

BUNDESGERICHTSHOF

V. BLW 14/65

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung des am 27. Juli 1964
zwischen den Beteiligten geschlossenen Hofübergabe-
vertrages

Beteiligte:

1. der Landwirt Karl-Heinz H [REDACTED] in G [REDACTED]
N [REDACTED] bei Bad S [REDACTED],

Antragsteller, Beschwerde- und Rechts-
beschwerdeführer,

- im Rechtsbeschwerdeverfahren vertreten durch
Rechtsanwalt [REDACTED] in [REDACTED] -

2. der Bauer Heinrich Adolf H [REDACTED] in G [REDACTED]
N [REDACTED] bei Bad S [REDACTED],

Antrags- und Beschwerdegegner.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 26. November 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Piepenbrock und Dr. Grell beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des 3. Zivilsenats - Senats für Landwirtschaftssachen - des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 18. Januar 1965 wird auf Kosten des Beteiligten zu 1 als unzulässig verworfen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 15 750 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Der Bauer Heinrich Adolf H. ist Eigentümer des im Grundbuch von G.-N. Band 2 Blatt 5 eingetragenen 31,65 ha großen Hofes mit einem Einheitswert von 31 500 DM. Der Eigentümer ist unverheiratet und hat keine Abkömmlinge. Am 6. Mai 1964 erteilte er dem Steuerbevollmächtigten und Makler Albert F. in I. notarielle Vollmacht zum Verkauf seines Hofes. Auf Grund dieser Vollmacht schloß F. namens des Eigentümers mit dem Landwirt Karl-Heinz H., dem Neffen des Eigentümers, am 27. Juli 1964 einen Vertrag über die Veräußerung des Hofes. Karl-Heinz H. ist der Sohn einer Schwester des Eigentümers, die seit Jahren auf dem Hof des Eigentümers lebt. Karl-Heinz H. hat das Schlachterhandwerk erlernt und geht diesem Beruf nach. Nach dem Vertrag

- 3 -

vom 27. Juli 1964 hat der Erwerber des Hofes dem Eigentümer von dessen 65. Lebensjahr ab ein angemessenes Altenteil zu gewähren. Im übrigen hat er die auf dem Hofe ruhenden Schulden übernommen. Der Hof ist mit Grundpfandrechten im Nennbetrag von ca. 280 000 DM belastet. Der Kapitalwert der ebenfalls vom Erwerber übernommenen Lastenausgleichsabgaben ist im Vertrag auf 27 000 DM angegeben.

Die Kreislandwirtschaftsbehörde in Bad S [REDACTED], der der Notar den Vertrag zur Genehmigung vorgelegt hat, hat ihn an das Amtsgericht abgegeben, weil nach Ansicht der Landwirtschaftsbehörde es sich um einen Überlassungsvertrag im Sinne der Höfeordnung handle, zu dessen Genehmigung das Landwirtschaftsgericht zuständig sei. Vor dem Landwirtschaftsgericht hat der Eigentümer des Hofes der Genehmigung widersprochen und geltend gemacht, er sei durch unzutreffende Angaben zur Unterzeichnung veranlaßt worden, von einem Verkauf an seinen auf dem Hof lebenden Neffen sei nicht die Rede gewesen. Dazu habe er keinen Makler gebraucht.

Das Amtsgericht hat die Genehmigung des Vertrages abgelehnt, die sofortige Beschwerde des Beteiligten zu 1 hatte keinen Erfolg.

Das Beschwerdegericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt:

Das Amtsgericht habe den Vertrag vom 27. Juli 1964 mit zutreffender Begründung als Hofübergabevertrag im Sinne des § 17 HöfeO angesehen und deshalb zu Recht seine Zuständigkeit bejaht. Es habe ebenso zutreffend die Genehmigung des Vertrages abgelehnt. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG sei die Genehmigung zu versagen, wenn sie

