
Datum: 27.11.2008
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 10. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 10 W 2/03
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2008:1127.10W2.03.00

Vorinstanz: Amtsgericht Unna, 6 Lw 25/02

Tenor:

Auf die sofortige Beschwerde des Antragsgegners vom 2. Januar 2003 wird der Beschluss des Amtsgerichts - Landwirtschaftsgericht - Unna vom 10. Dezember 2002 unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen abgeändert:

Der Antragsgegner wird verurteilt, an die Antragstellerin 88.405,52 € nebst 4 % Zinsen aus 46.202,58 € (42.405,08 € + 3.797,50 €) seit dem 16. Dezember 2000 und Zinsen in Höhe von 5-Prozentpunkten über dem Basiszins aus weiteren 25.617,56 € seit dem 6. Juni 2003, aus weiteren 8.287,62 € seit dem 1. Januar 2004 und aus weiteren 8.337,75 € seit dem 1. Januar 2005 zu zahlen.

Der weitergehende Antrag wird zurückgewiesen.

Die Gerichtskosten und die außergerichtlichen Kosten des ersten Rechtszuges tragen die Antragstellerin zu 2/3 und der Antragsgegner zu 1/3. Die Gerichtskosten und die außergerichtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens werden der Antragstellerin zu 87 % und dem Antragsgegner zu 13 % auferlegt.

Die Entscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils beizutreibenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

Der Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren wird auf 674.486,80 € festgesetzt.

Gründe

A.

Die Beteiligten sind Geschwister. Die Antragstellerin macht als weichende Erbin Nachabfindungsansprüche gemäß § 13 Abs. 1 und 4 HöfeO gegen den Antragsgegner als Hoferben geltend.

Der Vater der Beteiligten, der Landwirt L T, geboren am 18.3.1929, war Eigentümer des im Grundbuch von P Blatt #####, Amtsgericht Hamm, eingetragenen Hofes im Sinne der Höfeordnung. Mit dem am 9.7.1990 vor dem Notar L2 in X2 geschlossenen Vertrag (Urkundenrolle Nummer ###/1990) hat der Vater L T den Hof auf den Antragsgegner übertragen. Der Betrieb hat eine Größe von ca. 109 ha. Der Einheitswert beträgt 276.300,00 DM. Es bestanden im Grundbuch abgesicherte Belastungen, die noch in einer Höhe von insgesamt 468.186,39 DM valutierte und die gemäß § 2 des Vertrages von dem Antragsgegner übernommen wurden. Der Antragsgegner verpflichtete sich in § 6 des Vertrages, dem Vater ein Altenteilsrecht zu gewähren, das aus einem Wohnrecht in dem Haupthaus zuzüglich Garten- und Garagen-nutzung, ersatzweise an einer noch auszubauenden Wohnung mit einer Größe von mindestens 130 m², sowie Hege und Pflege in gesunden und kranken Tagen und Zahlung einer - wertgesicherten - Barrente in Höhe von monatlich 1.600,00 DM bestand. Außerdem erhielt der Vater einen Anspruch auf Zahlung eines Anteils von 5 % des Bruttoerlöses für den Fall, dass der Antragsgegner Grundstücke vom Hof verkauft bzw. einer Sondernutzung im Sinne von § 13 Abs. 4 HöfeO zuführt und eines Anteils von 3,5 % der jährlichen Bruttoeinnahmen, wenn Teile des Hofes zur Errichtung eines Golfplatzes vermietet oder verpachtet werden sollten. Für die Antragstellerin wurde in § 8 die Zahlung eines Betrages in Höhe von insgesamt 127.500,00 DM vereinbart. Damit erklärte sich die Antragstellerin von dem von diesem Vertrag berührten Hofvermögen für abgefunden. Ausgenommen waren ihre eventuell entstehenden Ansprüche nach § 13 HöfeO und ihre Erbansprüche hinsichtlich des hoffreien Vermögens. Von den Ansprüchen aus § 13 Abs. 1 - 7 HöfeO sollten jedoch zur Deckung der Schulden Erlöse ausgenommen bleiben, die bei Verkäufen von Ackerland als Ackerland oder Wald als Wald eine Gesamtsumme von 380.000,00 DM nicht überschreiten. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Übertragungsvertrag vom 9.7.1990 (Bl. 27 - 36) Bezug genommen.

Der Antragsgegner wurde am 18.12.1990 als Eigentümer des Hofes im Grundbuch eingetragen. Die Abfindung in Höhe von 127.500,00 DM wurde an die Antragstellerin ausgezahlt.

Mit notariellem Vertrag vom 29.9.1993 (Notar L3 in C Urkundenrolle Nummer ###/1993) verkaufte der Antragsgegner das Grundstück Flur # Flurstück ### zu einem Kaufpreis von 7.500,00 DM. Es handelt sich um ein 2.508 m² großes Ackergrundstück. Auf den Vertrag vom 29.9.1993 (Bl. 378 - 405) wird verwiesen.

1

2

3

4

5

6

7

Im Jahr 1995 erfolgten Inventarverkäufe, bei denen Verkaufserlöse in Höhe von mindestens 2.607,70 DM für eine Kreiselegge, 18.259,87 DM für einen Fendt Schlepper und 3.477,26 DM für einen Kleintraktor, insgesamt 24.344,83 DM erzielt wurden. Auf die von dem Antragsgegner vorgelegte Inventarliste (Bl. 69) wird Bezug genommen. Ob darüber hinaus weitere Verkäufe von Inventar mit einem Wert von ca. 100.000,00 DM erfolgt sind, ist streitig.

Entsprechend der Landverzichtserklärung vom 16.10.1996 erhielt der Antragsgegner in dem Flurbereinigungsverfahren M2 für den Verzicht gemäß § 52 FlurbG auf das Grundstück Gemarkung P Flur #, Flurstück #, Größe 6,7787 ha eine Geldabfindung in Höhe von 440.615,00 DM. Wegen der Einzelheiten wird auf die Landverzichtserklärung vom 29.9.1996 (Bl. 71 - 74) Bezug genommen. 8

In den Jahren 1991 bis 1996 nahm der Antragsgegner umfangreiche Umbauarbeiten der Wohn- und Wirtschaftsgebäude auf dem Hof vor. Neben den bereits im Zeitpunkt der Hofübergabe im Haupthaus gelegenen drei Mietwohnungen und dem vermieteten sog. Landarbeiterhaus entstanden für den Vater ein neues Altenteilerhaus sowie in der Scheune und dem früheren Stallgebäude insgesamt 10 Wohnungen und gewerbliche genutzte Einheiten, aus denen der Antragsgegner Mieteinkünfte erzielt. Die Einzelheiten zu dem Herstellungsaufwand und den damit verbundenen Kosten sind zwischen den Beteiligten streitig, ebenso die Höhe der erzielten Mieterlöse. 1998 ließ der Antragsgegner die Hoffläche neu pflastern. Die Notwendigkeit dieser Maßnahme und der dafür aufgewandten Kosten ist ebenfalls streitig. 9

Mit Vertrag vom 10.5.1995 (Bl. 256) verpachtete der Antragsgegner an die T-Verwaltungs GmbH & Co GbR i.Gr. 62 Ha Ackerland, die von der Pächterin ausschließlich zu Golfzwecken weiterverpachtet werden durften. Wenn die Golfanlage erfolgreich betrieben werden sollte, wurde eine Option auf Verpachtung weiterer 22 ha Ackerland vereinbart. Der Pachtzins betrug pro Hektar und Jahr 720,00 DM. Gesellschafter der T-Verwaltungs GmbH & Co GbR sind entsprechend dem Gesellschaftsvertrag vom 20.12.1995 (Bl. 297 - 305) der Antragsgegner und die T-Verwaltungs GmbH, deren Gesellschafter wiederum der Antragsgegner ist. Mit einem weiteren Vertrag vom 20.12.1995 (Bl. 296) einigte sich der Antragsgegner mit der T-Verwaltungs GmbH & Co GbR über die Verpachtung der aus den ehemaligen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden entstandenen Büro-, Wohn- und Wirtschaftsgebäude und das Landarbeiterhaus mit Ausnahme des Haupthauses und des Altenteilerhauses und die zum Betrieb eines Golfplatzes in I erforderlichen land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Verpachtung der Ackerflächen sollte jedoch erst mit Beginn der Errichtung der Golfanlage nach Bauabschnitten erfolgen. Der Pachtzins für die Flächen betrug entsprechend dem vorangegangenen Vertrag vom 10.5.1995 60,00 DM pro Hektar und Monat, jährlich 720,00 DM/ha. Für die Wohngebäude wurde ein Pachtzins in Höhe von 10.000,00 DM und für die Gewerberäume in Höhe von weiteren 11.500,00 DM (10.000,00 DM zuzüglich Umsatzsteuer) monatlich vereinbart. 10

Der Antragsgegner und der weitere Gesellschafter Dipl.-Ing. Y gründeten am 16.11.1995 die E2 GmbH & Co KG Still, deren Zweck der Betrieb eines Golfplatzes ist. Auf den Gesellschaftsvertrag vom 16.11.1995 (s. Ordner I) wird Bezug genommen. 11

Zwischen der T Verwaltung GmbH & Co GbR und der E2 GmbH & Co KG Still wurde am 8.3.1996 ein Pachtvertrag geschlossen, in dem die T-Verwaltungs GmbH & Co GbR die Ackerflächen, die Gegenstand des Pachtvertrages vom 20.12.1995 sind, an die E2 GmbH & Co KG Still weiterverpachtete. Es handelt sich in den sog. Bauabschnitten I und II um Flächen in einer Größe von ca. 62 ha, die die Pächterin für Golfzwecke - Erstellung einer 9 + 9 Loch-Anlage - herrichten und nutzen durfte. Für eine Erweiterung um eine zusätzliche 9-

Loch-Anlage in einer Größe von ca. 19 ha, den sog. Bauabschnitt III, erfolgte eine Absichtserklärung, die dafür benötigten Flächen ebenfalls zur Verfügung zu stellen. Pro Hektar ist eine Jahrespacht von 2.350,00 DM zu zahlen. Als Pachtdauer wurden 30 Jahre vereinbart mit einer festen Verlängerungsoption von 2 * 25 Jahren. Für die Dauer des Pachtverhältnisses verpflichtete sich die Verpächterin, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eintragen zu lassen. Das ist entsprechend der Eintragungsbewilligung des Antragsgegners vom 3.3.1998 geschehen. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Pachtvertrag vom 6.3.1996 (Bl. 59 - 68) und die Bewilligungserklärung vom 3.3.1998 (Bl. 258) Bezug genommen.

