

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V BLw 38/65

in der Landwirtschaftssache

des Landwirts Karl B [REDACTED] in R [REDACTED] Nr. [REDACTED]
über H [REDACTED],

Antragsgogners, Beschwerde- und Rechtsbeschwerdeführers,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED],
[REDACTED] und [REDACTED] in [REDACTED] -

gegen

Frau Elli H [REDACTED] geb. B [REDACTED] in W [REDACTED],
F [REDACTED] - W [REDACTED] - Straße [REDACTED],

Antragstellerin, Beschwerde- und Rechtsbeschwerdegegnerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] in
[REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 10. Dezember 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin, der Bundesrichter Dr. Piepenbrock und Dr. Grell sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Lechler und Lindemann

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des Senats für Landwirtschaftssachen des Oberlandesgerichts Braunschweig vom 12. August 1965 wird auf Kosten des Antragsgegners, der der Antragstellerin die außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu erstatten hat, als unzulässig verworfen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 40 675 DM festgesetzt.

G r ü n d e:

I.

Am [REDACTED] 1952 verstarb der Vater der Parteien, der Gärtner Gustav B [REDACTED] in W [REDACTED]. Auf Grund des Testaments vom 5. Dezember 1951 erbte der Antragsgegner die an mehreren Stellen W [REDACTED]s liegenden Ländereien des Erblassers, die gärtnerisch genutzt wurden und als Hof im Sinne der Höfeordnung im Grundbuch eingetragen waren, und fand die Antragstellerin anordnungsgemäß durch

Zahlung von 7 500 DM ab. Die Höhe der Abfindung hatte der Erblasser in der letztwilligen Verfügung damit begründet, daß der Antragsgegner "seit der seit 1943 laufenden Pachtzeit größere bauliche Veränderungen sowie Neuanschaffungen an lebendem und totem Inventar auf eigene Rechnung vorgenommen habe".

In den Jahren 1952, 1957 und 1959 verkaufte der Antragsgegner zum Hof gehöriges Land. 1960 veräußerte er den Rest einschließlich der Hofstelle zum Preis von 320 000 DM. Mit dem Erlös erwarb er ein anderes Anwesen in Rieseberg.

Die Antragstellerin macht Ausgleichsansprüche nach § 13 HöfeO geltend. Sie verlangt Ausgleich nur hinsichtlich der Hofbestandteile, die in den Jahren 1959 und 1960 veräußert worden sind. Im ersten Rechtszug hat sie beantragt, den Antragsgegner zu verurteilen, 47 663,50 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 13. August 1961 an sie zu zahlen.

Der Antragsgegner hat um Abweisung des Antrags mit der Begründung gebeten, die Voraussetzungen des § 13 HöfeO seien nicht gegeben, weil er den Erlös aus den Verkäufen zum Erwerb des Ersatzhofes verwendet habe. Er habe die Grundstücke nur deshalb veräußert, weil wegen städteplanerischer Maßnahmen eine Enteignung zu befürchten gewesen sei und er sich verpflichtet gefühlt habe, den von seinem Vater überkommenen Grundbesitz als Hof, wenn auch in der Form eines Ersatzhofes, zu erhalten. Hilfsweise hat der Antragsgegner geltend gemacht, daß die Antragstellerin für die Bemessung ihres vermeintlichen Ausgleichsanspruchs stark überhöhte Werte eingesetzt habe und bei der Festsetzung einer etwaigen Ausgleichssumme auch die Aufwendungen



berücksichtigt werden müßten, die er schon zu Lebzeiten seines Vaters für die Gärtnerei gemacht habe. Diese Aufwendungen hat er auf insgesamt 46 000 RM geschätzt.

Das Landwirtschaftsgericht hat den Antragsgegner verurteilt, 40.600,75 DM nebst 4 % Zinsen seit 15. August 1961 an die Antragstellerin zu zahlen, ihren weitergehenden Antrag aber zurückgewiesen.

Dagegen hat sich der Antragsgegner mit der sofortigen Beschwerde gewandt. Das Oberlandesgericht hat das Rechtsmittel zurückgewiesen.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die - nicht zugelassene - Rechtsbeschwerde des Antragsgegners, mit der er sein bisheriges Begehren weiter verfolgt. Die Antragstellerin bittet, die Rechtsbeschwerde als unzulässig zu verwerfen.

