

BUNDESGERICHTSHOF

VBW 1/72

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

wegen Ausgleichs gemäß § 13 HöfeO nach Veräußerung von
Grundstücken des im Grundbuch von I [REDACTED] Band 74 Blatt 2170
verzeichneten Hofes

Beteiligte:

1. Witwe Sophie M [REDACTED] geb. R [REDACTED], I [REDACTED],
O [REDACTED] Straße [REDACTED],

Antragstellerin und Rechtsbeschwerdeführerin,

2. Landwirt Karl Josef M [REDACTED], I [REDACTED], O [REDACTED]
Straße [REDACTED],

Antragsteller und Rechtsbeschwerdeführer,

- Verfahrensbevollmächtigte zu 1 und 2: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] II,
[REDACTED] u. [REDACTED] III, P [REDACTED], Ma [REDACTED] platz [REDACTED] -

3. Landwirt Conrad M [REDACTED], I [REDACTED], E [REDACTED] straße [REDACTED],

Antragsgegner und Rechtsbeschwerdegegner,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED], I [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen hat in der Sitzung vom 18. Mai 1972 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin, der Bundesrichter Dr. Rothe und Dr. Grell sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Raither und Thye beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 23. November 1971 wird zurückgewiesen.

Die Antragsteller haben die Gerichtskosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens je zur Hälfte zu tragen und als Gesamtschuldner die dem Antragsgegner im Rechtsbeschwerdeverfahren erwachsenen außergerichtlichen Kosten zu erstatten.

Der Geschäftswert wird für das Rechtsbeschwerdeverfahren auf 36 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Der Antragsgegner ist Eigentümer des im Grundbuch von L [REDACTED] Band 74 Blatt 2170 eingetragenen Hofes gemäß der Höfeordnung. Er hat ihn im Wege der Erbfolge von seinem am 12. August 1962 verstorbenen Vater Konrad M [REDACTED] erworben, der mit der Antragstellerin verheiratet war und im gesetzlichen Güterstand lebte. Konrad M [REDACTED] ist laut Erbschein vom 20. April 1963 kraft

- 3 -

Gesetzes beerbt worden, und zwar hinsichtlich des hofesfreien Vermögens zu 1/2 von der Antragstellerin und zu je 1/4 von seinen beiden Söhnen, dem Antragsteller und dem Antragsgegner. Der Hof war im Zeitpunkt des Erbfalls rund 11,1 ha groß und hatte einen Einheitswert von 20 000 DM.

Am 17. Mai 1963 schlossen die Beteiligten einen Auseinandersetzungsvertrag (Beiakte AG Lippstadt LwH 7/68 Bl. 78 - 81), in dem u.a. die Abfindung des Antragstellers festgesetzt und die Versorgung der Antragstellerin geregelt wurde. Der Antragsgegner hat in den Jahren 1966 - 1968 eine Reihe von Grundstücken veräußert. Die daraus erwachsenen Abfindungen der Antragsteller waren Gegenstand mehrerer landwirtschaftsgerichtlicher Verfahren. Am 23. Oktober 1970 schloß der Antragsgegner zwei weitere Grundstückskaufverträge ab. Mit dem ersten Vertrag verkaufte er aus der Flur 54 die Flurstücke Nr. 129 bis 132 (jetzt Nr. 129, 130, 132, 181 und 182), zusammen 5567 qm groß, an die Stadt I[REDACTED]. Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist als Wirtschaftsart und Lage der Flurstücke mit Ausnahme des Flurstücks 181 "Straße, F[REDACTED]-[REDACTED]" angegeben; Flurstück 181 in der Größe von 1 qm trägt die Bezeichnung "Grünland, F[REDACTED]". Als Kaufpreis wurden 84 300 DM vereinbart, zahlbar an die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen für Städtebau, Wohnungswesen und Agrarordnung GmbH in D[REDACTED]. Die Stadt I[REDACTED] übernahm als Käuferin eine Maklergebühr in Höhe von 2 529 DM und die Erstattung der für den Erwerb von Ersatzland eventuell fällig werdenden Grunderwerbsteuer, die mit 7 883,14 DM angegeben wurde.

