

**Der Verlust der Hofeigenschaft außerhalb des Grundbuchs
- eine Rechtsprechungsanalyse -**

**Dr. Friedrich Dehne
Rechtsanwalt und Notar**

A.

Ausgangslage

Das gesamte landwirtschaftliche Sondererbrecht (Anerbenrecht aber auch Zuweisungsrecht und §§ 2049, 2312 BGB) geht von einem von der Familie selbst bewirtschafteten Betrieb aus – eine Agrarstruktur, die sich seit Jahrhunderten stabil erhalten und nach der Bauernbefreiung zu den Anerbengesetzen geführt hatte. In den letzten 50 Jahren jedoch haben sich die wirtschaftlichen und sozialen Bedingungen radikal geändert.

In dem Durchschnitt der letzten 40 Jahre haben rd. 40.000 Betriebe jährlich aufgegeben und es sind und werden mehr Betriebe liquidiert als in der Betriebsnachfolge aufrechterhalten bleiben (Bendel AUR 2003, 326).

Da bei landwirtschaftlichen Betrieben die Verkehrswerte des Grund und Bodens regelmäßig den Ertragswert bei weitem übersteigen, sind zum Schutz der Betriebe die Privilegierungen in den Anerbengesetzen, im Zuweisungsrecht, im BGB und familienrechtlich im Zugewinnrecht normiert worden. (So z.B. BVerfG, Agrarrecht 85 Seite 12 ff.; 95, 52).

Bei der sich wandelnden Wirtschafts- und Sozialstruktur entsteht das Problem, wann dieser Schutz zu Lasten der weichenden Erben noch gilt.

Die Rechtsprechung hat sich seit mehreren Jahrzehnten mit dieser Problematik befasst und praeter und contra legem Grundsätze entwickelt, die diesen Gegebenheiten Rechnung tragen sollen.

Dabei ist bisher eine einheitliche Linie bisher nicht gefunden.

B.**Die Rechtsprechung
(Rechtsinstanzen)****I.****Bundesverfassungsgericht**

Das Bundesverfassungsgericht hat sich in grundlegenden Entscheidungen mit dieser Problematik im Zugewinnrecht zu § 1376 Abs. 4 unter Hinweis auch auf das Erbrecht auseinandergesetzt.

1.

In der Entscheidung Agrarrecht 85, Seite 12 ff. betont das Bundesverfassungsgericht die Besonderheiten landwirtschaftlicher Betriebe und die starke innere Bindung der Landwirte an den Grund und Boden. Daher sei eine Differenzierung und Privilegierung zulässig, die allerdings dann nicht greife, wenn kein landwirtschaftlicher Betrieb, sondern lediglich Grund und Boden bestehe, der im Wege der Verpachtung genutzt würde und Anhaltspunkte dafür, dass der Eigentümer oder ein Abkömmling den Betrieb wieder bewirtschaftet, nicht bestehen würden.

2.

Diese Grundsätze hat das Bundesverfassungsgericht in der Entscheidung Agrarrecht 90 Seite 106 aufrecht erhalten und erklärt:

Es verstößt gegen Artikel 3 i.V. mit Artikel 6 Grundgesetz, den Zugewinnausgleich gem. § 1376 Abs. 4 BGB auf der Grundlage der Ertragswertverfahren durchzuführen, wenn nicht damit gerechnet werden kann, dass der Eigentümer oder ein Abkömmling den landwirtschaftlichen Betrieb weiterführen oder wieder aufnehmen wird, sondern allenfalls ein entfernter Verwandter.

3.

Diese Grundsätze hat das Bundesverfassungsrecht auch im Zuweisungsrecht nach §§ 13 ff. Grundstücksverkehrsgesetz in Agrarrecht 94. Seite 19 ff. bekräftigt.

Diese Vorgaben dürften danach auch für das Höferecht gelten.

Festzuhalten gilt:

Verfassungsrechtlich ist die Privilegierung nur zulässig, wenn

a) ein landwirtschaftlicher lebender Betrieb existiert oder ein Betrieb in

- absehbarer Zeit wieder neu begonnen wird,**
b) dies durch den Eigentümer oder einen Abkömmling geschieht.