In der Folgezeit errichtete die Betreibergesellschaft den Golfplatz in den Bauabschnitten I und II. Ein Ausbau in dem Bauabschnitt III wurde nicht vorgenommen, die dafür reservierten Flächen wurden nicht in Anspruch genommen. Sie werden weiterhin als Ackerflächen bewirtschaftet. Der Antragsgegner ließ eine Kläranlage bauen, sie sowohl für den Golfplatz als auch für die Wohngebäude genutzt wird. Zur Absicherung von Krediten sind auf den Hofgrundstücken Grundschulden in Höhe von insgesamt rund 3,4 Mill. DM eingetragen worden. 13

Die landwirtschaftlichen Flächen sind im Jahr 1991 während der Bauphase vorübergehend stillgelegt worden. Dafür sind Stille-gungsprämien gezahlt worden. Die Bewirtschaftung der Acker-flächen erfolgt im Rahmen eines Bewirtschaftungsvertrages durch den Nachbarn I2 sowie durch Lohnunternehmer. Viehhaltung findet nicht statt. 14

Die Antragstellerin hat in erster Instanz mit ihrem Hauptantrag einen Zahlungsanspruch in Höhe von 500.000,00 DM = 255.645,94 € nebst Zinsen als Teilforderung geltend gemacht und diesen als Ausgleich bemessen am Verkehrswert des Hofes verlangt. Hilfsweise hat sie die Verurteilung zur Zahlung eines Betrages von 300.000,00 DM = 153.387,56 € sowie die Feststellungen begehrt, dass der Antragsgegner verpflichtet ist, ihr jeweils ¼ seiner Nettoerträge aus der Verpachtung der Golfplatzflächen und aus der Vermietung sämtlicher Hofgebäude zu zahlen. Die Antragsteller hat behauptet, dass der Antragsgegner die gesamte landwirtschaftliche Besitzung als Hof aufgegeben habe und selbst keine Landwirtschaft mehr betreibe. Er habe auch keinerlei Inventar, um die Flächen zu bewirtschaften. Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude seien mit sehr hohem Kapitalaufwand insgesamt zu landwirtschaftsfremden Zwecken umgebaut worden. Aus der Vermietung der Gebäude erziele der Antragsgegner Erlöse in Höhe von mindestens 260.000,00 DM jährlich. Zusammen mit der Nutzung der Ackerflächen als Golfplatz stelle die Bündelung der getroffenen landwirtschaftsfremden Maßnahmen eine Überführung der Vermögenswerte in das eigene Vermögen des Antragsgegners dar, die einer Veräußerung gleichzusetzen sei. Die Gesamtkonzeption sei ein Umgehungs-geschäft, das Nachabfindungsansprüche nach § 13 Abs. 1 S. 1 HöfeO auslöse. Bei einem fiktiven Veräußerungserlös von mindestens 4 Mill. DM stünde ihr bei einer Erbquote von ¼ mindestens ein Anteil von 1 Mill. DM zu, von dem sie einen Teilbetrag von 500.000,00 DM geltend mache. 15

Der Antragsgegner ist dem entgegengetreten. Nachabfindungs-ansprüche gemäß § 13 Abs. 1 S. 1 HöfeO bestünden nicht, eine Veräußerung des Hofes oder ein entsprechendes Umgehungs-geschäft lägen nicht vor. Der Antragsgegner hat bestritten, dass er die Bewirtschaftung des Hofes aufgegeben habe und hat vorgetragen, dass noch 41 ha Eigenland sowie ca. 50 ha zuge-pachtetes Land bewirtschaftet werden. Entsprechende Wirtschafts-gebäude seien auf der Hofstelle vorhanden. Es seien auch nicht alle Gebäude umgebaut worden und würden landwirtschaftsfremd genutzt. 16

Der Antragsgegner hat - unbestritten - vorgetragen, dass die Gründungen und Beteiligungen der verschiedenen Gesellschaften mit dem Zweck der Verpachtung der Flächen für den Golfplatz und der Vermietung der Wohn- und Wirtschaftsgebäude lediglich aus steuerrechtlichen Gründen erfolgt seien. Er hat unstreitig gestellt, dass Nachabfindungsansprüche der Antragstellerin dem Grunde nach gemäß § 13 Abs. 4 b HöfeO bestehen, soweit durch die Verpachtung der Ackerflächen für den Golfplatz und die Vermietung der Hofgebäude eine landwirtschaftsfremde Nutzung erfolge. Entscheidend dafür sei, dass erhebliche Gewinne erzielt würden. Das sei jedoch nicht der Fall, Nachabfindungsansprüche der Antragstellerin kämen deshalb nicht in Betracht. Zur Finanzierung seiner Investitionen, die erforderlich gewesen seien, habe er Zinsaufwendungen, die die Einnahmen überstiegen. Es bestehe ein hoher Verwaltungsaufwand, dessen Kosten ebenfalls zu berücksichtigen seien. Außerdem habe er während der Bauphase und danach für die Verwaltung des Objekts seine eigene Arbeitskraft eingebracht, an den darauf beruhenden Gewinnen sei die Antragstellerin nicht zu beteiligen.

Wegen des weiteren unstreitigen und streitigen Vorbringens der Beteiligten im ersten Rechtszug einschließlich ihrer erstinstanzlich gestellten Anträge wird auf den Beschluss des Landwirtschaftsgerichts vom 10.12.2002 Bezug genommen. 18

Das Landwirtschaftsgericht hat mit dem Beschluss vom 10.12.2002 dem Antrag stattgegeben und den Antragsgegner zur Zahlung von 255.645,94 € nebst Zinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz seit dem 15.12.2000 verurteilt. Dabei ist es davon ausgegangen, dass allein die Verpachtung von 62 ha der Hoffläche an die Betreibergesellschaft des Golfplatzes in entsprechender Anwendung von § 13 Abs. 1 S. 4 HöfeO als "Einbringung des Hofes in eine Gesellschaft" zu sehen sei, die nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes einen Nachabfindungsanspruch auslöse. Der Antragsgegner sei lediglich noch formal Eigentümer der Flächen. Rein wirtschaftlich sei die Einbindung in die Gesellschaft so stark, dass von einer Einbringung gesprochen werden könne, auch wenn eine Eigentumsübertragung der Flächen nicht stattgefunden habe. Unter Zugrundelegung eines Verkehrswertes von 6,00 DM pro Quadratmeter und unter Berücksichtigung der bestehenden Belastungen und der an die Antragstellerin bereits gezahlten Abfindung ergebe sich ein Anspruch der Antragstellerin in Höhe von 685.453,50 DM, so dass der geltend gemachte Teilbetrag von 500.000,00 DM gerechtfertigt sei. Angesichts dieser Summe und der in diesem Verfahren lediglich geltend gemachten Teilklage bedürfe es keiner Entscheidung mehr über die Frage, inwieweit der Umbau der Hofstelle in Wohnungen Nachabfindungsansprüche auslöse. Offen bleiben könne auch, ob und in welchem Umfang das Inventar veräußert worden sei und ob die Antragstellerin an dem Erlös aus der Landverzichtserklärung im Rahmen der Flurbereinigung zu beteiligen sei. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Begründung des Beschlusses vom 10.12.2002 (Bl. 214 - 220) verwiesen. 19

Gegen diesen Beschluss richtet sich die sofortige Beschwerde des Antragsgegners, mit der er sein erstinstanzliches Ziel der voll-ständigen Abweisung weiter verfolgt. Er beanstandet die Annahme eines Nachabfindungsanspruchs in entsprechender Anwendung des § 13 Abs. 1 S. 4 HöfeO für die Verpachtung der Ackerflächen zur Nutzung als Golfplatz und meint, dass für eine analoge Anwendung dieser Vorschrift kein Raum sei. Eine gesetzliche Regelungslücke bestehe nicht. Es handele sich um einen klassischen Fall der landwirtschaftsfremden Nutzung, für den Nachabfindungsansprüche der weichenden Erben in § 13 Abs. 4 b) HöfeO geregelt seien. Das gelte auch für die Vermietung der Wohnungen, über die das Landwirtschaftsgericht nicht entschieden habe. Im Übrigen sei es auch nicht richtig, dass wegen seiner engen wirtschaftlichen Verknüpfung mit der Betreibergesellschaft die 20

Verpachtung der Flächen einer Einbringung in die Gesellschaft gleichzusetzen sei.	
Der Antragsgegner beantragt,	21
unter Abänderung des Beschlusses des Amtsgerichts - Landwirtschaftsgericht - Unna - vom 22.10.12.2002 den Antrag der Antragstellerin zurückzuweisen.	
Die Antragstellerin beantragt,	23
die sofortige Beschwerde zurückzuweisen.	24
Sie hat im Beschwerdeverfahren ihren ursprünglichen Antrag erweitert und beantragt,	25
1.	26
den Antragsgegner zu verurteilen, an die Antragstellerin 350.466,80 € zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz seit dem 15.12.2000 zu zahlen;	27
hilfsweise	28
den Antragsgegner zu verurteilen, an die Antragstellerin 130.380,00 € zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz seit dem 15.12.2000 zu zahlen;	29
2.	30
den Antragsgegner zu verurteilen, an die Antragstellerin 324.020,00 € zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz seit dem 15.12.2000 zu zahlen.	31
Der Antragsgegner beantragt,	32
den erweiterten Antrag zurückzuweisen.	33
Der erweiterte Antrag der Antragstellerin zu 1) bezieht sich ausschließlich auf die Nachabfindungsansprüche wegen der Herausnahme von 62 ha der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzfläche zum Betrieb eines Golfplatzes, die sie auf der Grundlage des Verkehrswertes der entnommenen Flächen berechnet. Die Antragstellerin meint, dass ihr entsprechend den Ausführungen des Amtsgerichts Unna in dem Beschluss vom 10.12.2002 insoweit ein Anspruch in Höhe von 685.453,50 DM = 350.466,80 € zustehe. Soweit dem nicht gefolgt werden sollte, habe sie jedoch entsprechend ihrem Hilfsantrag zu 1) Nachabfindungsansprüche, die sich aus dem Gewinn der Verpachtung errechneten. Sie gehe von einem anteiligen (25%) Nettoerlös von 30.000,00 DM jährlich aus, so dass sich für den Zeitraum von 1995 bis einschließlich Juni 2003 auch unter Berücksichtigung des Degressionsabschlages ein Anspruch in Höhe von wenigstens 255.000,00 DM = 130.380,00 € ergebe.	34
Der Antrag zu 2) betrifft Nachabfindungsansprüche der Antragstellerin aus der Fremdnutzung der Hofstelle einschließlich sämtlicher Hofgebäude, die sie für die Zeit von 1992 bis Juni 2003 auf mindestens 255.000,00 € beziffert sowie aus der Veräußerung des Inventars sowie Erlös aus dem Landverzicht, für die die Antragstellerin einen Anteil in Höhe von insgesamt 135.000,00 DM = 69.020,00 € errechnet.	35
Ihre im Schriftsatz vom 4.6.2003 (Bl. 264, 265) angekündigten Feststellungsanträge (Ziffer 1 b) und 3.) zu einer Nachabfindungspflicht des Antragsgegners und ihrer anteiligen Beteiligung an den Erlösen aus der Verpachtung von Ackerflächen zum Betrieb eines	36

Golfplatzes und der Vermietung von Hofgebäuden hat die Antragstellerin nicht weiter verfolgt, nachdem der Senat Bedenken wegen der Zulässigkeit dieser Anträge geäußert hat.