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



Mit dem zweiten Vertrag vom 23. Oktober 1970 kaufte der Antragsgegner von der vorerwähnten Landesentwicklungsgesellschaft die im Grundbuch von L [REDACTED] Band 172 Blatt 5106 verzeichneten Flurstücke Nr. 332 bis 360 der Flur 55, zusammen 4125 qm groß. Drei dieser Flurstücke von 73 qm, 141 qm und 289 qm waren im Grundbuch als Weg bezeichnet, zwei weitere von 1642 qm und 1572 qm mit "Grünland (Bauplatz)" und die restlichen von 16 qm bis 42 qm ebenfalls mit "Grünland (Bauplatz)". Als Kaufpreis wurden 84 300 DM vereinbart, zahlbar an die Stadt L [REDACTED]. Der Antragsgegner verpflichtete sich weiter, 21 407,98 DM an Erschließungsbeiträgen und 6 908,38 DM an Zinsaufwendungen der Landesentwicklungsgesellschaft zu erstatten. Diese Forderung wurde bis zum 30. Juni 1973 gestundet. Die Stadt L [REDACTED] ist am 25. Januar 1971 als Eigentümerin der vorbezeichneten Grundstücke aus Flur 54, der Antragsgegner als Eigentümer der vorerwähnten Grundstücke aus Flur 55 am 3. März 1971 im Grundbuch eingetragen worden.

Im Hinblick auf die Veräußerung durch den Antragsgegner an die Stadt L [REDACTED] haben die Antragsteller von ihm wiederum Ausgleich nach § 13 HöfeO verlangt. Die Antragstellerin hat gebeten, den Antragsgegner zur Zahlung von 24 000 DM nebst 4 % Zinsen seit Zustellung des Antrags zu verpflichten.

Der Antragsteller hat gebeten, den Antragsgegner zur Zahlung von 12 000 DM nebst 4 % Zinsen seit Zustellung des Antrags zu verpflichten.

Der Antragsgegner ist diesem Verlangen mit der Behauptung entgegengetreten, er habe keine landwirtschaftlichen Nutzflächen veräußert, sondern Straßengelände, um der drohenden Enteignung durch die Stadt L [REDACTED] zu entgehen. Die Veräußerung sei betriebsnotwendig gewesen. Das erworbene Ersatzland sei mindestens gleichwertig.

Das Landwirtschaftsgericht hat die Anträge zurückgewiesen. Dagegen hat sich der Antragsteller mit der sofortigen Beschwerde gewandt. Die Antragstellerin hat Anschlußbeschwerde eingelegt. Beide Antragsteller haben ihr Zahlungsbegehren weiterverfolgt.

Die Beteiligten haben ihr bisheriges Vorbringen wiederholt und ergänzt. Das Oberlandesgericht hat die Rechtsmittel zurückgewiesen und die Rechtsbeschwerde zugelassen.

Die Antragsteller haben Rechtsbeschwerde eingelegt. Sie halten ihr Zahlungsbegehren aufrecht. Der Antragsgegner bittet, die Rechtsbeschwerde zurückzuweisen.

II.

A) Das Oberlandesgericht hat ausgeführt: Der Antragsgegner sei deshalb nicht zum Ausgleich verpflichtet, weil er innerhalb des auf die Veräußerung folgenden Jahres für den Hof gleichwertige Grundstücke hinzuerworben habe (§ 13 Abs. 2 HöfeO).