Hier ist also nicht nur die reine wirtschaftliche Betriebserhaltungsproblematik angesprochen, sondern ausdrücklich erklärt, dass daneben Eigentümer/Familienbindung weitere Voraussetzung für die Schutzbedürftigkeit ist, denn (so BVerfG)

die Auflösung eines Betriebes kann nicht von vornherein als für die Agrarstruktur nachteilige Maßnahme angesehen werden (Bundesverfassungsgericht Agrarrecht 85, Seite 14).

II.

Bundesgerichtshof

Der BGH hat sich in einer Reihe von Entscheidungen mit der Problematik befasst, und zwar schon sehr früh.

1.

Nach BGHZ 1, Seite 321= RdL 51, Blatt 178 ist die Betriebseigenschaft nur zu verneinen bei endgültiger Auflösung einer landwirtschaftlichen Betriebseinheit zwischen Hofstelle und Acker (zur Problematik „wüster Hof“ nach Flüchtlings Siedlungsgesetz)

2.

In RdL 53, Seite 109 ist ausgesagt:

Durch Stilllegung endet die Hofeigenschaft nicht, wohl aber bei komplettem Umbau der Hofstelle zu gewerblichen Zwecken.

Die Entscheidung ist bestätigt in RdL 57 Seite 43, wonach die Hofeigenschaft bei Stilllegung endet, wenn die Betriebseinheit endgültig aufgelöst ist. Das könne sich aus verschiedenen Umständen ergeben: Umbau der Hofstelle, Stilllegung, Lage der Hofstelle (Unmöglichkeit des Ausbaues).

3.

In RdL 62, 179 und 67, Seite 13 ist bei verschiedener Nutzungsart untersucht worden, welche Nutzungsart überwiegt. Ist eine überwiegende außerlandwirtschaftliche Tätigkeit festzustellen, endet die Hofeigenschaft.

Die objektive Würdigung ist sehr streng auch vom OLG Köln in Sachen 23 Lw 10/03 aufgenommen und angewandt worden (nicht veröffentlicht).

Letztere Entscheidung ist ergangen trotz enger persönlicher Bindung des Eigentümers

und Nachfolgers an den Betrieb.

4.

Die Entscheidung in RdL 68, Seite 178 ist sehr formal auf rechtliche Gesichtspunkte bei Verkauf abgestellt.

5.

Grundlegend ist die Entscheidung BGHZ 84, Seite 78 ff., in der zunächst entgegen Celle Agrarrecht 80, Seite 286 gesagt wird, dass bei Fortfall der Hofstelle die Löschung des Hofvermerks - wie im Gesetz festgelegt - konstitutiv ist. Dabei habe es zu verbleiben.

Aber es müsse weiterhin eine landwirtschaftliche Besitzung vorhanden sein. Wenn die wirtschaftliche Einheit aufgegeben ist, was sich wiederum aus den Umständen zu ergeben habe, dann sei es eben kein Hof mehr.

Das wiederholt sich in Agrarrecht 95, Seite 235, wobei es auf die wirtschaftliche Betriebseinheit abgestellt wird. Es seien die gesamten Umstände, nämlich Vorhandensein der geeigneten Hofstelle, von Zubehör, Inventar, Kapital und notwendigen Kapitalansatz zu würdigen.

In gleicher Weise hat sich der BGH in Agrarrecht 2000, Seite 227 geäußert.

In allen Entscheidungen betont der BGH, dass es auf die tatrichterliche Würdigung der Einzelfälle ankomme.

Danach ist die Hofeigenschaft dann nicht mehr gegeben, wenn eine landwirtschaftliche Betriebseinheit nicht mehr vorhanden ist.

Daran schließt sich die Frage an, ob es ausreicht, wenn ein aufgebener Betrieb wieder aufgenommen werden kann, und wenn ja unter welchen Bedingungen.

Das ist aus verschiedenen Umständen zu entnehmen. Die Entscheidung hierüber treffen die Tatsacheninstanzen.

Wie entscheiden nun diese Gerichte auf der vorgezeichneten rechtlichen Basis?