37
38

Auf einen Hinweis des Senats im Termin am 2.12.2003, dass Nachabfindungsansprüche in analoger Anwendung des § 13 Abs. 1 S.1 HöfeO nur dann in Betracht kommen können, wenn feststeht, dass die einzelnen Vorgänge nicht unter § 13 Abs. 4 HöfeO fallen, hat die Antragstellerin ein Auskunftsverfahren vorgeschaltet. Sie hat von dem Antragsgegner umfassende Auskunft über die einzelnen Maßnahmen, die Nachabfindungsansprüche auslösen könnten verlangt. Die begehrte Auskunft ist erteilt und - auch aufgrund von weiteren Hinweisen des Senats - mehrfach ergänzt worden. Der Antragsgegner hat in mehreren Ordnern (Ordner I - XI, Nummerierung durch den Senat) Rechnungen, Mietverträge, Gesellschaftsverträge und sonstige Unterlagen vorgelegt. Die Antragstellerin hat diese ausgewertet. Im Senatstermin am 11.10.2005 (Bl. 566, 567) haben beide Beteiligte übereinstimmend den Auskunftsanspruch für erledigt erklärt und widerstreitende Kostenanträge gestellt. Die Antragstellerin verfolgt ihre bisherigen mit der Antragserweiterung gemäß Schriftsatz vom 4.6.2003 (Bl. 264, 265) gestellten Zahlungsanträge weiter, wobei sie den Zeitraum auf die Zeit bis einschließlich Dezember 2004 erweitert hat.

Die Antragstellerin weist darauf hin, dass sie ihre Nachabfindungsansprüche, berechnet nach den Gewinnen aus den landwirtschaftsfremden Einnahmen, weiterhin nur hilfsweise geltend mache. Im Vordergrund stehe ihr Antrag auf Zusprechung eines vollen Nachabfindungsanspruchs nach dem Verkehrswert des vom Antragsgegner aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommenen Hofes. Er habe sämtliche Hofgebäude in einer Form für Mietzwecke so umgewandelt, dass eine Rückführung in landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude nicht denkbar sei. Darüberhinaus habe er seine landwirtschaftlichen Flächen zum Betrieb eines Golfplatzes fast ausschließlich in die Golfplatzgesellschaft eingebracht. Die verbliebenen Flächen bewirtschaftete er nicht selbst. Der Antragsgegner habe die Landwirtschaft aufgegeben und sich das Betriebskapital in Form der Grundstücke und Gebäude zugeeignet. Damit sei ihrer Auffassung nach die Privilegierung des Hoferben entfallen. Ihr Nachabfindungsanspruch richte sich nach dem Verkehrswert des landwirtschaftlichen Betriebes.

Selbst wenn sich ihr Nachabfindungsanspruch nur aus § 13 Abs. 4 HöfeO ergebe, dann sei zu berücksichtigen, dass der von der Betreibergesellschaft gezahlte Pachtzins in voller Höhe anzurechnen sei. Investitionen könnten nicht abgesetzt werden, weil diese von der Betreibergesellschaft, nicht aber von dem Antragsgegner getätigt worden seien. Ebenso sei es nicht gerechtfertigt, Verwaltungskosten, die der Verwaltungsgesellschaft entstünden, anzurechnen.

Hinsichtlich der Mieteinnahmen für die Wohnungen und gewerblichen Einheiten hat der Antragsgegner eine Aufstellung für die Jahre 1994 bis 2004 vorgelegt (s. Ordner IV nach dem Trennblatt II, überreicht mit Schriftsatz vom 20.12.2005), aus denen sich Gesamteinnahmen in Höhe von 1.204.138,84 ergeben. Die Antragstellerin hat diese Aufstellung und die dazu überreichten Mietverträge (s. Ordner II) ausgewertet und einen Fehlbetrag von 87.534,24 € errechnet. Auf ihre Auswertung Bl. 648 - 659 (= Anlage ASt 25 zum Schriftsatz vom 6.4.2006) wird Bezug genommen. Die Antragstellerin hat dazu vorgetragen, dass Mieten trotz Vermietung der Wohnungen zum Teil nicht angegeben oder vom Antragsgegner zu Unrecht nicht eingezogen worden seien. Der Herstellungsaufwand für die Wohnungen könne auf der Grundlage der vorgelegten Zahlungsnachweise nur in Höhe von 811.310,46 € akzeptiert werden. Auf die von der Antragstellerin dazu erstellten Übersichten (Anlagen ASt 29 und 30 zum Schriftsatz vom 6.4.2006 = Bl. 682 - 700) wird verwiesen. Nur in diesem Umfang sei eine

Finanzierung erforderlich gewesen, wobei der Antragsgegner zudem auch ererbtes Eigenkapital eingesetzt und deshalb keine Finanzierungskosten gehabt habe. Die Kosten für die im Jahr 1998 vorgenommene Hofpflasterung seien nicht zu berücksichtigen, weil die Wohnungen zu diesem Zeitpunkt bereits vermietet gewesen seien und die Pflasterung deshalb zur Erzielung von Mieteinnahmen nicht erforderlich gewesen sei. Von den geltend gemachten Kosten für die laufende Bewirtschaftung könnten für die Zeit von 1997 bis 2004 nur maximal 16.158,13 € anerkannt werden. Im übrigen handele es sich bei den insgesamt geltend gemachten Kosten von 243.657,10 DM = 124.579,90 € um solche, die eine näheren Überprüfung nicht standhielten, zumal sie sich zum Teil auch auf andere Objekte des Antragsgegners bezögen. Die geltend gemachten Personalkosten würden bestritten.

Der Antragsgegner trägt vor, dass den Einnahmen aus der Verpachtung des Golfplatzes, so wie sie sich aus den mit Schriftsatz vom 13.8.2004 überreichten Anlagen (Bl. 484 - 486) und den mit Schriftsatz vom 20.12.2005 eingereichten Unterlagen (s. Ordner IV nach Trennblatt 1) ergeben, erhebliche Kosten gegenüberstünden. Er habe erhebliche Aufwendungen durch erbrachte Eigenarbeit bei der Planung des Golfplatzes und Verwaltung des Pachtvertrages gemacht, die der Antragstellerin nicht zugute kommen könnten. Vorkosten und Kosten für die Errichtung des Golfplatzes, die er habe tragen müssen, seien in Höhe von 72.410,43 € entstanden. Außerdem habe er für insgesamt 41.545,79 € eine Kläranlage gebaut. 40% der Kosten = 16.618,32 € entfielen davon auf den Golfplatz. An Verwaltungskosten seien die anteiligen Steuerberatungskosten, die Eintragungskosten für die T GmbH und die anteiligen Notarkosten für die Umwandlung der GbR in eine KG in Höhe von insgesamt 20.236,66 € in die Berechnungen einzustellen. 42

Mieteinnahmen für die Wohnungen und Büros habe er tatsächlich nur in der angegebenen Höhe erzielt. Soweit bei bestehenden - auch langfristigen - Mietverträgen die Mieten nicht gezahlt worden seien, sei ihm nichts anderes übrig geblieben als das Mietverhältnis zu kündigen und sich um eine Neuvermietung zu bemühen. Für den Ausbau der Wohnungen und Büros seien Kosten in Höhe von insgesamt 2.426.455,73 DM = 1.239.918,88 € erforderlich geworden. Außerdem habe er 33.052,25 DM = 16.889,70 € für zusätzliche Personalkosten und 108.590,17 DM = 54.467,58 € für die Hofpflasterung aufwenden müssen. Wegen der Einzelheiten wird auf die mit dem Schriftsatz vom 27.2.2006 eingereichten Aufstellungen und Belege (Ordner VII - IX) Bezug genommen. Der Antragsgegner trägt weiter vor, dass er die Beträge finanziert habe und den entsprechenden Zinsaufwand tragen müsse. Für die Jahre 1997 bis 2004 seien Betriebs- und Instandhaltungskosten in Höhe von insgesamt 243.657,10 DM = 124.579,90 € entstanden. Außerdem seien Verwaltungskosten zur Abdeckung der laufenden Kosten für PKW, Büro und Personal zu berücksichtigen, die mit 15 % der Mieteinnahmen, jährlich jedoch mindestens mit 18.000,00 € anzusetzen seien. 43

Insgesamt verbleibe nach Abzug der jeweiligen Kosten kein erheblicher Gewinn, so dass weder die Einkünfte aus der Verpachtung des Golfplatzes noch aus der Vermietung der umgebauten Hofgebäude nachabfindungspflichtig seien. Inventar sei über den angegebenen Umfang hinaus im Jahr 1995 nicht veräußert worden. Der Erlös aus der Landverzichtserklärung löse ebenfalls keine Nachabfindungspflichten aus, weil zum einen entsprechend den Vereinbarungen im Übergabevertrag die Altschulden in Höhe von 380.000,00 DM abzuziehen seien und zum anderen auch zu berücksichtigen sei, dass Maklerkosten und Einkommenssteuern angefallen und auch der Vater an dem Bruttoerlös mit 5 % zu beteiligen sei. 44

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes im Beschwerdeverfahren wird auf die Schriftsätze der Beteiligten nebst Anlagen Bezug genommen. 45
46