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeute. Eine ungesunde Verteilung liege aber vor, wenn der Erwerb nach den gesamten Umständen eine ungesunde Erscheinung darstelle. Das sei hier der Fall. Der Übernehmer sei nicht in der Lage, den völlig heruntergewirtschafteten und nahezu inventarlosen Hof ordnungsgemäß zu bewirtschaften. Er habe das Schlachterhandwerk gelernt und bisher dieses Handwerk hauptberuflich allein ausgeübt. Es möge sein, daß er in seiner Freizeit, auch in seinem Urlaub, auf dem Hof ausgeholfen habe. Bei einer solchen gelegentlichen Mitarbeit habe er sich die erforderlichen Kenntnisse und Fähigkeiten jedoch nicht aneignen können. Der Übernehmer habe vor dem Senat zugegeben, daß er an der Aufstellung des Wirtschaftsplanes für den Hof nie teilgenommen und daß er sich um die Fruchtfolge und die Düngung nie gekümmert habe. Im übrigen fehle es dem Erwerber auch an den Geldmitteln, die nötig seien, den verwahrlosten Hof anzufassen und wieder auf die Höhe zu bringen. Der Hof sei in Höhe von 280 000 DM belastet. Die tatsächlichen Schulden betrügen nach den Angaben des Steuerbevollmächtigten F. ■■■■■ mindestens 200 000 DM. Mit einem Zinsverbilligungskredit könne der Übernehmer, wie die Landwirtschaftsbehörde erklärt habe, in Anbetracht der Höhe der Schulden nicht rechnen. Die landwirtschaftlichen Beisitzer des Senats seien nach der Besichtigung des Hofes der Ansicht, daß 100 000 DM nicht einmal ausreichen würden, die Gebäude einigermaßen wieder instand zu setzen. Außerdem seien erhebliche Mittel erforderlich zur Anschaffung von lebendem und totem Inventar, das kaum noch vorhanden sei. Die Ländereien seien zum Teil seit Jahren nicht mehr bewirtschaftet worden. Es könne nicht zweifelhaft sein, daß der Antragsteller diese Schwierigkeiten schon allein deshalb nicht meistern könne, weil ihm jegliche Geldmittel fehlten. Die baldige Zwangs-

versteigerung des Hofes sei unvermeidlich. Sie würde nur hinausgeschoben, und in der Zwischenzeit bleibe der Hof, wie in den letzten Jahren, weitgehend unbewirtschaftet. Aus diesem Grunde würde die Veräußerung des Hofes an den Antragsteller eine ungesunde Erscheinung darstellen. Der Senat bezweifle im übrigen auch nicht, daß eine Veräußerung des Hofes zu angemessenen Bedingungen, sei es im Ganzen, sei es parzellenweise, an interessierte Landwirte möglich sei. Der Eigentümer habe zudem nicht geltend gemacht, daß er den Hof nicht anderweitig veräußern könne. Er habe im Gegenteil selbst der Genehmigung des Vertrages widersprochen.

II.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die Rechtsbeschwerde des Beteiligten zu 1. Sie ist form- und fristgerecht eingereicht und begründet worden; der Rechtsbeschwerdeführer ist auch beschwerdeberechtigt, weil seinen Anträgen in der Beschwerdeinstanz nicht stattgegeben worden ist. Da das Beschwerdegericht aber die Rechtsbeschwerde nicht zugelassen hat, ist das Rechtsmittel nur statthaft, wenn die Voraussetzungen des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG gegeben sind. Der Rechtsbeschwerdeführer verweist denn auch auf mehrere Entscheidungen des beschließenden Senates wie verschiedener Oberlandesgerichte, auf die im folgenden noch einzugehen sein wird, und trägt vor, von diesen Entscheidungen sei das Beschwerdegericht abgewichen, und der angefochtene Beschluß beruhe auf diesen Abweichungen. In der Sache selbst meint die Rechtsbeschwerde, das Beschwerdegericht habe den Erwerber als Landwirt bezeichnet, es gehe auch davon aus, daß die Annahme der Kreislandwirtschaftsbehörde zutreffe, der Übernehmer sei der Hoferbe des kinder-

losen und unverheirateten Eigentümers, es habe demzufolge die Wirtschaftsfähigkeit des Übernehmers im Sinne des § 6 Abs. 5 HöfeO nicht verneinen wollen. Der Zweck des Vertrages gehe für den Übernehmer und seine Mutter gerade dahin, den Hof unter allen Umständen der Familie zu erhalten. Ein Übergabevertrag des Hofeigentümers mit dem gesetzlichen Hoferben zu Bedingungen, wie sie hier getroffen seien, könne niemals eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens herbeiführen. Der Begriff der Wirtschaftsfähigkeit sei derselbe, gleichgültig ob ein Erbfall eintrete oder ein Übergabevertrag abgeschlossen sei. Er sei auch nicht davon abhängig, ob der Hof heruntergewirtschaftet, verschuldet sei oder nicht. Es sei unzulässig, die Bestimmung des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG im Sinne einer Generalklausel zu verstehen. Der unveränderte Übergang eines Hofes vom Eigentümer auf den gesetzlichen Hoferben könne niemals einen Verstoß gegen den Grundsatz der gesunden Verteilung des Grund und Bodens bedeuten.