C.

**Die Oberlandesgerichte
(Tatsacheninstanzen)**

I.

OLG Celle:

1)

In der Entscheidung (RdL 57, Seite 323) heißt es:

Die Hofeigenschaft einer Besitzung ist nachträglich weggefallen, wenn die Gebäude der Hofstelle völlig verfallen sind und der Eigentümer die zur Wiederherstellung erforderlichen Mittel nicht besitzt und sie auch nicht im Kreditwege beschafft werden können und wenn er weder selbst noch seine Familie in der Lage oder willens ist durch Eigenbewirtschaftung der zum größten Teil verpachteten Besitzungen das letzmögliche aus der Besitzung herauszuholen.

2)

In der Entscheidung vom 14.06.1965 (RdL 65, Seite 238) wird die Hofeigenschaft bei Stilllegung des Betriebes davon abhängig gemacht, ob die Wiederaufnahme des Betriebes und der Aufbau der benötigten Gebäude in absehbarer Zeit möglich ist (RdL 65, 238).

3)

In der Entscheidung (RdL 67, Seite 41 ff.) heißt es:

Ist die Hofstelle wirksam veräußert, kann schon die tatsächliche Übergabe der Hofstelle an den Erwerber die Hofeigenschaft aufheben.

Die Hofeigenschaft bleibt aber bestehen, wenn der Hofeigentümer den Willen und die Mittel hat, eine neue Hofstelle zu errichten.

Dabei ist in Betracht zu ziehen, dass die Hofstelle nicht in herkömmlicher Art zu errichten ist, sondern so, dass sie den Anforderungen moderner Bewirtschaftung genügt.

Die genannten zum Teil sehr frühen Entscheidungen tragen den Anforderungen des Verfassungsgerichts m.E. Rechnung und sind insoweit auch nach heutigem Rechtsverständnis korrekt.

Doch dann ist eine Änderung der Rechtsprechung festzustellen.

4)

In zwei Entscheidungen, nämlich der Entscheidung (RdL 99, Seite 328) und RdL 2000, Seite 45 wechselt der rechtliche Ansatz.

Nunmehr stellt es das OLG Celle nicht auf objektive Kriterien, sondern subjektiv auf den Willen ab. Der Leitsatz:

Für einen Wegfall der Hofeigenschaft außerhalb des Grundbuchs, d. h. ohne Löschung des Hofvermerks, kommt es auf den Willen des Hofeigentümers an.

Diese Rechtssprechung ist auch in den nicht veröffentlichten Entscheidungen, so z.B.- in Sachen 7 W 73/99 aufrecht erhalten.

Die objektiven Kriterien werden dabei lediglich als Anhaltspunkt für den Willen des Erblassers gewertet; abgestellt wird jedoch auf den subjektiven Aspekt.

5)

So ist in Sachen 7 W 21/00 ein Beweisbeschluss darüber ergangen, welche Angaben die Erblasser über die Zukunft des Hofes gemacht haben.

Hier ist die reine subjektive Theorie angewandt, denn die objektiven Kriterien gestatteten eine Hofaufgabe nicht. Es handelt sich nämlich um einen Betrieb mit rd. 80 ha Eigentum hochbonitierter Qualität, der im Rahmen einer Betriebsgemeinschaft nach dem Erbfall bewirtschaftet wurde.

Hier ist auf das reine subjektive Kriterium abgestellt worden. Objektive Gesichtspunkte bleiben unberücksichtigt.

6)

Dann aber kam wiederum der Bruch mit der Entscheidung (RdL 2000, Seite 193 ff.).
Leitsatz:

Ist die Hofeigenschaft eines landwirtschaftlichen Betriebes nach dem festgestellten Willen des Erblassers und den darauf beruhenden Maßnahmen entfallen, ist ein entgegengesetzter Wille 20 Jahre später nur dann erheblich, wenn zu diesem Zeitpunkt der Wiederaufbau eines leistungsfähigen Betriebes noch möglich ist und die dafür erforderlichen Mittel aus diesem erwirtschaftet werden können.