Der Senat hat entsprechend dem Beschluss vom 24.5.2007 (Bl. 871 - 872) zu den Herstellungskosten für die Wohnungen und zum Wohnwert der Altenteilerwohnung Beweis erhoben durch Einholung eines schriftlichen Gutachtens des Sachverständigen Dipl.-Ing. F, J. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Gutachten Nummer 302/07/10, 344/07/01 und 345/07/10 vom 25.10./18.12.2007 sowie das Ergänzungsgutachten Nummer 137/08/06 vom 16.6.2008 Bezug genommen. Der Sachverständige Dipl.-Ing. F hat seine Gutachten außerdem im Senatstermin am 14.10.2008 mündlich erläutert. Auf den Berichterstattervermerk vom 16.10.2008 wird verwiesen.	47
B.	48
Die sofortige Beschwerde des Antragsgegners ist zum Teil, so wie aus dem Beschlusstenor ersichtlich, begründet. Im übrigen ist das Rechtsmittel nicht begründet und war zurückzuweisen.	49
Die Antragsenerweiterung der Antragstellerin ist nicht begründet und war ebenfalls zurückzuweisen.	50
I.	51
1.	52
Ein Nachabfindungsanspruch der Antragstellerin gemäß § 13 Abs. 1 S. 4 HöfeO wegen der Zurverfügungstellung von 62 ha Ackerflächen für die Bauabschnitte I und II des Golfplatzbetriebes besteht nicht.	53
a)	54
Voraussetzung dafür ist das Einbringen des Hofes oder einzelner Grundstücke in das Vermögen einer Gesellschaft, wobei § 13 Abs. 1 S. 4 HöfeO restriktiv auszulegen ist. Grundsätzlich wird nur der Fall der Einbringung in Form einer Veräußerung, d.h. der Überführung des Eigentums in das Vermögen der Gesellschaft erfaßt. Die Fälle, in denen der Hofeigentümer lediglich die Nutzung des Hofes oder einzelner Hofgrundstücke oder des Inventars, etwa durch einen Pachtvertrag einbringt, fallen nicht unter diese Vorschrift (s. dazu Wörmann Das Landwirtschaftserbrecht, 9. Auflage, § 13 Rdnr. 59; Faßbender/Hötzel/von Jeinsen/Pikalo Höfeordnung, 3. Auflage, § 13 Rdnr. 10).	55
Eine direkte Anwendung des § 13 Abs. 1 S. 4 HöfeO kommt nicht in Betracht. Ein Einbringen von Grundstücksflächen durch den Antragsgegner in eine Gesellschaft kann nicht festgestellt werden. Eine Eigentumsübertragung liegt nicht vor. Der Antragsgegner ist Eigentümer der Grundstücke geblieben, die durch den Golfplatzbetrieb genutzt werden.	56
Mit den Pachtverträgen vom 10.5.1995 (Bl. 256) und vom 20.12.1995 (Bl. 296), mit denen die zum Betrieb eines Golfplatzes in I erforderlichen land- und forstwirtschaftlichen Flächen an die T-Verwaltungs GmbH & Co GbR bzw. die GbR in Gründung verpachtet worden sind, ist keine solche Einbringung in eine Gesellschaft erfolgt. Der Antragsgegner hat zunächst - aus steuerrechtlichen Gründen so wie er unwidersprochen vorgetragen hat - zusammen mit der T-Verwaltungs-GmbH, vertreten durch seine Ehefrau G1 T als Geschäftsführerin am 20.12.1995 (Vertrag s. Bl. 297 - 305) eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts gegründet. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung von Immobilien und/oder Vermögenswerten jeglicher Art, insbesondere die Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes. Dabei ging es nicht nur um die als Golfplatz genutzten	57

Ackerflächen, sondern auch um die Vermietung von Wohnungen und Büros in den Hofgebäuden. Dementsprechend hat sich der Antragsgegner in § 4 des Gesellschaftsvertrages verpflichtet, neben seiner Einlage von 5.000,00 DM an die Gesellschaft Gebäude zu vermieten und die zum Betrieb eines Golfplatzes erforderlichen Flächen zu verpachten. Eine "Einbringung" in diese Gesellschaft, die einer Veräußerung gleichkommt, kann darin nicht gesehen werden, zumal die Gebäude und landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht genau bezeichnet worden sind und ein Eigentumsübergang nicht stattgefunden hat. Es liegt lediglich eine Verpflichtungserklärung des Antragsgegners zum Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrages vor.

Nach dem Gesellschaftsvertrag der Betreibergesellschaft des Golfplatzes, der "E2 GmbH und Co KG u. Still" (s. Ordner I), deren Gesellschafter bei Gründung der Antragsgegner und der Landschaftsbauer Dipl.-Ing. Y zu je 50 % waren, sind keine Sacheinlagen erbracht worden. Auch insoweit ist keine Einbringung der Grundstücksflächen in eine Gesellschaft erfolgt. Entsprechend dem Pachtvertrag vom 8.3.1996 (Bl. 59 ff) ist die Verpachtung der jetzt genau bezeichneten landwirtschaftlichen Nutzflächen für den Betrieb als Golfplatz unabhängig von dem Gesellschaftsvertrag durch die T-Verwaltungs GmbH & Co GbR im Rahmen einer Unterverpachtung erfolgt. Damit ist lediglich ein schuldrechtliches, zeitlich begrenztes Nutzungsverhältnis in der Form eines Pachtvertrages zu Stande gekommen.

b) 59

§ 13 Abs. 1 S. 4 HöfeO ist auch nicht analog anwendbar. 60

Nach dem Pachtvertrag vom 8.3.1996 sind an die Betreibergesellschaft in den Bauabschnitten I und II landwirtschaftliche Flächen in einer Größe von insgesamt ca. 62 ha zur Nutzung als Golfplatz Verfügung gestellt worden. Weitere ca. 19 ha sind als Bauabschnitt III bezeichnet worden und nicht Gegenstand des Vertrages, insoweit bestehen lediglich Absichtserklärungen. Der Bauabschnitt III ist noch nicht begonnen worden, ob es dazu überhaupt noch kommen wird, ist offen und mittlerweile eher fraglich. Die Pachtdauer war mit 30 Jahren und einer Verlängerungsoption von 2 * 25 Jahren, der Preis mit 2.350,00 DM pro ha und Jahr mit einer Wertsicherungsklausel vereinbart. Gemäß § 18 des Vertrages sollte eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Betreibergesellschaft im Grundbuch eingetragen werden, mit der das Recht zur Anlage und Unterhaltung eines Golfplatzes abgesichert werden sollte. Die Eintragung ist im Jahr 1998 erfolgt. 61

Dieser so ausgestaltete langfristige Pachtvertrag rechtfertigt es nicht, dass sich ein Nachabfindungsanspruch der Antragstellerin in entsprechender Anwendung nach § 13 Abs. 1 S. 4 HöfeO richtet mit der Folge, dass es auf den Verkehrswert und nicht auf den erzielten erheblichen Gewinn (§ 13 Abs. 4 b HöfeO) ankäme. Dem Landwirtschaftsgericht ist zwar im Grundsatz zuzustimmen, dass die Nachabfindungsansprüche der weichenden Erben nicht auf die in § 13 Abs. 1 und 4 HöfeO ausdrücklich geregelten Fälle beschränkt sind, sondern dass es der Zweck der Vorschrift erfordert, über die genannten Einzeltatbestände im Wege richterlicher Rechtsfortbildung weitere Fälle einzubeziehen (s. dazu auch BGH, Beschluss vom 22.11.2000 - Blw 11/00 -, AgrarR 2001 S. 54 ff). Darum geht es hier jedoch nicht. Zwischen den Beteiligten ist dem Grunde nach unstrittig, dass die Verpachtung von Ackerflächen zum Betrieb eines Golfplatzes landwirtschaftsfremde Nutzung ist und grundsätzlich Nachabfindungsansprüche auslöst. 62

Im vorliegenden Fall kommt es vielmehr darauf an, ob ein langfristiger Pachtvertrag mit einer Gesellschaft, an der der Hofeigentümer beteiligt ist, verbunden mit einer dinglichen Absicherung des Pachtverhältnisses im Grundbuch einer "Einbringung in eine Gesellschaft" 63

entspricht, so dass an eine analoge Anwendung des § 13 Abs. 1 S. 4 HöfeO gedacht werden könnte. Dies könnte bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eventuell bejaht werden, wenn eine überstarke Bindung des Hofes an die Gesellschaft besteht, bei der der Hofeigentümer nur noch formaler Eigentümer ist (s. dazu Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery Höfeordnung, 10. Auflage 2001, § 13 Rdnr. 12; Wöhrmann a.a.O. § 13 Rdnr. 59; Faßbender/Höltzel/von Jeinsen/Pikalo a.a.O. § 13 Rdnr. 10). Diese Frage, die von der Rechtsprechung soweit erkennbar bisher noch nicht entschieden worden ist, kann jedoch im Ergebnis offen bleiben, denn die in der zitierten Literatur dazu geforderten Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt:

Der wirtschaftliche Wert der langfristig verpachteten Grundstücke wird nicht zugunsten der Gesellschaft durch das bestellte dingliche Recht ausgeschöpft. Unstreitig ist zwar im Jahr 1998 aufgrund der Bewilligung des Antragsgegners vom 3.3.1998 zugunsten der Betreibergesellschaft des Golfplatzes eine beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen worden. Diese geht jedoch im Rang dem Altenteilsrecht des Vaters L T und auch den in Abteilung III bestellten Grundschulden nach. Die Grunddienstbarkeit ist auch erst ca. zwei Jahre nach Abschluss des Pachtvertrages eingetragen worden. Im übrigen ist sie entsprechend der Bewilligung des Antragsgegners vom 3.3.1998 ausdrücklich auflösend bedingt durch die Beendigung des Pachtvertrages, das heißt sie entfällt mit dem Erlöschen des Pachtvertrages und sichert nur diesen ab. Die Betreibergesellschaft hat über den Pachtvertrag hinaus keine weiteren Rechte an den Grundstücken. 64