Die Nachprüfung des Vortrags des Rechtsbeschwerdeführers ergibt, daß das Rechtsmittel nicht zulässig ist, weil die Voraussetzungen der Abweichungsrechtsbeschwerde (§ 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG) nicht gegeben sind.

1. Nach Auffassung des Rechtsbeschwerdeführers weicht das Beschwerdegericht "von allen überkommenen Rechtsgrundsätzen der Rechtsprechung" ab, indem es die Meinung vertrete, der gesetzliche Hoferbe müsse nicht nur allgemein wirtschaftsfähig, sondern darüber hinaus auch besonders hohen Anforderungen gewachsen sein, weil der Hof stark heruntergewirtschaftet und überschuldet sei. Dieser Angriff scheitert schon daran, daß der Rechtsbeschwerdeführer keine Entscheidungen anführt, in denen jene allgemeinen Grundsätze nieder-

gelegt sind. Im übrigen sei darauf verwiesen, daß Lange/Wulff, HöfeO 6. Aufl. § 6 Anm. 90 b S. 158 an die Wirtschaftsfähigkeit eines Hoferben je nach den Umständen höhere oder geringere Anforderungen gestellt wissen wollen.

2. Der nächste Angriff der Rechtsbeschwerde muß aus den gleichen Erwägungen ohne Erfolg bleiben. Das Beschwerdegericht hat sich nach Auffassung des Beteiligten zu 1 in Widerspruch "mit der einmütigen Auffassung aller Oberlandesgerichte und des beschließenden Senates" gesetzt, indem es ausgeführt habe, es sei nicht gleichgültig, ob der zu übernehmende Betrieb notleidend sei oder nicht, es sei dagegen nicht von Bedeutung, ob die Übernahme zu einer zusätzlichen Belastung des Hofes führe, im übrigen seien die Landwirtschaftsgerichte befugt, eine vertragliche Übernahme des Hofes auf den Hoferben, der nach dem Tode des Übergebers in gleicher Weise Eigentümer des Hofes werde, wie durch eine Hofübergabe, zu verhindern, sofern sich der Übergeber in Schwierigkeiten befinde, mit denen der Übernehmer tatsächlich nicht fertig werde. Abgesehen davon, daß in dem angefochtenen Beschluß Ausführungen dieses Inhalts nicht vorhanden sind, fehlt es auch hier an der Anführung jener Entscheidungen, die die "einmütige Auffassung" des Bundesgerichtshofs und aller Oberlandesgerichte wiedergeben. Die Bezugnahme auf eine einmütige Auffassung allein ersetzt die Angabe der Vergleichsentscheidungen nicht. Im übrigen ist noch folgendes anzumerken:

Es ist keineswegs sicher, wie die Rechtsbeschwerde meint, daß der Beschwerdeführer gesetzlicher Hoferbe kraft Höfeordnung wird, auch wenn er nicht wirtschaftsfähig ist. § 6 Abs. 5 HöfeO läßt vom Vorhandensein der

Wirtschaftsfähigkeit dann absehen, wenn es sich um Abkömmlinge des Hofeigentümers handelt. Der Beschwerdeführer ist kein Abkömmling des Eigentümers. Falls auch seine Mutter nicht wirtschaftsfähig ist, mag gemäß § 10 HöfeO die gesetzliche Hoferbfolge nach der Höfeordnung ausscheiden und die Erbfolge des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Zuge kommen. Inwiefern aber dann der Rechtsbeschwerdeführer Erbe des Eigentümers nach Maßgabe des Bürgerlichen Gesetzbuches werden soll, ist nicht ohne weiteres erkennbar. Unterstellt man diese Erbfolge nach den Regeln des Bürgerlichen Rechtes, so wirft sich die Frage auf, ob im jetzigen Verfahren, also im Rahmen der Genehmigung eines Hofübergabevertrages, das Erfordernis der Wirtschaftsfähigkeit in Wegfall kommt, weil der Übernehmer gesetzlicher Erbe nach Maßgabe des Bürgerlichen Gesetzbuches wird. Die Rechtsbeschwerde führt keine Entscheidung an, die im Gegensatz zum Beschwerdegericht den Standpunkt vertritt, in einem solchen Falle brauche der Hofübernehmer nicht wirtschaftsfähig zu sein. Zu einer sachlich-rechtlichen Beantwortung dieser Frage wäre der erkennende Senat aber nur in der Lage, wenn die Rechtsbeschwerde zulässig wäre, das Oberlandesgericht also mit seiner Auffassung von einem anderen Oberlandesgericht abgewichen wäre. Gerade hierzu fehlen aber Angaben der Rechtsbeschwerde.