In diesem Fall hatte der Erblasser die Hofeigenschaft durch Erklärung beendet, sich dann aber später eines anderen besonnen und die Hofeigenschaft neu begründet und ausdrücklich letztwillig einen Hoferberben bestimmt. Die Frage, ob der Betrieb wieder

angespannt werden konnte, war zwischen den Beteiligten streitig und durch widerstreitende sachverständige Gutachten wechselseitig belegt worden. Das Gericht schloss sich einem Sachverständigen an, ohne weitere Beweise zu erheben und verneinte die Hofeigenschaft trotz des klaren entgegenstehenden Willens des Erblassers.

7)

In der Folgezeit sind dann wiederum Entscheidungen ergangen (7 W 107/03, nicht veröffentlicht) die die Hofeigenschaft bejaht haben, trotz Aufgabe des Betriebes. In diesem Fall hat man die Hofeigenschaft bejaht, weil ein Gewinn von 15.000,00 € aus dem Acker erzielbar (der deutlich unter den Einnahmen aus Verpachtung liegt). Dann sei der Betrieb im Nebenerwerb wieder zu bewirtschaften, folglich weiter ein Hof.

Hier geht das OLG Celle über den Vollerwerbsbetrieb hinaus und lässt Nebenerwerb zu im übrigen insoweit im Gegensatz zu OLG Naumburg, dass Nebenerwerbsbetriebe nicht für zuweisungsfähig hält (OLG Naumburg, AuR 05, S. 91 ff.).

Die Hofeigenschaft ist dann auch (inzidenter) in anderen Fällen bejaht worden, in denen die Betriebe aufgegeben und wirtschaftlich uninteressant sind aber ein Abkömmling Hoferbe war. Zum Verständnis dieser durchaus nicht widerspruchsfreien Entscheidung ist kurz auf die Sachverhalte einzugehen.

a)

Der Entscheidung RdL 2000, 193 ff. liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Der Erblasser hatte ein nichteheliches Kind, um das er sich lebzeitig nicht gekümmert hatte, wohl auch nicht ausreichend Unterhalt bezahlt hat.

Er hatte sich dann mit einem Dritten angefreundet und versucht diesen zu adoptieren. Die Adoptionsversuche sind aber gescheitert.

Er hat dann die Hofeigenschaft wieder begründet und war durchaus auch Eigentümer einer funktionsfähigen Hofstelle. Die Hofeigenschaft ist auf dem Deckblatt vermerkt worden; der Erblasser hat den in Aussicht genommenen Adoptivsohn zum Hoferben und Erben des hoffreien Vermögens bestimmt.

Vor diesem Hintergrund ist die Entscheidung, die meiner Meinung nach materielle Gerechtigkeit im Auge hatte, zu würdigen. Der Erbe wurde als Erbschleicher abgestraft.

b)

Den Fall seiner subj. Betrachtung bei 80 ha Eigentum, (Beweisfrage: hat der Erblasser mal gesagt, der Fritz macht das sowieso nicht?) also der rein subjektiven Theorie, lag folgender Sachverhalt zugrunde.

Der Hoferbe lebt in guten wirtschaftlichen Verhältnissen, hat einen anderen akademischen Beruf und wollte den Hof in Betriebsgemeinschaft mit dritten Landwirten bewirtschaften, was er nach dem Erbfall auch realisierte.

Der Schwester geht es persönlich, gesundheitlich und wirtschaftlich miserabel. Ihr Mann hat sie verlassen, sie selbst ist erkrankt und lebt am Rande des Existenzminimums. Auch hier schimmert das Bemühen durch, Erbnachteile auszugleichen und materielle Gerechtigkeit herbeizuführen.

c)

In dem angeführten Fall (7 W 107/03) war umgekehrt ein Sohn Hoferbe, die Miterben leben auch in guten wirtschaftlichen Verhältnissen. Der landwirtschaftliche Betrieb war aufgegeben und verpachtet, blieb aber in der Familie.

d)

Zu der nicht veröffentlichten Entscheidung vom 17.01.2005 7 W 93/04 stellt es das OLG Celle wieder auf den Willen des Erblassers ab, der aus den Umständen (keine Hofnachfolge) als Aufgabewille anzusehen.