II. A)

1. Das Beschwerdegericht hat ausgeführt: Ein Ausgleichsanspruch nach § 13 HöfeO entstehe auch dann, wenn der Hoferbe mit dem Erlös aus der Veräußerung einen anderen Hof erwerbe. Für die Ergänzungsabfindung sei der Verkehrswert maßgebend, den die veräußerten Grundstücke zur Zeit des Erbfalls hatten. Das Gutachten des Sachverständigen V [REDACTED], der die B [REDACTED]-sche Gärtnerei zum 13. Januar 1952 mit 118 000 DM bewertet hat, biete die zuverlässigste Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswerts. Es sei durch die Ausführungen des vom Antragsgegner herangezogenen Sachverständigen von B [REDACTED], der zu einem Verkehrswert von rund 70 000 DM gekommen ist, nicht entkräftet worden. Dessen Haupttrüge, Vorthmann habe

den Zerschlagungswert ermittelt, obwohl er sich hätte fragen müssen, was denn Erlöst worden wäre, wenn der Hof als Ganzes im Jahre 1952 veräußert worden wäre, habe im Ergebnis nicht einmal der Sachverständige Dr. B. [REDACTED] für berechtigt erklärt, obwohl auch dieser Sachverständige den von V. [REDACTED] geschätzten Verkehrswert für zu hoch halte. Die Rüge sei unbegründet, denn man könne weder dem Antragsgegner noch dem Sachverständigen von B. [REDACTED] darin beipflichten, daß im vorliegenden Falle die sogenannte "Zergliederungsschätzung" deshalb unangebracht sei, weil man den Verkehrswert nach dem Erlös berechnen müsse, den die veräußerten Grundstücke erbracht hätten, wenn sie 1952 in ihrer Gesamtheit "als Hof" verkauft worden wären. Es sei zwar richtig, daß die hier zu treffende Entscheidung in einem landwirtschaftsgerichtlichen Verfahren zu fällen sei. Diese Tatsache sei aber für die Höhe des Verkehrswertes ohne Bedeutung; denn der Verkehrswert richte sich nicht nach irgendwelchen gerichtlichen Verfahrensordnungen, sondern allein danach, welcher Preis auf dem allgemeinen Markt erzielbar sei. Insoweit könne dem Sachverständigen Dr. B. [REDACTED] aber unbedenklich darin zugestimmt werden, daß unter den gegebenen Verhältnissen 1952 kein "Kaufinteressent zum Zuge gekommen wäre, der sein Angebot entsprechend landwirtschaftlicher Kostennutzungsstruktur begrenzt hätte". Im übrigen leuchteten die Ausführungen, mit denen der Sachverständige von B. [REDACTED] die "Zergliederungsschätzung" ablehne, deshalb nicht ein, weil § 13 HöfeO Ausgleichsansprüche auch dann zulasse, wenn nur einzelne (allerdings 10 % des Einheitswerts übersteigende) Teile vom Hof abverkauft werden, die Schätzung des Verkehrswerts in solchen Fällen aber nach gar keiner anderen als der "Zergliederungsmethode" vorgenommen werden könne.

16

Schließlich komme auch der Preisstopverordnung von 1936, die von B [REDACTED] als Stütze für seine Ansicht ins Feld führe, in dem hier in Rede stehenden Sinne keine ausschlaggebende Bedeutung zu. Die Parteien seien sich (zu Recht) darüber einig, daß der Verkehrswert der gesamten Ländereien ermittelt werden müsse. Der Verkehrswert entspreche aber nicht einem staatlich regulierten Preis, wie ihn der Sachverständige von B [REDACTED] mit seinem Hinweis auf die Verordnung von 1936 im Auge habe, sondern sei gleichbedeutend mit dem Preis, der sich im wirtschaftlichen Verkehr auf dem freien Markt erzielen lasse. Daß der Sachverständige V [REDACTED] zum mindesten insoweit von richtigen Voraussetzungen ausgegangen sei, erfahre eine genügende Bestätigung dadurch, daß der Kreisverwaltungsrat Dr. F [REDACTED] nach den insoweit nicht beanstandeten Gründen des angefochtenen Beschlusses erklärt habe, kein Gärtner würde im Jahre 1952 sein Land für 1,50 DM pro Quadratmeter verkauft haben. Im wirtschaftlichen "Verkehr" sei also nicht ein Preis von 1,50 DM, sondern ein solcher erzielbar gewesen, der zwischen 3 DM und 5 DM lag. Die Ansicht des Sachverständigen von B [REDACTED], daß nur ein solcher Preis in Betracht kommen könne, der "zulässig" gewesen wäre, wenn der Antragsgegner den Hof in seiner Gesamtheit veräußert hätte, leuchte deshalb nicht ein.