Es liegt auch keine Einräumung von langfristigen Rechten mit Übernahmecharakter vor. Erkennbar ist nur eine Absicherung des langfristig abgeschlossenen Pachtvertrages durch die eingetragene Grunddienstbarkeit. Eine Bindung des Antragsgegners in der Form, dass eine Übertragung des Eigentums zu einem späteren Zeitpunkt auf die Betreibergesellschaft vorgesehen ist, so dass hier ein Umgehungsgeschäft angenommen werden könnte, ist nicht ersichtlich. Der Vorbehalt der Einräumung eines Erbbaurechts betrifft den Antragsgegner und gerade nicht die Betreiber-gesellschaft und bezieht sich nur auf die Parzelle, auf der zu einem späteren Zeitpunkt eventuell das Klubhaus errichtet werden sollte. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang auch, dass grundsätzlich langfristige Pachtverträge und auch Erbbaurechts-verträge mit einer Vertragsdauer von üblicherweise 99 Jahren allein nicht ausreichen, um einer Veräußerung gemäß § 13 Abs. 1 S. 1 HöfeO gleichgestellt zu werden (BGH AgrarR 1979 S. 220 ff; Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery a.a.O. § 13 Rdnr. 7, 9; Wöhrmann a.a.O. § 13 Rdnr. 23; kritisch Wörmann RdL 2003 S. 284, 287). Das kann nicht anders beurteilt werden, wenn die Verpachtung an eine Gesellschaft erfolgt, an der der Hoferbe als Gesellschafter beteiligt ist. 65

Es kann schließlich nicht davon ausgegangen werden, dass eine Vorleistung des gesamten Entgelts, das heißt hier des Pacht-zinses, stattgefunden hat. Die vereinbarte Pacht ist jährlich zu entrichten. Vorausleistungen sind nicht vereinbart worden und sind auch nicht erfolgt. Es bestanden im Gegenteil unstreitig Schwierigkeiten mit der Betreibergesellschaft, so dass zwischenzeitlich auch Rückstände aufgelaufen waren, die vom Antragsgegner eingetrieben werden mussten. 66

Nachabfindungsansprüche der Antragstellerin bestehen auch in entsprechender Anwendung von § 13 Abs. 1 S. 4 HöfeO wegen der Verpachtung von Ackerflächen zum Betrieb eines Golfplatzes, die einem Einbringen in eine Gesellschaft gleichkäme, somit nicht. Auf die Berechnungen des Anspruchs auf der Grundlage eines Verkehrswertes von 6,00 DM/m² kommt es nicht an. 67

2. 68

69

Die Antragstellerin hat auch keinen Nachabfindungsanspruch in entsprechender Anwendung von § 13 Abs. 1 S. 1 HöfeO wegen der vom Antragsgegner nach dem Vortrag der Antragstellerin vorgenommenen "Bündelung von Maßnahmen", die im Ergebnis eine wertmäßige Aushöhlung des landwirtschaftlichen Betriebes darstellen und die zu einer Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes und zu einer landwirtschaftsfremden Nutzung durch Vermietung der Gebäude und Verpachtung von Ackerflächen zum Betrieb eines Golfplatzes geführt hätten.

a) 70
71

Eine Gesetzeslücke, die eine analoge Anwendung des § 13 Abs. 1 S. 1 HöfeO rechtfertigt, ist nicht erkennbar. Eine solche könnte dann bestehen, wenn die hier möglichen nachabfindungs-pflichtigen Vorgänge als solche nicht oder nur zu einem unverhältnismäßig geringem Anspruch der Antragstellerin führen würden, der jenseits der Grenze der von ihr als weichender Erbin zu erbringenden Opfer liegt. Nachabfindungsansprüche können im vorliegenden Fall ausgelöst worden sein durch die Verpachtung von Ackerland zur Nutzung als Golfplatz, durch den Umbau von Hof- und Wirtschaftsgebäuden in Wohnungen und Büros und deren Fremdvermietung, durch den Verkauf von Inventar und durch die Veräußerung von Grundstücken. Dass diese Vorgänge als solche grundsätzlich nachabfindungspflichtig sind, hat der Antragsgegner ausdrücklich unstreitig gestellt. Davon geht auch die Antragstellerin aus. Sie macht selbst mit ihrem Hilfsantrag zu 1) und dem Antrag zu 2) die Zahlung erheblicher Beträge geltend, so dass schon deshalb nicht grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass eine Nachabfindungspflicht nach § 13 Abs. 4 HöfeO die Antragstellerin unangemessen benachteiligt. Soweit die Unübersichtlichkeit der einzelnen Vorgänge zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Berechnung der Nachabfindungsansprüche führt, rechtfertigt das noch nicht die Annahme einer Gesetzeslücke und eine analoge Anwendung des § 13 Abs. 1 S. 1 HöfeO. Der Antragstellerin kann auch nicht darin gefolgt werden, dass sie ihre Ansprüche in der Hauptsache auf eine analoge Anwendung von § 13 Abs. 1 S. 1 HöfeO stützen will und Nachabfindungsansprüche gemäß § 13 Abs. 4 HöfeO nur hilfsweise geltend macht. 72

b) 73

Soweit die Antragstellerin ihre Rechtsauffassung darauf stützt, dass der Antragsgegner durch die "Bündelung der Maßnahmen" die Landwirtschaft aufgegeben und den Hof entsprechend seinem Zweck als nach der Höfeordnung zu schützender Betrieb nicht weiter fortführe, kommt es darauf auch nicht entscheidend an. Die Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes durch den Hoferben ist nicht das maßgebliche Kriterium für die Anwendung des § 13 Abs. 1 HöfeO. Zum einen reicht die Aufgabe der Hofbewirtschaftung durch den Hoferben allein ebenso wie eine vollständige Verpachtung des Hofes an einen Dritten, der die Landwirtschaft in eigener Regie weiterführt, in der Regel nicht aus, um Nachabfindungsansprüche auszulösen (s. dazu Faßbender/Höltzel/Lucka-now a.a.O. § 13 Rdnr. 17 f Nr. 5, 6 sowie auch kritisch Rdnr. 17 g Nr. 1; Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery a.a.O. § 13 Rdnr. 64 m.w.N.). Wenn die Verpachtung zu landwirtschaftsfremden Zwecken erfolgt, sei es ganz oder zum Teil, greift § 13 Abs. 4 b HöfeO ein. Der Auffassung, dass die Kombination der beiden Möglichkeiten, das heißt die Aufgabe der Eigenbewirtschaftung einerseits und die langfristige landwirtschaftsfremde Vermietung oder Verpachtung andererseits einer Veräußerung gleichzusetzen wäre und zu einem Nachabfindungsanspruch in entsprechender Anwendung des § 13 Abs. 1 S. 1 HöfeO führt (s. dazu Wöhrmann a.a.O. § 13 Rdnr. 77) kann nicht gefolgt werden. Letztlich kann diese Frage jedoch offen bleiben. 74

Im vorliegenden Fall kann nicht von der völligen Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ausgegangen werden. Von den ursprünglich ca. 109 ha, die zum Hof gehören, sind lediglich 62 ha zu Golfzwecken verpachtet. Der Rest - mit Ausnahme der Grundstücke, auf denen sich die Hofgebäude befinden - mit einer Größe von etwa 41 ha wird bewirtschaftet. Dabei ist unstreitig, dass der sog. III. Bauabschnitt für den Golfplatz bisher noch nicht verwirklicht ist. Die dafür vorgesehenen ca. 19 ha werden weiterhin als Ackerland genutzt. Es kommen ca. 50 ha Fläche hinzu, die der Antragsgegner seinerseits angepachtet hat, wobei es unerheblich ist, ob diese Flächen in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Hof liegen. Soweit im Jahr 1991 eine Stilllegung von Ackerflächen erfolgt ist, war dies eine vorübergehende Maßnahme im Rahmen eines EU-Förderprogramms. Von einer endgültigen Aufgabe der Bewirtschaftung, die ohnehin unerheblich wäre, kann nicht ausgegangen werden. Im Übrigen hat die Antragstellerin selbst vorgetragen und durch Bilder belegt (s. Bl. 181 - 185), dass sämtliche Äcker weiterhin bestellt werden. Ob dies durch den Antragsgegner persönlich erfolgt, ob er Arbeiten an Lohnunternehmen abgibt oder ob der Nachbar Haumann im Rahmen eines Bewirtschaftungsvertrages tätig wird, ist unerheblich. Ebenso kommt es nicht darauf an, ob die Ackerflächen einheitlich zusammen mit den angrenzenden Nachbarflächen bearbeitet werden. Eine Ortsbesichtigung durch den Senat - so wie von der Antragstellerin beantragt - ist dazu entbehrlich.

c) 76

Außerdem ist zu beachten, dass sich die von der Antragstellerin angestrebte Folge, nämlich die Ermittlung der Höhe ihres Nachabfindungsanspruchs nach dem Verkehrswert des Hofes - wobei offen bleibt, welcher Zeitpunkt maßgeblich sein soll -, so auch nicht aus § 13 Abs. 1 S. 1 HöfeO ergibt und damit eine doppelte Analogie erforderlich wäre. Der Bundesgerichtshof hat in der Entscheidung vom 16.6.2000 (Blw 33/99 = AgrarR 2000 S. 298 f) ausgeführt, dass der Grundsatz, den Ausgleichsanspruch auf der Basis eines tatsächlich erzielten Erlöses zu berechnen, nur in den Fällen der Einbringung des Hofes in eine Gesellschaft (§ 13 Abs. 1 S. 4 HöfeO), unter gewissen Voraussetzungen bei dinglichen Belastungen (§ 13 Abs. 5 S. 2 HöfeO) und bei Unterlassen der Erzielung eines Erlöses wider Treu und Glauben (§ 13 Abs. 5 S. 3 HöfeO) durchbrochen worden sei. Er hat sich in seiner Entscheidung ausdrücklich nicht der Argumentation des Beschwerdegerichts angeschlossen, dass nach Sinn und Zweck der Nachabfindungspflicht der weichende Erbe beim Wegfall des höferechtlichen Zwecks (Interesse am ungeteilten Erhalt des bäuerlichen Betriebes) grundsätzlich am wahren Wert des Hofes zu beteiligen sei. Das Beschwerdegericht setze sich damit unzulässigerweise an die Stelle des Gesetzgebers. Dieser habe sich dafür entschieden, eine Nachabfindungspflicht grundsätzlich nur einzuführen, wenn der Hoferbe unter Wegfall oder Ausnutzung des höferechtlichen Ziels aus dem Hofesvermögen Erlöse erwirtschaftete. Soweit der Verfahrensbevollmächtigte der Antragstellerin dazu eine andere Auffassung vertritt (s. DNotZ 2001 S. 722 ff = Bl. 188 f und Bl. 544), handelt es sich um eine Mindermeinung, der der Senat so nicht zu folgen vermag.