II.

Ähnlich wie das OLG Celle ist auch die Rechtsprechung des OLG Oldenburg offensichtlich fallbezogen widersprüchlich.

1)

So ist in der Entscheidung (AgrarR 99, S. 309 ff.) im Leitsatz gesagt:

Eine landwirtschaftliche Besitzung verliert die Hofeigenschaft nicht schon, wenn sie nur unrentabel bewirtschaftet wird, sondern erst, wenn sie keine Betriebseinheit mehr bildet. Denn auch ein Betrieb der keinen Gewinn abwirft, kann ein Hof sein.

2)

Hingegen ist in der Entscheidung (AuR 06, S. 143 ff.) gesagt:

Bei Einstellung der Bewirtschaftung ist ein Fortbestand der Betriebseinheit nur dann anzunehmen, wenn ein Wiederanspannen des landwirtschaftlichen Betriebes bei einer Gesamtwürdigung aller konkreten individuellen Umstände

und Verhältnisse mit hinreichender Sicherheit erwartet werden kann. Die daran zu stellenden Anforderungen werden regelmäßig mit zunehmendem zeitlichen Abstand steigen.

Diese Entscheidung liegt auf der Linie der früheren Entscheidungen (Nds. Rpfl 95, S. 17 f.) wonach die Hofeigenschaft verloren geht, wenn die vorhandenen Gebäude zu einer funktionierenden Hofstelle nur mit Investitionen hergerichtet werden können, die aus den Erträgen nicht erwirtschaftet werden können.

III.

Die Rechtsprechung des OLG Hamm ist einheitlicher:

1)

Zu der Entscheidung vom 03.03.1998 (AgrarR 99, S. 311) basierend auf der BGH-Rechtsprechung heißt es:

Die Hofeigenschaft entfällt, unabhängig von der Eintragung eines Hofvermerks im Grundbuch, wenn keine landwirtschaftliche Besitzung mehr vorhanden ist.

Ungeachtet der für die Aufgabe einer Betriebseinheit sprechenden Umstände kann jedoch dann ein Hof im Sinne der Höfeordnung angenommen werden, wenn eine Wiedervereinigung der Hofstelle mit dem gesamten oder nahezu gesamten Land in absehbarer Zeit realistisch erwartet werden kann. Zu berücksichtigen ist hierbei, ob ein Wiederanspannen des Hofes überhaupt wirtschaftlich sinnvoll erscheint und der zum Wiederanspannen erforderliche Kapitaleinsatz aus den Erträgen des Hofes beglichen werden kann, ohne dessen Existenz in Frage zu stellen.

2)

OLG Hamm in Sachen 10 W 10/02 (nicht veröffentlicht): (wie Celle)

Auch ein Nebenerwerb kann Hof im Sinne der Höfeordnung sein, wenn ein hinreichender Gewinn erzielt werden kann.

3)

Zur Beurteilung der Frage, ob ein Wiederanspannen rentierlich vorgenommen werden kann entscheidet das OLG Hamm im Beschluss (AuR 03, S. 356 f.):

Die Frage des Verlustes der Hofeigenschaft kann in der Regel nicht ohne Einschaltung eines Sachverständigen beantwortet werden.

4)

Bei der Frage, ob das Wiederanspannen rentierlich ist hat das OLG in der nicht veröffentlichten Entscheidung (10 W 47/01) erklärt, dass es nicht ausreicht, den Betrieb gewinnünstig in eine BGB-Gesellschaft einzubringen.

5)

Von der klaren Linie weicht das OLG Hamm – nach meinem Eindruck aber nur scheinbar – ab in der Entscheidung vom 13.12.2005 (AuR 2006, S. 243 ff.). Im Leitsatz heißt es:

Bei der Frage, ob die Betriebseinheit Hof als aufgelöst angesehen werden kann, kommt dem Willen des Erblassers und Hofeigentümers maßgebliche Bedeutung zu. Hat er im Zusammenhang mit der Aufgabe der Bewirtschaftung seinen dahingehenden Willen einmal geäußert und so die Hofeigenschaft der Besetzung beseitigt, kann er durch eine entsprechende Willenserklärung und Jahre später die Hofeigenschaft nicht ohne weiteres wieder aufleben lassen.