Der Sachverständige Dr. B [REDACTED], der den Verkehrswert auf 71 300 DM geschätzt habe, habe sich zwar grundsätzlich zur "Zergliederungsmethode" bekannt, er meine aber, daß bei einem parzellenweisen Verkauf der Grundstücke die (ehemaligen) Hofgebäude völlig nutzlos gewesen wären und ihr Wert daher völlig außer Ansatz bleiben müsse. Diese Ansicht sei nicht zu billigen. Das Beschwerdegericht halte auch die Werte, die Dr. B [REDACTED] für die einzelnen Grundstücke angesetzt habe, für zu niedrig.

Demgegenüber seien die Werte, die der Sachverständige D. (bei einem Gesamtverkehrswert von 120 000 DM) für die Ländereien mit 84 260 DM errechnet habe, als ausreichende Bestätigung dafür anzusehen, daß die Schätzungen Vorthmanns durchaus zuverlässig seien. Lediglich D.'s Bewertung der Gebäude könne nicht in vollem Umfang gefolgt werden. Mit dem Landwirtschaftsgericht sei davon auszugehen, daß der Verkehrswert der in Rede stehenden Ländereien am 13. Januar 1952 101 341,50 DM betragen habe.

2. Hiergegen wendet die Rechtsbeschwerde ein: Das Oberlandesgericht habe den Verkehrswert unrichtig ermittelt. Es habe sich der sogenannten "Zergliederungsschätzung" des Sachverständigen V. angeschlossen und die von dem Sachverständigen von B. und Dr. B. vertretene "Gesamtheitsmethode" abgelehnt. Das Beschwerdegericht habe jede einzelne Parzelle des landwirtschaftlichen Besitzes gesondert betrachtet und eine Aufteilung der Ländereien in Bauland, Baurohland bzw. Bauerwartungsland und landwirtschaftliche Nutzungsfläche vorgenommen. Daraufhin seien für jede einzelne Parzelle verschiedene Werte errechnet worden, die nach Ansicht des Oberlandesgerichts den Verkehrswert dieser einzelnen Grundstücke wiedergeben. Das Beschwerdegericht sei von folgenden Entscheidungen abgewichen: BGH Urteil vom 20. Juni 1956 - IV ZR 16/56 (RdL 1956, 272), Oberlandesgericht Celle Beschluß vom 8. April 1957 - 7 Wlw 20/57 (RdL 1957, 186), Oberlandesgericht Hamm Beschluß vom 26. November 1957 - 10 Wlw 95/56 (RdL 1958, 180). Nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 20. Juni 1956 komme es maßgeblich darauf an, ob der ermittelte Wert der für den Zeitpunkt des Erbfalls geltende, damals tatsächlich zu erzielende, gesetzlich zulässige Verkaufswert gewesen sei. Parzellierte Veräußerungen hätten behördlicher

Genehmigungen bedurft. Der Verkaufswert könne nur dann als richtig angesehen werden, wenn festzustellen sei, daß die behördlichen Genehmigungen erteilt worden wären und daß sich genügend Käufer für den Erwerb der verschiedenen Parzellen gefunden hätten. Der angefochtene Beschluß enthalte insoweit keine Ausführungen. Die vom BGH aufgestellten Voraussetzungen könnten hier auch nicht als erfüllt angesehen werden.