Der Hauptantrag der Antragstellerin zu Ziffer 1 hat aus diesen Gründen keinen Erfolg. Nachabfindungsansprüche können sich nur aus § 13 Abs. 4 HöfeO ergeben. 78

II. 79

Wegen der Verpachtung von Ackerflächen zum Betrieb eines Golfplatzes hat die Antragstellerin gemäß § 13 Abs. 4 b HöfeO für die Zeit von 1994 bis 2004 einen Nachabfindungsanspruch in Höhe von insgesamt 84.608,02 €. In diesem Umfang ist der Hifsantrag zu 1) begründet. 80

81

1.	
a)	82
Die Einnahmen aus der Verpachtung der Flächen für den Betrieb des Golfplatzes ergeben sich aus der mit Schriftsatz vom 15.8.2004 vom Antragsgegner eingereichten Aufstellungen "Ver-mietungseinkünfte auf der Ebene T-Verwaltungs GmbH & Co GbR" (Bl. 484 - 486 und Ordner IV nach Trennblatt 1). Es ist für die Berechnung der Nachabfindungsansprüche der Antragstellerin davon auszugehen, dass die von der Betreibergesellschaft gezahlten Pachtbeträge dem Antragsgegner selbst zuzurechnen sind. Auf die gesellschaftsrechtlichen Verbindungen und Zuordnungen kommt es nicht an. Die Gründungen der einzelnen Gesellschaften sind, wie der Antragsgegner vorgetragen hat, lediglich aus steuerrechtlichen Gründen erfolgt.	83
1994 - 95 48.300,00 DM 24.695,40 €	84
1996 104.274,98 DM 53.314,96 €	85
1997 145.700,00 DM 74.495,23 €	86
1998 149.610,75 DM 76.494,76 €	87
1999 148.592,04 DM 75.973,90 €	88
2000 148.591,98 DM 75.973,87 €	89
2001 152.525,96 DM 77.985,29 €	90
2002 71.776,00 €	91
2003 82.785,08 €	92
2004 83.311,34 €	93
	94
Im Jahr 2002 ist zu dem von dem Antragsgegner angegebenen Betrag in Höhe von 64.108,00 € ein weiterer von 7.670,00 € hinzuzurechnen. Dabei handelt es sich um eine Verrechnung von Pachtaußenständen mit Erschließungskosten für einen Wasser-anschluß. Diese Kosten sind zunächst bei dem Golfclub bzw. der Pächterin angefallen und im Januar 2003 gezahlt worden. Sie sind im Ergebnis aber von dem Grundstückseigentümer zu tragen und daher mit der noch offenen Pacht aus dem Jahr 2002 verrechnet worden. In den Jahren 2003 und 2004 sind die tatsächlichen Zahlenbeträge um die Zahlungen für die laufenden Kläranlagenkosten entsprechend der Vorbemerkung des Antragsgegners nach Trennblatt 1 im Ordner IV zu bereinigen.	95
b)	96
Weitere Einkünfte für die Bereitstellung von Parkplätzen am Golfplatz und Unterstellmöglichkeiten für Caddiewagen in der Scheune und die Vermietung von Caddieschränken sind nicht zu berücksichtigen. Der Antragsgegner hat dazu erklärt, dass es solche Einkünfte nicht gebe. Die Caddieschränke seien von seiner Ehefrau auf eigene Rechnung angeschafft worden und würden von ihr vermietet. Die Antragstellerin hat nach Erteilung dieser Auskunft die Grundlagen ihres Anspruchs darzulegen und unter Beweis zu stellen. Sie hat zu diesem Punkt nichts weiter vorgetragen und insbesondere keine konkreten	97

Beträge, die in die Berechnungen einzustellen wären, genannt.

2.	98
Aus den Einnahmen sind die Nachabfindungsansprüche der Antragstellerin jährlich unter Berücksichtigung der vorzunehmen-den Abzüge zu errechnen. Kosten und Abzüge, die den gesamten Hof betreffen, sind mit einem Anteil von 56,88 % zu berücksichtigen. Das entspricht dem Verhältnis der für Golfplatzzwecke verpachteten Flächen von 62 ha zu der Gesamtfläche des Hofes von 109 ha.	99
a)	100
Von den jährlichen Bruttoeinnahmen abzuziehen ist zunächst ein Anteil in Höhe von 3,5 %, den der Antragsgegner an seinen Vater L T entsprechend der Regelung in § 6 Ziffer 4 des Übertragungsvertrages vom 9.7.1990 abzuführen hat. Dabei ist es unerheblich, ob die entsprechenden Zahlungen erfolgt sind oder nicht. Die Verbindlichkeit des Antragsgegners besteht in dieser Höhe und mindert seinen Gewinn. Sie ist deshalb bei der Bemessung des Nachabfindungsanspruchs der Antragstellerin zu berücksichtigen.	101
b)	102
Vorkosten für das Konzept und die Planung der Golfplatzanlage sowie die vom Verpächter zu tragenden Kosten für die Herrichtung des Golfplatzes sind in Höhe von 72.942,55 DM = 37.294,93 € anzurechnen, wobei diese Kosten auf die Pachtzeit von 30 Jahren umzulegen sind, so dass jährlich 1.243,16 € von den Einnahmen abzuziehen sind.	103
Verpachtet ist nicht nur die Fläche als solche, sondern für die im Verhältnis zu einer Ackerfläche deutlich höheren Pachteinahmen waren Investitionen erforderlich, die die den erzielten Gewinn mindern und die deshalb bei der Bemessung des Nachabfindungsanspruchs zu berücksichtigen sind. Im Zusammenhang mit der Verpachtung der Ackerflächen für den Betrieb eines Golfplatzes sind von dem Antragsgegner keine Bauwerke errichtet worden und Sachinvestitionen erfolgt. Die geltend gemachten Kosten betreffen vielmehr die Planung und Durchführung des Konzepts "Golfplatz", bezogen auf ein konkretes Pachtverhältnis. Sie müssen sich im Verlauf der vereinbarten Pachtzeit für den Antragsgegner amortisieren. Der Senat hält es deshalb für gerechtfertigt, die im Zusammenhang mit der Komplex Golfplatz-pacht entstandenen Kosten unabhängig von einer Finanzierung auf die vereinbarte Pachtzeit von 30 Jahren umzurechnen.	104
Soweit der Antragsgegner für Vorkosten und Kosten insgesamt 72.410,43 € entsprechend der Aufstellung nach dem Trennblatt 3 nebst Belegen in dem mit dem Schriftsatz vom 20.12.2005 überreichten Ordner (Ordner IV) geltend gemacht hat, können nicht alle Positionen anerkannt werden.	105
Im Einzelnen gilt dazu Folgendes:	106
Die Rechnung über 290,00 DM (A 1) für die Anschaffung des "Golf-Planers" betrifft Literatur im Vorfeld der Planung und wird von der Antragstellerin nicht weiter angegriffen.	107
Die Rechnung X (A 2) vom 23.4.1990 über 11.400,00 DM ist nicht zu berücksichtigen. Es soll sich dabei um Kosten einer Bestandsaufnahme aus dem Jahr 1990 im Vorfeld der Planungen und der Klärung der Frage gehandelt haben, ob und wie die vorhandene Gebäudesubstanz in einen Golfplatz einbezogen werden konnte. Nach dem Wortlaut der Rechnung kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass hier eine generelle Bestandsaufnahme vor	108

Abschluss des Hofübergabevertrages vorgenommen worden ist, die mit der Errichtung des Golfplatzes so noch nichts zu tun hatte.

Die Rechnung des Architekten T2 (A 3) über 15.000,00 DM betrifft dagegen die konkreten Planungen im Vorfeld der Errichtung des Golfplatzes. Sie ist anzuerkennen ebenso wie die Rechnungen des Steuerberaters vom 23.7.1993 über 2.507,00 DM und vom 28.2.1995 über 966,00 DM (A 4 und A5). Steuerberatungskosten im Zusammenhang mit der Planung landwirtschaftsfremder Nutzung und der Frage, wie dies steuerlich möglichst günstig dargestellt werden konnte, kommen auch der Antragstellerin zu Gute, deren Nachabfindungsanspruch andernfalls durch die zu entrichtenden Steuern verkürzt würde. 109

Planungskosten für eine Abschlagshütte in Höhe von 11.765,65 DM (A 6) und Kosten für die Baugenehmigung für die Abschlagshütte in Höhe von 1.516,50 DM (A 8) kann der Antragsgegner der Antragstellerin nicht entgegenhalten. Das gilt auch für die Kosten in Höhe von 4.214,28 DM für eine Änderung des Erschließungsplans wegen der Planung einer Maschinenhalle (A 15) sowie die Kosten in Höhe von 238,00 DM für die Gebühren wegen einer Bauvoranfrage bezüglich der Maschinenhalle (A 17) und die Bauvorkosten für die Maschinenhalle in Höhe von 515,13 € (A 19). Es ist nicht ersichtlich, inwieweit aufgrund des Pachtvertrages eine Verpflichtung des Verpächters zur Errichtung einer Abschlagshütte oder einer Maschinenhalle bestand. Aus dem Pachtvertrag ergibt sich dazu nichts. Unstreitig sind Hütte und Maschinenhalle auch nicht gebaut worden. Selbst wenn der Verpächter nach dem Pachtvertrag zur Errichtung von Gebäuden berechtigt war, bleiben entsprechende Planungen sein eigenes Risiko. Ein Abzug der Kosten von den erzielten Erlösen aus der tatsächlichen Verpachtung der Flächen ist nicht gerechtfertigt. Ein solcher kann erst in Betracht kommen, wenn die Planungen verwirklicht sind und für die zusätzlich errichteten Gebäude weitere nachabfindungspflichtige Erlöse erzielt werden. Die Kosten einer in Zukunft möglichen Erweiterung des Angebots fallen allein in den Risikobereich des Antragsgegners. 110

Die Stammeinlage, die der Antragsgegner bei Gründung der H2-Verwaltungs-GmbH in Höhe von 25.000,00 DM geleistet hat (A 7), ist als Kostenaufwand nicht zu berücksichtigen. Es kann dahinstehen, ob die Gründung dieser GmbH Voraussetzung für den Abschluss des Pachtvertrages gewesen ist, so wie der Antragsgegner vorträgt. Es handelt sich nicht um echte Kosten, die den Nachabfindungsanspruch mindern können, weil die Einlage als Gesellschaftskapital noch vorhanden und lediglich in der Gesellschaft gebunden ist. 111