Zur Beurteilung des Wiederanspannens des Hofes ist eine betriebswirtschaftliche Vergleichsberechnung der Einkommenssituation mit und ohne Wiederanspannen des Hofes vorzunehmen. Dementsprechend sind der Wohnwert der Betriebsleiterwohnung, Mieteinkünfte aus Wohnungen der Hofstelle und dem Altenteilerhaus, das Jagdgeld und vom Erblasser hinterlassenes Bargeld nicht zu berücksichtigen.

Diese Entscheidung steht zunächst in Übereinstimmung der Entscheidung OLG Celle in RdL 00, S. 193 ff.

Überraschend ist, dass es hier im Leitsatz auf den Willen des Erblassers abgestellt wird. Aus den Entscheidungsgründen ergibt sich jedoch, dass das OLG es gerade nicht auf den ausdrücklich geäußerten Willen des Erblassers abstellt, sondern die frühere Aufgabe der Bewirtschaftung als Ausdruck des Willens ansieht den Hof aufzugeben und den später entgegenstehenden Willen nicht mehr als relevant ansieht. Bei der Aufgabe des Betriebes wird der Wille aus den Tatsachen zurückgeschlossen. Dann aber wäre eigentlich die Bezugnahme auf den Willen des Erblassers überflüssig. Im folgenden verbleibt es bei den objektiven Kriterien, die vom OLG Hamm insoweit noch verfeinert und spezifiziert sind als Wohnwert, Mieteinkünfte, Jagdgeld und Kapitalvermögen bei der Bewertung des Wiederanspannens gerade nicht herangezogen werden können.

D.

Kritik

Man wird diese Rechtsprechung des OLG's nicht als einheitliche Rechtsprechung ansprechen können. Sie ist einzelfallbezogen. Die Rechtsprechung des BGH lässt den Tatsacheninstanzen insoweit weiten Raum und es ist bei nicht zugelassener Rechtsbeschwerde auch kaum möglich diese Fälle überhaupt beim Bundesgerichtshof zur Entscheidung zu bringen.

Grundlagen der sich widersprechenden Urteile sind auch ganz verschiedene rechtliche Ansatzpunkte. Insbesondere spielt auch das emotionale Bewusstsein der landwirtschaftlichen Besitzer eine Rolle: „Das ist doch noch ein Hof. Das kann man doch nicht zerschlagen.“ Daneben: „Wollten Sie denn einen Hof kaputtmachen?“

Wenn ein Abkömmling den Hof bekommt, dann will man ihn trotz Stilllegung erhalten und den weichenden Erben die Opfergrenze (Bundesverfassungsgericht) zumuten.

Dies steht aber, wie ich meine, in geradezu eklatantem Widerspruch zu der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts, die die Wirtschaftseinheit und Eigentum des Bewirtschafters oder eines Abkömmlings verlangt wovon die Schutzbedürftigkeit abhängt.

Keineswegs genügt hier allein, dass der Eigentümer diesen Betrieb hat oder ein Abkömmling ihn bekommt.

Die Rechtsprechung befindet sich – wie ich meine – im Umbruch. Sie folgt zögernd und uneinheitlich der tatsächlichen Entwicklung. Dabei ist eine gewisse Distanz zur Übernahme von neuen Tendenzen und Anschauungen Wesensmerkmal der Justiz. Jedoch muss auch sie sich den Realitäten stellen und berechenbar, rechtssicher und damit gerecht werden; denn Rechtssicherheit ist ein wesentlicher Bestandteil der Gerechtigkeit.