3. Die Rechtsbeschwerde meint weiter, der Übergang eines Hofes auf den gesetzlichen Hoferben könne niemals eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden darstellen. Aber auch insoweit ist eine Abweichung nicht dargetan. In dem von der Rechtsbeschwerde angeführten Beschluß des Oberlandesgerichtes Celle vom 14. Oktober 1957 (enthalten in LM Nr. 20 zu Art. III BrMilRegVO Nr. 84) ist ein derartiger Satz nicht auf-

gestellt. Soweit darin die Meinung vertreten wird, in dem Genehmigungsverfahren sei nur darauf abzustellen, ob die bisherige Verteilung der Bodennutzung durch die Übertragung verschlechtert werde, hat zudem der beschließende Senat in seiner Entscheidung (LM Nr. 20 aaO) ausgeführt, daß er dieser Meinung nicht beitreten könne. Die Auffassung, daß bei rechtsgeschäftlichem Erwerb an die Wirtschaftsfähigkeit des Erwerbers keine strengen Anforderungen zu stellen seien, als bei der Vollziehung einer vorausgegangenen Auseinandersetzung unter Erben, hat der beschließende Senat dort ausdrücklich als für einen Sonderfall zutreffend bezeichnet. Dieser Sonderfall ist aber im gegebenen Falle nicht vorhanden. Vom Beschluß des Senates vom 25. April 1961 (LM Nr. 24 aaO), in dem die Auffassung vertreten wird, daß landwirtschaftlich benutzter Grund und Boden tunlichst in den Händen von Land- und Forstwirten bleiben solle, weicht der angefochtene Beschluß nicht ab. Der Beteiligte zu 1 (Rechtsbeschwerdeführer) ist nicht hauptberuflicher Landwirt. Er hat das Schlachterhandwerk gelernt und übt es aus.

4. Ebenso wenig weicht der angefochtene Beschluß von dem Grundsatz ab, die Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks an einen Landwirt bedeute nur ausnahmsweise eine ungesunde Verteilung von Grund und Boden (BGH LM Nr. 26 aaO). Der Rechtsbeschwerdeführer ist nicht hauptberuflicher Landwirt.

5. Das Beschwerdegericht ist auch nicht der Auffassung, es sei Sache der Landwirtschaftsgerichte, unter mehreren Landwirten den bestgeeigneten auszuwählen und ihn dem verkaufenden Eigentümer aufzudrängen. Deshalb liegt auch keine Abweichung von den Beschlüssen des Oberlandesgerichtes Hamm vom 15. Juli 1953 (RdL 1954, 21)

und vom 18. Juni 1954 (RdL 1955, 284) vor, die eine solche Lenkung für ungesetzlich ansehen.

6. Es mag zutreffen, daß das Beschwerdegericht nicht dasjenige Maß an Anforderungen im vorliegenden Falle gestellt hat, das das Bayerische Oberste Landesgericht (BayObLG 1960, 240) an den Nachweis des Vorhandenseins geeigneter Käufer stellt. Indessen beruht die angefochtene Entscheidung auf dieser möglichen Abweichung nicht. Das Beschwerdegericht hat die Wirtschaftsfähigkeit des Rechtsbeschwerdeführers verneint (§ 6 HöfeO). Dann kam es aber nicht mehr darauf an, ob, was das Beschwerdegericht daneben noch geprüft hat, der Verkauf des Hofes zu einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden führen würde. Die möglicherweise vorliegende Abweichung von dem angeführten Beschluß des Bayerischen Obersten Landesgerichtes hat aber nur Bedeutung für die Frage der Anwendung des § 9 GrdstVG.

Fehlt es somit an der Zulässigkeit des Rechtsmittels, so ist es dem beschließenden Senat versagt, zu den Bedenken der Rechtsbeschwerde Stellung zu nehmen, die zur sachlich-rechtlichen Würdigung des Sachverhaltes durch das Beschwerdegericht vorgebracht worden sind.

Die Rechtsbeschwerde war vielmehr auf Kosten des Rechtsbeschwerdeführers als unzulässig zu verwerfen. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens findet nicht statt.

Gemäß § 39 Abs. 2 Ziff. 2 GrdstVG, § 44 Abs. IV a LVO ist der Geschäftswert mit der Hälfte des Einheitswertes des übergebenen Hofes festzusetzen. Die Entscheidung konnte ohne Zuziehung der landwirtschaftlichen Beisitzer getroffen werden (§ 20 Abs. 1 Nr. 4 LwVG).

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Grell