Es könne nicht davon ausgegangen werden, daß der Antragsgegner den Betrieb nicht mehr fortführe. Er habe (jedenfalls) objektiv nichts unternommen, was die Fortführung endgültig ausschließen würde. Der ganz überwiegende Teil der noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzfläche sei mittelfristig verpachtet. Der Antragsgegner könne ihn nach Ablauf der Pachtzeit (31. Dezember 1975) wieder selbst in Bewirtschaftung nehmen. Die Nutzung werde auch nicht dadurch ausgeschlossen, daß das Grünland von Wohnbauten umgeben sei. Das auf der Hofstelle vorhandene tote Inventar werde bis auf einen Schlepper zur Zeit nicht benutzt. Es sei vom Antragsgegner nach dem Erbfall durch mindestens zwei große Maschinen ergänzt und nicht in seinem Bestand vermindert worden. Die Hofstelle sei im gegenwärtigen Zustand voll geeignet, als Betriebsmittelpunkt einer im Nebenberuf betriebenen Landwirtschaft auf der verbliebenen Nutzfläche zu dienen.

Die Ersatzgrundstücke seien "für den Hof" erworben worden. Insoweit sei ausschlaggebend, daß hinsichtlich dieser neuen Grundstücke keine strengeren Maßstäbe angelegt werden könnten als hinsichtlich der alten - veräußerten - Flächen. Die bis zur Veräußerung zum Hofesverband gehörigen Grundstücke seien bereits seit 1967 als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen und schon in der Zeit vor Abschluß der Kaufverträge mit den für ihre spätere Bestimmung erforderlichen Erschließungsanlagen versehen worden. Die Ersatzgrund-

stücke seien zwar seit 1966 als Bauland ausgewiesen, hätten aber eine äußere Umgestaltung für ihre demnächstige Bestimmung noch nicht erfahren.

Die Ersatzgrundstücke seien auch gleichwertig im Sinne des § 13 Abs. 2 HöfeO. Der Ertragswert der veräußerten Grundstücke sei höher gewesen als der der hinzu erworbenen. Jene Grundstücke hätten zwar eine Gesamtfläche von 5567 qm und überträfen insoweit die Ersatzgrundstücke um 1442 qm. Dafür hätten sie sich aber zur Zeit der Veräußerung in einem Zustand befunden, der eine landwirtschaftliche Nutzung praktisch ausschloß, und zwar für alle Zukunft, denn die als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Flächen hätten auch enteignet werden können und seien bereits seit einiger Zeit als sogenannte "Baustraßen" in Benutzung. Demgegenüber seien die Ersatzgrundstücke jedenfalls zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich nutzbar. Ihr Ertragswert sei darum höher als der Ertragswert der veräußerten Grundstücke zur Zeit der Veräußerung. Wirtschaftlich sei in der Veräußerung und in dem Erwerb durch den Antragsgegner ein Tausch zu sehen.

In den Verträgen vom 23. Oktober 1970 liege auch kein Umgehungsgeschäft. Der Antragsgegner habe nicht mehr getan, als von den im Gesetz vorgesehenen Möglichkeiten Gebrauch zu machen.

B) Hiergegen bringt die Rechtsbeschwerde zunächst vor:

1. Der Wegfall des Ergänzungsanspruchs im Fall des Hinzuerwerbs gleichwertiger Grundstücke setze voraus, daß die Hofeigenschaft für den Restbesitz des Veräußerers fortbestanden habe (vgl. BGHZ 40, 172 = RdL 1964, 17). Das Oberlandesgericht habe verkannt, daß der Besitz des Antragsgegners kein Hof im Sinne der Höfeordnung mehr sei. Der Antragsgegner sei kein Landwirt mehr. Auf der Hofstelle werde kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr aufrechterhalten. Sämtliche Grundstücke aus der landwirtschaftlichen Nutzfläche seien mit Ausnahme des Hausgrundstücks verpachtet.

Die Rüge hat keinen Erfolg.