Danach gilt: Der Wille des Erblassers ist maßgebend für die Frage, ob nach dessen Willen die Hofeigenschaft fortbestehen soll oder nicht. Das kann der Erblasser im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten entscheiden. Nicht jedoch ist es seinem Willen unterworfen, ob ein aufgegeben Hof die Hofeigenschaft noch behält. Denn hier greift er in unentziehbare Rechte Dritter, nämlich der Pflichtteilsberechtigten, ein. Deren Benachteiligung, die im Zugewinnausgleichsrecht jetzt durch gesetzliche Regelung schon in diesen Fällen ausgeschlossen ist, unterliegt nicht der Disposition des Erblassers, sondern hängt von den Kriterien des Fortbestehens der Betriebseinheit ab. Dies kann bei stillgelegten Betrieben im Rahmen der Familienbindung auch nur für den Eigentümer und Abkömmlinge gelten, wenn die Benachteiligung verfassungsgemäß bleiben soll.

Ist das nicht der Fall, endet der Schutz der Hofeigenschaft. Ob man dann so weit gehen kann, dass bereits in der logischen Sekunde des Erbfalls der Verlust der Hofeigenschaft mangels Fortführung des Betriebes eintreten kann (so Bendel AuR 03, S. 325 ff.; AG Rheda-Wiedenbrück AuR 05, S. 90 f.), kann zweifelhaft sein. Jedenfalls müssen die objektiven Kriterien vorliegen, ob eine landwirtschaftliche Wirtschaftseinheit noch

anzunehmen ist oder nicht. Ist sie nicht mehr gewinnbringend zu betreiben, versagt der Schutz der Höfeordnung. Es kommt also insbesondere auf die betriebswirtschaftliche Bewertung an, über die wir den folgenden Vortrag hören.

E.

Analyse

II.

Zur Analyse ist die Bezugnahme auf die subjektiven und objektiven Kriterien genauer zu beleuchten:

1.

Zunächst liegt es in der Disposition des Eigentümers bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Hofeigenschaft zu beenden oder wieder neu zu begründen. Hierbei kommt es allein auf den Willen an. Notwendig ist aber insoweit eine öffentlich beglaubigte und zugegangene Erklärung – eine klare gesetzliche Regelung im Sinne der Rechtssicherheit.

2.

Interessant ist aber die Frage, inwieweit der Wille des Eigentümers bei Verlust der Hofeigenschaft unabhängig von der Erklärung eine Rolle spielt:

a)

Zunächst setzt die Aufgabe eines Betriebes regelmäßig den Willen des Eigentümers voraus. Insoweit mag der Wille auch im Sinne der Rechtsprechung der OLGs Celle und Hamm relevant sein. Dies würde aber nur für den vielleicht theoretisch denkbaren Fall von Bedeutung sein, dass unabhängig von dem Willen des Eigentümers der Betrieb aufgelöst wird. Das mag theoretisch denkbar sein. In diesen Fällen mag es auf den Willen ankommen. Solche Fälle sind aber kaum denkbar.

b)

Die entscheidende Frage ist jedoch die: Kann in Fällen in denen der Betrieb mit Bewusstsein des Hofeigentümers aufgegeben und nicht mit Erfolg wieder angespannt werden kann, der Wille des Hofeigentümers entgegen den Tatsachen die Hofeigenschaft erhalten?

Die Folge wäre, dass trotz der objektiven nicht mehr gegebenen Schutzbedürftigkeit (Erhalt eines lebenden Betriebes in der Hand eines Abkömmlings), der Eigentümer die Privilegierung durchsetzen und damit massiv in die Pflichtteilsrechte der weichenden Erben eingreifen könnte. Eben dies kann er aber weder nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts noch des Bundesgerichtshofs tun. Die Konsequenz ist: Auf den Willen des Eigentümers kommt es bei der Frage, ob bei bewusster Aufgabe des Betriebes noch ein Hof

gegeben ist oder nicht, nicht an. Entscheidend sind, und zwar allein entscheidend, die objektiven Kriterien.

Die Hofeigenschaft endet bei aufgegebenen Betrieben dann, wenn der Eigentümer oder ein Abkömmling den landwirtschaftlichen Betrieb nicht weiter führt oder aufnimmt, unabhängig von dem Willen des Erblassers, ob dieser bei den von ihm selbst geschaffenen Tatsachen die Hofeigenschaft aufrecht erhalten will oder nicht.

F.