Das Oberlandesgericht Hamm sei in dem Beschluß vom 26. November 1957 zu dem Ergebnis gekommen, daß der Verkehrswert eines landwirtschaftlichen Betriebes nur nach land- und forstwirtschaftlichen Grundsätzen ermittelt werden dürfe, wenn aus folgenden Gründen eine Bewertung nach einzelnen Parzellen nicht vorgenommen werden könne:

a) Parzellenbewertung kann nur erfolgen, wenn der Hof im Zeitpunkt des Erbfalles Bau- oder Industrieland darstellte.

b) Ein parzellierter Verkauf muß nach den bestehenden Gesetzen möglich gewesen sein, da insoweit der Versagungsgrund der unwirtschaftlichen Zerschlagung Berücksichtigung zu finden hätte. Es wird insoweit abgestellt auf die Existenzgrundlage des Hofes für eine bäuerliche Familie.

c) Der Versagungsgrund des Artikels III Ziff. 5 c der Verordnung Nr. 84 darf nicht vorgelegen haben.

Von diesen Grundsätzen sei das Beschwerdegericht abgewichen, es hätte bei ihrer Befolgung die Gesamtheitsmethode anwenden müssen.

Das Oberlandesgericht Celle halte sich in seinem Beschluß vom 8. April 1957 ebenfalls an die in der Entscheidung des BGH vom 20. Juni 1956 niedergelegte Rechtsansicht, zu der der Standpunkt des Beschwerdegerichts in Widerspruch stehe. Auf diesen Abweichungen beruhe der angefochtene Beschluß.

3. Die Rechtsbeschwerde ist, da sie vom Oberlandesgericht nicht zugelassen ist (§ 24 Abs. 1 LwVG), und ein Fall des § 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG nicht gegeben ist, nur zulässig, wenn das Beschwerdegericht von einer in der Rechtsbeschwerdebegründung angeführten Entscheidung eines der in § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG bezeichneten Gerichte abgewichen ist. Da § 24 Abs. 2 LwVG die Einheitlichkeit der Rechtsprechung in Landwirtschaftssachen gewährleisten soll, ist bei der Frage der Abweichung von einer früheren Entscheidung stets auf den neuesten Stand der Rechtsprechung abzustellen (vgl. Beschlüsse des Senats vom 7. Dezember 1954 - V BLw 48/54, RdL 1955, 75 und vom 20. Oktober 1964 - V BLw 37/63). Infolgedessen sind außer den in der Rechtsbeschwerde genannten Vergleichsentscheidungen der Beschluß des Senats vom 3. Februar 1959 - V ZR 28/58 (RdL 1959, 95/97) und das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 31. Mai 1965 - III ZR 214/63, (WM 1965, 924, 925) zu beachten. Nach dem zuletzt genannten Erkenntnis, dessen Rechtsausführungen § 2311 BGB betreffen, im Rahmen des § 13 HÖfO aber deshalb Berücksichtigung finden, weil die Miterben so zu stellen sind, wie sie im Zeitpunkt des Erbfalls gestanden hätten, wenn Höferecht nicht gegolten hätte, hat die Rechtsprechung den Grundsatz entwickelt, daß es immer auf den wahren, inneren Wert ankommt, und daß bei

außergewöhnlichen Verhältnissen der jeweilige Verkaufswert nicht immer diesen wahren inneren Wert ergibt. Das gelte insbesondere in Zeiten einer Bewirtschaftung, Preisbindung, Hochinflation usw.. In der Rechtsprechung werde dabei jedoch hervorgehoben, daß die späteren Änderungen auch bei diesen außergewöhnlichen Lagen nur insoweit in Rechnung gestellt werden dürften, als sie schon zur Zeit des Erbfalls einen wertbestimmenden Einfluß hatten. Die durch Bewirtschaftungs- oder Preisvorschriften künstlich gedrückten Verkaufspreise brauchten deshalb bei der Bewertung des Nachlasses nicht berücksichtigt zu werden, soweit der spätere Wegfall schon früher den inneren Wert der Sache erhöht. Die Wertminderung durch solche außergewöhnlichen Umstände sei um so größer, je geringer die Aussichten seien, daß diese Umstände in absehbarer Zeit wegfielen. An diese Rechtsgrundsätze, die ausdrücklich die von der Rechtsbeschwerde angezogene Vergleichsentscheidung des Bundesgerichtshofs vom 20. Juni 1956 aaO in Bezug nehmen, hat sich das Beschwerdegericht gehalten. Es zielt in seinen Darlegungen auf den wahren, inneren Wert ab. Das Oberlandesgericht hat hinsichtlich der Bebauungsverhältnisse die Entwicklung in Rechnung gestellt, die schon zur Zeit des Erbfalls vorauszu sehen war und einen wertbestimmenden Einfluß hatte. Es hat, wie seine Auseinandersetzung mit dem die Genehmigungsbedürftigkeit von Teilveräußerungen ausdrücklich betonenden Gutachten des Sachverständigen von B [REDACTED] (GA Bl. 65) zeigt, ersichtlich den Standpunkt eingenommen, daß mit solchen Genehmigungen im Hinblick darauf, daß die Ländereien mit Sicherheit Bauland werden würden, bei künftigen Veräußerungen zu rechnen war, worauf übrigens die Abveräußerungen im Jahre 1952 und 1959 klar hinwiesen. Das Oberlandesgericht hat es aus eigener Kenntnis der Verhältnisse in W [REDACTED] für nicht im geringsten zweifelhaft erklärt,