Eintragungskosten und Prozesskosten einschließlich der an den den Architekten T2 zu leistenden Zahlungen sind in Höhe von 48.299,21 DM entstanden und abzuziehen (A 9 - A 14: 287,50 DM + 3.967,50 DM + 7.854,71 DM + 35.000,00 DM + 1.162,50 DM + 27,00 DM). 112

Ebenso sind die Kosten für die Beseitigung von Blechgaragen auf einem der für den Golfplatz vorgesehenen Grundstück in Höhe von 746,81 DM anzuerkennen. Es handelte sich um Kosten, die dem Antragsgegner als Grundstückseigentümer aufgrund einer Verfügung der Stadt Hamm entstanden sind. 113

Die als Beratungskosten für ein Investitionskonzept geltend gemachten Kosten in Höhe von 6.370,00 DM und 7.150,00 DM (A 18) können nicht anspruchsmindernd abgezogen werden. Es kann offen bleiben, ob ein neues Investitionskonzept wegen drohender Insolvenz des Golfclubs erforderlich war. Die vorgelegten Rechnungen verhalten sich nur unspezifiziert über "erbrachte Dienstleistungen im Rahmen der Kreditvermittlung" und sind deshalb schon nicht nachvollziehbar. Im übrigen gilt auch hier, dass Kosten für mögliche Umplanungen und Überlegungen, das bestehende Konzept zu ändern, für den Nachabfindungsanspruch nicht berücksichtigt werden können. Ob sich überhaupt eine konkrete Gefährdung abzeichnete und 114

Handlungsbedarf bestand, ist außerdem offen geblieben.

Schließlich sind dem Antragsgegner im Zusammenhang mit der Verpachtung des Golfplatzes 115
Gerichts- und Rechtsanwaltskosten für verschiedene Rechtsstreitigkeiten in Höhe von
insgesamt 2.624,73 € = 5.133,53 DM entstanden (A 20 - A 25), die von den erzielten Erlösen
abzuziehen sind (937,05 € + 459,57 € +102,26 € + 138,05 € +132,94 € +854,86 €).

Es ergibt sich für die abzuziehenden Vorkosten und Kosten, die im Zusammenhang mit der 116
Errichtung des Golfplatzes entstanden sind, folgende Berechnung:

Literatur (A 1) 290,00 DM 117

Architekt T2 (A 3) 15.000,00 DM 118

Steuerberater (A 4) 2.507,00 DM 119

Steuerberater (A 5) 966,00 DM 120

Kosten Architekt T2 pp (A 9 - A 14) 48.299,21 DM 121

Kosten Blechgaragen (A 16) 746,81 DM 122

Gerichts- und Rechtsanwaltskosten 123

(A20 - A 25) 5.133,53 DM 124

72.942,55 DM 125

= 37.294,93 € 126

verteilt auf 30 Jahre Pachtzeit, **jährlich 1.243,16 €** 127

c) 128

Ebenfalls zu berücksichtigen sind anteilige Kosten für die Kläranlage in Höhe von 16.618,32 129
€, jährlich 553,94 €. Die Erschließung des Geländes mit einer Kläranlage war nach dem
unbestrittenen Vortrag des Antragsgegners Bedingung für eine Änderung des
Flächennutzungsplanes der Stadt I2. Der Golfplatz konnte ohne hinreichende Erschließung
nicht betrieben werden. Entsprechend dem zwischen der T-Verwaltungs GmbH & Co GbR
und der E GmbH & Co KG u. Still geschlossenen Pachtvertrag vom 8.3.1996 war es der
Pächterin gestattet, die angrenzende Kläranlage zu benutzen. Davon hat sie in der Folgezeit
Gebrauch gemacht. Soweit die Antragstellerin meint, dass die Kosten für die Errichtung der
Kläranlage nicht in die Berechnungen einzustellen seien, weil der Antragsgegner diese
anschließend von der Pächterin im Rahmen der abzurechnenden Verbrauchskosten erstattet
bekommen habe und somit eine doppelte Vergütung erhalte, finden sich dazu in den
eingereichten Unterlagen keine Anhaltspunkte. Auch der Sachverständige Dipl.-Ing. F, der
die Kosten im Rahmen der Überprüfung der Investitionen für den Ausbau der Hofgebäude
untersucht hat, konnte dazu keine Erkenntnisse gewinnen. Die Antragstellerin hat nicht
konkret vorgetragen, woraus sie ihre Behauptung herleitet. Das mit dem Schriftsatz vom
6.4.2006 vorgelegte Schreiben vom 3.2.2004 (s. Bl. 647) beinhaltet eine Mahnung
rückständiger Zahlungen und betrifft offensichtlich laufende Abgaben, u.a. auch den
Kläranlagenbeitrag. Mehr läßt sich daraus nicht entnehmen.

Für die Errichtung der Kläranlage, die nicht nur den Golfplatz, sondern auch die Hofgebäude versorgt, sind entsprechend der Aufstellung nach dem Trennblatt 4 nebst Belegen in dem mit dem Schriftsatz vom 20.12.2005 überreichten Ordner (Ordner IV) Kosten in Höhe von insgesamt 41.545,79 € entstanden. Entsprechend dem wasserrechtlichen Bescheid der Stadt I2 vom 20.1.2004 (s. Ordner IV nach Trennblatt 4) ist die Genehmigung zum Bau und Betrieb der Kläranlage und die Erlaubnis zur Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers erteilt worden. Nach diesem Bescheid dient die Wassereinleitung der Entsorgung des Anwesens T, bestehend aus 15 Wohneinheiten mit 60 Einwohnergleichwerten (EGW) zuzüglich der Schmutzwassermenge von 40 EGW aufgrund einer geplanten Golfplatzanlage mit Gastronomiebetrieb. Die Klärteichanlage war danach auf insgesamt 100 Einwohnerwerte (EW) ausgelegt. Entsprechend dieser Aufteilung sind von den angefallenen Kosten 40 % = 16.618,32 € den Kosten für die Verpachtung des Golfplatzes zuzuordnen. Verteilt auf die Pachtdauer von 30 Jahren sind das jährlich **553, 94 €**.

d) 131

Kosten für die Hofübertragung sind dem Antragsteller entsprechend der Aufstellung nach dem Trennblatt 6 in dem mit dem Schriftsatz vom 20.12.2005 überreichten Ordner (Ordner IV) in Höhe von insgesamt 9.534,35 DM = 4.874,83 € entstanden. Diese sind entsprechend dem Anteil der verpachteten Flächen von 62 ha zu der Gesamtgröße des Hofes von 109 ha mit 56,88 % auf die Nachabfindungsansprüche anzurechnen, das sind insgesamt 2.772,80 €. und jährlich **92,43 €**.

e) 133

Ein zusätzlicher Aufwand des Antragsgegners für seinen Arbeitseinsatz sowie für Büro- und Pkw-Kosten während der Errichtung des Golfplatzes und in der Folge während der Pachtzeit kann nicht in Rechnung gestellt werden. Der Antragsgegner hat dazu unter Ziffer 2 eine Aufstellung in dem mit dem Schriftsatz vom 20.12.2005 überreichten Ordner (Ordner IV) vorgelegt, in der allerdings nur der Aufwand summarisch ohne weitere Berechnungen und ohne Zeitangaben dargestellt wird. Unabhängig von der Frage, ob hier aus Billigkeitsgründen (§ 13 Abs. 5 S. 4 HöfeO) eine Anrechnung in Betracht kommen könnte, fehlt es an konkretem Vortrag, der Grundlage für eine Schätzung entsprechend § 287 ZPO sein könnte. Genaue Angaben sind jedoch schon deshalb erforderlich, weil Planung und Verwaltung der Verpachtung für den Golfplatz und auch der Vermietung sämtlicher Wohnungen, das heißt der bereits vorhandenen und der neu hergestellten, von dem Antragsgegner und den von ihm dazu eigens gegründeten Gesellschaften einheitlich erfolgt ist und eine Differenzierung so nicht möglich ist.

f) 135

Die laufenden Verwaltungskosten sind pauschal mit 3 % der Bruttoeinnahmen aus der Verpachtung abzuziehen. Das entspricht dem geschätzten angemessenen Aufwand für Büro- und Personalkosten, eigene Arbeiten des Antragsgegners sowie eventuelle Steuerberatungskosten für diesen Teil seines Einkommens aus der Verpachtung der Flächen für den Betrieb des Golfplatzes. Tatsächlich hat der Antragsgegner in dem in Betracht kommenden Zeitraum keine Einkommenssteuern gezahlt, was unter anderem auch auf eine in Anspruch genommene Steuerberatung zurückgeführt werden kann. Das kommt der Antragstellerin bei der Berechnung ihres Nachabfindungs-anspruchs zu Gute, so dass in die anteilige Pauschale der Verwaltungskosten auch Steuerberatungskosten einzubeziehen sind.

Die in diesem Zusammenhang von dem Antragsgegner konkret geltend gemachten Kosten in Höhe von insgesamt 50.591,64 € für die Jahre 1995 - 2004 für die Steuerberatung der zum Zweck der Steuervermeidung gegründeten Gesellschaften (s. Aufstellung nach Trennblatt 5 in dem Ordner IV), von denen 40 % = 20.236,66 € auf die Verpachtung des Golfplatzes entfallen sollen, sind dagegen so nicht zu akzeptieren. Die Rechnungen betreffen die Gesellschaften insgesamt. Eine Differenzierung ist nicht möglich, zumal die Verwaltung der Golfplatzpacht und sämtlicher Wohnungen und Büros - wie ausgeführt - einheitlich erfolgt und offen geblieben ist, welche der Gesellschaften jeweils im Einzelnen für die Verwaltung der Golfplatzpacht tätig geworden ist.

h) 138

Für die Berechnung der Nachabfindungsansprüche der Antragstellerin ist von den erzielten Erlösen auch der anteilige Wert der Altenteilsleistungen abzuziehen, die der Antragsgegner nach dem Übertragungsvertrag vom 9.7.1990 seinem Vater L T schuldet. Abzustellen ist dabei auf die tatsächlichen Leistungen, da bei jährlicher Abrechnung der Erlöse auch eine jährliche Anrechnung des anteiligen Wertes des Altenteils vorgenommen werden kann. Der anzurechnende Anteil beträgt dabei entsprechend den obigen Ausführungen zum Verhältnis der Pachtfläche zu der gesamten Hofffläche 56,88 %.