Entscheidungsgrundlagen

Stellt man es entsprechender Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts wie auch des Bundesgerichtshofs auf die objektiven Kriterien ab, so wird man für stillgelegte landwirtschaftliche Betriebe folgende Gesichtspunkte entsprechend der Rechtsprechung, (z. B. Celle RdL 03, S. 46 ff.; OLG Hamm AuR 06, S. 243) entscheidend ansehen müssen:

I. Aufgabe der Betriebseinheit

1. Das Vorhandensein einer geeigneten Hofstelle mit geeigneten Wirtschaftsgebäuden.
2. Das Vorhandensein einsetzbaren lebenden, toten- und Feldinventars.
3. Verpachtung der Flächen.
4. Anderweitige Nutzung der Gebäude.

II. „Wiederanspannen“

1. Das Vorhandensein ausreichender landwirtschaftlicher Flächen.
2. Art der Verpachtung (eiserne Verpachtung, Rücklage von Kapital aus der Veräußerung von lebenden und toten Inventar mit Zweckbindung?)
3. Prüfung der Frage, ob aus betriebswirtschaftlicher Sicht unter Berücksichtigung des erforderlichen Kapitaleinsatzes die Wiederinbetriebnahme des Hofes aus den Erträgen des Hofes bezahlt werden kann, ohne dessen Existenz in Frage zu stellen.
4. Wenn die objektiven Voraussetzungen (Wiederanspannen wirtschaftlich möglich) vorliegen, kann es auch darauf ankommen, ob ein geeigneter Hofnachfolger vorhanden ist. Neben der Wirtschaftsfähigkeit wäre dann die Gesamtpersönlichkeit des Erbprätendenten mit zu beleuchten.
Ist diesem über das Erfordernis der Wirtschaftsfähigkeit hinaus von seiner Person zuzutrauen, den landwirtschaftlichen Betrieb wieder aufzunehmen und die damit

verbundenen Entbehrungen durchzustehen, hat er den Schneid und Mut, um anzufangen oder ist diese Bereitschaft nur Lippenbekenntnis mit dem Ziel, ein größeres Vermögen ohne große Opfer an sich zu bringen – was die Regel sein dürfte?

Sämtliche Grundsätze dürften im übrigen in gleicher Weise für die Landguteigenschaft nach Zuweisungs- und allgemeinem Zivilrecht gelten.

Zu den objektiven Kriterien abschließend:

a)

Es ist m. E. zweifelhaft, ob mit dem OLG Hamm der Wohnwert der Betriebsleiterwohnung, die Mieteinkünfte aus vermieteten Wohnungen und dem Altenteilerhaus, das Jagdgeld und hinterlassenes Kapitalvermögen nicht in die Bewertung einzubeziehen sind.

M. E. wäre es einleuchtender und systematisch sauberer, die Abgrenzung dort vorzunehmen, wo Gesetz und Rechtsprechung die Grenze zwischen hofzugehörigem und hoffreiem Vermögen ziehen.

Danach wäre überschüssiges Kapitalvermögen sowie ein betriebsfremd vermietetes Haus, Erbbaugrundstücke, hoffreies Vermögen und in die Wertung auch dann nicht einzubeziehen, wenn es mit vererbt ist. Diese Vermögensgegenstände sind im Pflichtteilsrecht nach Verkehrswerten zu bewerten.

Hingegen wären die Werte der Betriebsleiterwohnung (Mietersparnis), Altenteilerwohnung und Jagdgeld zugunsten der Ertragskraft zu berücksichtigen, also nicht gesondert zu berechnen.

b)

Nicht ausreichend ist, den als Einheit aufgelösten Betrieb gewinnünstig in eine BGB-Gesellschaft einbringen zu können. Davon unabhängig steht die Frage, ob die Einbringung eines lebenden Betriebes ad usum in eine Gesellschaft als Auflösung der Betriebseinheit anzusehen ist. Diese Frage ist zu verneinen.

c)

Ausreichend ist ein erfolgreicher Nebenerwerb.

Die damit in Zusammenhang stehenden Fragen können in der Regel nicht ohne Einschaltung eines Sachverständigen beantwortet werden.