daß die hier in Rede stehenden Grundstücke 1952 bereits im Bereich des städtebaulich bedingten Ausdehnungsgebiets der sogenannten Juliusstadt lagen. Nach Ansicht des Beschwerdegerichts standen dieser Umstand und die Tatsache, daß die Grundstücke im Rahmen der Stadterweiterung durchweg für jede Bebauung geeignet sind, bei der Preisgestaltung im Vordergrund. Die uneingeschränkte künftige Nutzungsmöglichkeit im s t ä d t i s c h e n Bereich war nach den Feststellungen des Oberlandesgerichts schon 1952 "mit Händen zu greifen". Der Kreis der Kaufinteressenten setzte sich schon damals nicht aus Landwirten, sondern aus solchen Personen zusammen, die sich frühzeitig ein Grundstück zu Wohn- und gewerblichen Zwecken im S t a d t gebiet von Wolfenbüttel sichern wollten und nach Meinung des Berufungsgerichts in genügend großer Zahl vorhanden waren. Das Oberlandesgericht hat hiernach die gleiche Rechtsfrage, nämlich die Frage, wie der wahre innere Wert zu bemessen ist, im Hinblick auf die Vergleichsentscheidung vom 20. Juni 1956 aaO und im Hinblick auf das Urteil des BGH vom 13. Mai 1965 aaO nicht unterschiedlich beurteilt. Von einer Abweichung kann somit keine Rede sein. Bei dieser Rechtslage bedarf es keiner Erörterung mehr, ob der angefochtene Beschluß von den angezogenen Entscheidungen der Oberlandesgerichte Hamm und Celle abweicht (vgl. Beschluß des Senats vom 7. Dezember 1954 aaO; ferner Pritsch in RdL 1959, 172, 176). Im übrigen beurteilen diese beiden Gerichte im Anschluß an die Vergleichsentscheidung des Bundesgerichtshofs vom 20. Juni 1956 aaO den hier maßgeblichen Rechtsgrundsatz nicht anders als der Beschwerdebeschluß. Die Rechtsbeschwerde ist somit nicht statthaft.

B)

In ihren weiteren Ausführungen geht die Rechtsbeschwerde von der Zulässigkeit des Rechtsmittels aus. Sie bekämpft die in BGHZ 33, 66 vertretene und vom Beschwerdegericht übernommene Auffassung des Bundesgerichtshofs, ein Ausgleichsanspruch nach § 13 HöfeO entstehe auch dann, wenn der Hofeserbe mit dem Erlös aus der Veräußerung einen Ersatzhof erwirbt, sowie den Standpunkt des Beschwerdegerichts, dem Antragsgegner stehe für seine außergewöhnlichen Aufwendungen während der Pachtzeit eine Nachlaßforderung nicht zu, das Oberlandesgericht habe das Testament des Erblassers falsch ausgelegt. Allein die Frage, ob dem Beschwerdegericht ein Rechtsirrtum bei der Würdigung des festgestellten Sachverhalts unterlaufen ist, kann erst geprüft werden, wenn die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde feststeht. Daran fehlt es hier aber.

Da die Rechtsbeschwerde ohne sachliche Nachprüfung als unzulässig verworfen werden muß, sind dem Antragsgegner die Kosten nach §§ 44, 45 LwVG aufzuerlegen.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Grell