der Abtragung ihrer Schulden mit Rücksicht auf den vom Beschwerdegericht festgestellten schlechten Gesundheitszustand der Eheleute einen weiteren Kredit aufzunehmen, hätte näherer Darlegung bedurft, insbesondere dahin, wie hoch sich die Kosten der Umstellung belaufen hätten, bis zu welcher Höhe der Hof noch belastbar war, welche Einnahmen die Eheleute hatten und was sie zur Abtragung ihrer bisherigen Schulden davon verwenden mußten. Daran, daß der Hof immer mehr verschuldete und schließlich bei einer etwaigen Zahlungsunfähigkeit der Schuldner zur Zwangsversteigerung kommt, bestand kein Interesse. In diesem Zusammenhang warf sich auch die Frage auf, ob sich ohne den Verkauf der alten Hofstelle eine Arrondierung des Grundbesitzes um die Hofstelle und damit eine Modernisierung der ganzen Wirtschaftsführung einschließlich der Möglichkeit der Einsparung fremder Arbeitskräfte hätte erzielen lassen. Die Frage der Zumutbarkeit der Kreditbeschaffung bedarf daher näherer Prüfung. Wäre aber etwa dieser Weg (Kreditbeschaffung) nicht gangbar gewesen, so wäre nichts dagegen einzuwenden, daß die Antragsgegnerin die Mittel für die notwendige Betriebsumstellung sich durch den Verkauf von Grundstücken beschaffte, wobei sich die Frage aufwirft, ob sie nicht die sich damals anbietende günstige Gelegenheit des Verkaufs der alten Hofstelle ausnutzen durfte.

6

Alle dies wird gegebenenfalls das Beschwerdegericht neu zu prüfen und zu entscheiden haben.

IV.

Der angefochtene Beschluß kann aus den dargelegten Gründen (II, 3 b, 4) nicht bestehen bleiben. Die Sache war vielmehr zur neuen Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückzuverweisen. Die Entscheidung im Kostenpunkt beruht auf §§ 44, 45 LwVG).

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Groll