Ohne Rechtsirrtum ist das Beschwerdegericht davon ausgegangen, daß die Hofeigenschaft für den Besitz des Antragsgegners fortbesteht. In der Regel verliert ein Hof seine Hofeigenschaft, wenn eine die Hofeigenschaft begründende Voraussetzung auf die Dauer wegfällt und wenn daraufhin der Hofvermerk im Grundbuch gelöscht wird (vgl. § 35 Abs. 4 LVO). Nach jenen Voraussetzungen muß es sich um eine land- oder forstwirtschaftliche Besetzung handeln; es muß eine zur Bewirtschaftung dieser Besetzung geeignete Hofstelle vorhanden sein; die Besetzung muß im Alleineigentum einer natürlichen Person stehen; die Besetzung muß schließlich einen Einheitswert von 10 000 DM oder mehr haben. Tatrichterlicher Feststellung zufolge ist keine dieser Voraussetzungen auf die Dauer weggefallen. Die Hofstelle ist voll geeignet, als Betriebsmittelpunkt einer im Nebenberuf betriebenen Landwirtschaft auf der verbliebenen Nutzfläche zu dienen. Das auf der Hofstelle vorhandene tote

Inventar wird nach den Ermittlungen des Beschwerdegerichts zur Zeit bis auf den Schlepper nicht benutzt. Der Antragsgegner hat es noch in der Zeit nach dem Erbfall durch mindestens zwei große Maschinen ergänzt und nicht in seinem Bestand vermindert. Zwar hat der Antragsgegner den überwiegenden Teil der noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzfläche mittelfristig verpachtet. Er kann sie aber nach Ablauf der Pachtzeit wieder selbst in Bewirtschaftung nehmen. Daß der Antragsgegner den auf dem Hof bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb endgültig stillgelegt hätte, ist nicht festgestellt. Nach Auffassung des Oberlandesgerichts hat der Antragsgegner jedenfalls objektiv nichts unternommen, was die Fortführung des landwirtschaftlichen Betriebs endgültig ausschließen würde. Die Rechtsbeschwerde will den Sachverhalt anders als der Tatrichter würdigen. Damit überschreitet sie die ihr verfahrensrechtlich gezogenen Grenzen. Tatrichterliche Feststellungen, die das Beschwerdegericht getroffen hat, sind für das Rechtsbeschwerdegericht bindend, es sei denn, daß bei der Feststellung das Gesetz in Bezug auf das Verfahren verletzt worden ist (§ 27 Abs. 2 LwVG in Verbindung mit § 561 Abs. 2 ZPO). Ein solcher Verstoß liegt nicht vor. Daß das Beschwerdegericht der - von der Rechtsbeschwerde bekämpften - Behauptung des Antragsgegners gefolgt wäre, demnächst Schafe züchten zu wollen, ist dem angefochtenen Beschluß nicht zu entnehmen.

2. Weiterhin rügt die Rechtsbeschwerde, das Beschwerdegericht habe verkannt, daß einem Ankauf zum Zwecke der landwirtschaftlichen Nutzung auch die Lage

und Gestaltung der neu erworbenen Grundstücke widerspreche. Zumindest zur Zeit werde das Ersatzland nicht landwirtschaftlich genutzt. Es sei nicht "für den Hof" erworben (§ 13 Abs. 2 HöfeO).

Die Rüge greift nicht durch.

Die Ersatzgrundstücke sind tatrichterlicher Feststellung zufolge in den Hofesverband einverleibt worden. Sie sind zwar seit 1966 als Baugrundstücke ausgewiesen, haben aber eine äußere Umgestaltung für ihre demnächstige Bestimmung noch nicht erfahren. Die Auffassung des Oberlandesgerichts, daß hinsichtlich der Ersatzgrundstücke keine strengeren Maßstäbe angelegt werden können als hinsichtlich der veräußerten Flächen, die bereits seit 1967 als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen und auch schon in der Zeit vor Abschluß der Kaufverträge mit den für ihre spätere Bestimmung erforderlichen Erschließungsanlagen versehen worden sind, ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

3. Die Rechtsbeschwerde beanstandet ferner, das Beschwerdegericht habe verkannt, daß zwischen den veräußerten Flächen und den Ersatzgrundstücken keine Gleichwertigkeit gegeben sei. Zumindest müsse der Antragsgegner für die "Differenzfläche" aus den Grundstücksgeschäften einen Ausgleich zahlen.

Der Angriff dringt nicht durch.

Das Beschwerdegericht ist rechtsfehlerfrei davon ausgegangen, daß für die Frage der Gleichwertigkeit der Vergleich der landwirtschaftlichen Ertragswerte maßgebend ist. Durch die Veräußerung von Ländereien soll die Bodenrente nicht verändert werden, der Ertrag nach Erwerb der Ersatzgrundstücke der gleiche bleiben (vgl. BGHZ 40, 172, 177). Nach den Feststellungen des Tatrichters sind die Ersatzgrundstücke zum überwiegen- den Teil landwirtschaftlich nutzbar. Diese Würdigung kann die Rechtsbeschwerde nicht mit der Behauptung erschüttern, die neu hinzuerworbenen Flächen dienten nicht landwirt- schaftlichen Zwecken und sollten ihnen nicht dienen. Im übrigen hat der Tatrichter festgestellt, daß sich die alten Flächen in einem Zustand befanden, der eine landwirtschaftliche Nutzung für alle Zukunft praktisch ausschloß. In rechtlich nicht zu beanstandender Weise hat das Beschwerdegericht ersichtlich die Frage der Gleichwertigkeit vom Standpunkt des hier in Frage stehen- den Hofes und der auf ihm betriebenen Hofeswirtschaft betrachtet (vgl. Wöhrmann, RdL 1961, 60, 62) und den Ertragswert der Ersatzgrundstücke höher veranschlagt als den der veräußerten Flächen. Dabei hat das Ober- landesgericht den Umstand, daß die alten Flächen (5567 qm) nach seiner Ermittlung um 1442 qm größer als die Ersatz- grundstücke (4125 qm) waren, beachtet, gleichwohl daraus aber nicht den Schluß gezogen, daß der Ertragswert der alten Flächen höher lag. Diese tatrichterliche Beur- teilung unterliegt keinen rechtlichen Bedenken. Soweit die Rechtsbeschwerde beanstandet, das Oberlandesgericht hätte ein Gutachten darüber einholen müssen, daß die neu erworbenen Flächen nicht mehr landwirtschaftlich zu nutzen seien, ist folgendes zu bemerken. Das Ober- landesgericht hatte nach eigenem Ermessen darüber zu

befinden, ob es für die Beurteilung dieser Frage hinreichend sachkundig war oder ob die Hinzuziehung eines Sachverständigen geboten war. Die Begründung der angefochtenen Entscheidung läßt auch nicht auf mangelnde Sachkunde schließen.

4. Schließlich führt die Rechtsbeschwerde an, das Beschwerdegericht habe verkannt, daß der Antragsgegner durch den Landtausch allein bezwecke, die in § 13 HöfeO bestimmte Frist von 15 Jahren zu "überbrücken", um nach Ablauf dieser Frist das ganze Land unter Auflösung des Resthofes zu verkaufen. Der Antragsgegner versuche, die Ausgleichspflicht zu umgehen.

Die Rüge hat keinen Erfolg.

Der Hofeigentümer kann frei entscheiden, ob er Teile des Hofes veräußern und für den Hof gleichwertige Grundstücke hinzuerwerben will, weil er auf diese Weise der Abfindungslast des § 13 HöfeO entgehen will (vgl. Senatsbeschuß vom 7. Juli 1964 - V BLw 41/63, RdL 1965, 20, 21). Da ein solches Verhalten mit § 13 Abs. 2 HöfeO in Einklang steht, kann von einer Umgehung nicht gesprochen werden. Auch gebieten Treu und Glauben nicht, die Antragsteller so zu behandeln, als ob die Voraussetzungen einer Ausgleichspflicht nach § 13 HöfeO gegeben seien. Die Ersatzgrundstücke treten an die Stelle der veräußerten Flurstücke; damit ist den Antragstellern die Aussicht auf einen künftigen Ausgleichsanspruch unter den gesetzlich normierten Bedingungen erhalten geblieben. Die Stellung der Miterben ist nicht verschlechtert worden (vgl. Wöhrmann, RdL 1961, 60, 62).

III.

Da der angefochtene Beschluß auch sonst keinen Rechtsfehler erkennen läßt, ist die Rechtsbeschwerde als unbegründet zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 44, 45 LwVG.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Grell