Das Altenteilsrecht des Vaters umfasst nach den Vereinbarungen in dem Hofübergabevertrag ein Baraltenteil in Höhe von monatlich 1.600,00 DM. Das sind 19.200,00 DM = 9.816,00 € jährlich. Gemäß der in dem Vertrag geregelten Wertsicherung ist zum 1.7.1998 eine Anpassung auf 1.850,00 DM = 945,98 € monatlich vorgenommen worden. Im Jahr 1998 sind damit 10.584,28 € (4.908,40 € + 5.675,88 €) und in den Folgejahren 11.351,76 € gezahlt worden.

Geschuldet ist außerdem ein Wohnrecht an dem Haupthaus nebst Nutzung des Gartens und einer Garage, ersatzweise an einer von dem Antragsgegner noch auszubauenden Wohnung mit einer Größe von mindestens 130 m². Der Vater ist im Jahr 1995 aus dem Haupthaus in das ausgebaute Altenteilerhaus umgezogen. Der Sachverständige Dipl.-Ing. F hat in seinem Gutachten Nummer 345/07/10 vom 25.10./18.12.2007 den Wohnwert der Altenteilerwohnung, so wie sie nach dem Übergabevertrag geschuldet war, ermittelt. Er hält für den gesamten streitgegenständlichen Zeitraum einen Wohnwert für die geschuldete Wohnung mit gehobener Ausstattung und Garage mit 940,00 € monatlich für angemessen. Dem schließt sich der Senat an. Die Feststellungen des Sachverständigen werden von beiden Beteiligten akzeptiert.

Die außerdem nach dem Übergabevertrag bestehende Verpflichtung zur Hege und Pflege des Vaters, solange diese Pflichten dem Antragsgegner unter Berücksichtigung der eigenen familiären Verhältnisse zumutbar sind, fällt daneben nicht ins Gewicht und ist nicht gesondert zu bewerten. Geschuldet sind insoweit Dienstleistungen, die in der Regel im Rahmen des familiären Zusammenlebens und -wirtschaftens von dem Antragsgegner und seiner Familie erbracht werden und für die ohnehin nur ein allenfalls geringer Ansatz wegen ersparter Aufwendungen an Zeit und Mühe in Betracht käme.

Der anzurechnende anteilige Wert des Altenteils berechnet sich wie folgt: 143

1994 - 1997 144

Barzahlungen 9.816,80 € 145

146

Wohnwert 12 * 940,00 € <u>11.280,00 €</u>	
jährlich 21.296,80 €	147
davon 56,88 % 11.999,86 €	148
<u>1998</u>	149
Barzahlungen 10.584,28 €	150
Wohnwert 12 * 940,00 € <u>11.280,00 €</u>	151
jährlich 21.864,28 €	152
davon 56,88 % 12.436,40 €	153
<u>1999 - 2004</u>	154
Barzahlungen 11.351,76 €	155
Wohnwert 12 * 940,00 € <u>11.280,00 €</u>	156
jährlich 22.631,76 €	157
davon 56,88 % 12.872,95 €	158
h)	159
Abzusetzen sind weiter die im Zeitpunkt der Hofübernahme von dem Antragsgegner übernommenen Verbindlichkeiten, die sog. Altschulden. Nach § 2 Ziffer 4 des Übernahmevertrages vom 8.7.1990 valutierte die bestehenden Darlehen in einer Höhe von insgesamt 468.186,39 DM (s. Bl. 36). Aufgrund der Landverzichtserklärung vom 16.10.1996, auf die unten noch einzugehen ist, hat der Antragsgegner im Jahr 1996 eine Abfindung in Höhe von 440.615,00 DM erhalten. Diese ist gemäß § 8 des Übertragungsvertrages in Höhe von 380.000,00 DM nicht auf den Nachabfindungsanspruch der Antragstellerin anzurechnen. Es ist deshalb davon auszugehen, dass in Höhe des Betrages von 380.000,00 DM eine Tilgung der Altschulden erfolgt ist, so dass nunmehr nur noch der Restbetrag von 88.186,39 DM = 45.088,99 € in die weiteren Berechnungen einzustellen ist. Die Verbindlichkeiten ruhen jedoch auf dem Hof insgesamt und nicht nur auf den verpachteten Flächen. Es ist deshalb lediglich ein anteiliger Abzug gerechtfertigt, der entsprechend den obigen Ausführungen hier mit dem Anteil der verpachteten Flächen von 56,88 % im Verhältnis zu der Gesamtfläche des Hofes zu bemessen ist. Das sind 25.646,62 €.	160
Da aber keine Grundstücke veräußert und aus der Substanz des Hofes ausgeschieden sind, sondern nur Erträge aus landwirtschaftsfremder Nutzung erzielt werden (§ 13 Abs. 4 b) HöfeO), sind diese Verbindlichkeiten nicht mit dem Anteil des Kapitals anzusetzen, sondern es ist der Zinsaufwand für die Finanzierung in die Berechnungen einzustellen. Der Senat hält insoweit einen Zinssatz von durchgängig 6 % für den zu beurteilenden Zeitraum für angemessen. Auf den Anteil der Altschulden von 25.646,62 € entfallen dann jährliche Zinsen in Höhe von 1.538,80 € .	161
i)	162
	163

Gemäß § 13 Abs. 5 S. 5 HöfeO ist von dem verbleibenden nachabfindungspflichtigen Erlös ein sog. Degressionsabschlag vorzunehmen. Dieser beträgt 25 %, wenn die Veräußerung oder Verwertung, hier die landwirtschaftsfremde Nutzung, später als 10 Jahre nach dem Erbfall, hier der Hofübertragung, erfolgt. Da das Eigentum auf den Antragsgegner am 18.12.1990 im Grundbuch umgeschrieben worden ist, sind von dem Degressionsabschlag die Nachabfindungsansprüche der Antragstellerin für die Zeit ab 2001 betroffen.

j) 164

Unstreitig hat die Antragstellerin entsprechend den Vereinbarungen in dem Übertragungsvertrag vom 8.7.1990 eine Abfindung in Höhe von 127.500,00 DM erhalten. Diese muss sie sich gemäß §§ 13 Abs. 1 S. 1, 12 Abs. 4 HöfeO anteilig auf ihre Nachabfindungsansprüche anrechnen lassen. Auch insoweit hält es der Senat für angemessen, von einer Quote von 56,88 % auszugehen, die dem Anteil der verpachteten Flächen an den Gesamtflächen des Hofes entspricht. Das wären 72.522,00 DM = 37.079,91 €. Da hier - wie ausgeführt - keine Grundstücke veräußert worden sind, sondern Erträge durch landwirtschaftsfremde Nutzung im Sinne von § 13 Abs. 4 b HöfeO erzielt werden, ist dieser Betrag nur mit einem Bruchteil anzusetzen. Es erscheint dem Senat nicht gerechtfertigt, die Abfindung entsprechend der Laufzeit des Pachtvertrages, maximalen bis zum Ende der Nachabfindungspflicht von zwanzig Jahren zu verteilen (s. dazu Wöhrmann a.a.O. § 13 Rdnr. 141). Vielmehr ist es sachgerecht, die von der Antragstellerin als weichender Erbin auf die Abfindung erzielbaren Erlöse anzusetzen, da auch auf Seiten des Antragsgegners auch lediglich die Erlöse aus der landwirtschaftsfremden Nutzung, nicht aber eine Substanzverwertung des Hofes berücksichtigt werden. Der Senat geht für den zu beurteilenden Zeitraum durchgehend von einem erzielbaren Zinsertrag von 5 % aus. Auf den Anteil der Abfindung von 37.079,91 € entfällt dann ein Betrag von **1.854,00 €** jährlich. 165

3. 166

Für den Nachabfindungsanspruch der Antragstellerin wegen der Verpachtung von Ackerflächen für den Betrieb eines Golfplatzes ergibt sich auf der Grundlage der vorstehenden Überlegungen folgende Berechnung: 167

- wird ausgeführt - 168

Die Gesamtsumme der Nachabfindungsansprüche der Antragstellerin wegen der Verpachtung von Ackerflächen für den Betrieb eines Golfplatzes für die Zeit von 1994/95 bis 2004 ergibt **84.608,02 €**. 169

4. 170

Zinsen kann die Antragstellerin nur in dem aus dem Beschlusstenor ersichtlichen Umfang verlangen. Der weitergehende Anspruch ist nicht begründet und war zurückzuweisen. Anspruchsgrundlage sind §§ 284 BGB a.F. bzw. 286 BGB n.F., 288 BGB. 171

Der Verfahrensbevollmächtigten der Antragstellerin hat mit Schreiben vom 23.11.2000 (Bl. 50 - 55) unter anderem auch Nachabfindungsansprüche wegen der Verpachtung der Flächen für den Golfplatzbetrieb geltend gemacht. Darin ist eine Frist bis zum 15.12.2000 gesetzt worden, so dass sich der Antragsgegner mit der Erfüllung der Forderungen, die bis zum 23.11.2000 fällig waren, bei Ablauf dieser Frist seit dem 16.12.2000 in Verzug befand. Das sind die Nachabfindungsansprüche der Antragstellerin, die die Jahre 1994/95 - 1999 in Höhe von insgesamt 42.405,08 € betreffen. Diese Ansprüche waren schon vor dem 1.5.2000 fällig. 172

Der Verzugszinssatz beträgt daher gemäß § 288 BGB a.F. i.V.m. Art. 229 § 1 Abs. 1 S. 3 EGBGB 4 %.

Die die Folgejahre betreffenden Ansprüche sind mit der Antragserweiterung vom 4.6.2003 geltend gemacht worden. Bei Zustellung des Antrages am 6.6.2003 waren die Ansprüche für die Jahre 2000, 2001 und 2002, insgesamt 25.617,56 €, fällig und sind ab diesem Zeitpunkt zu verzinsen. Die Nachabfindungsansprüche für das Jahr 2003 in Höhe von 8.247,62 € ist dann ab 1.1.2004 und für das Jahr 2004 in Höhe von 8.337,75 € ab 1.1.2005 zu verzinsen. Der Zinssatz beträgt jeweils 5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz (§ 288 Abs. 1 BGB n.F.).

III. 174

Der Antrag zu 2., mit dem die Antragstellerin Nachabfindung wegen der Veräußerung von Grundstücken und Inventar sowie wegen der landwirtschaftsfremden Nutzung von Hofgebäuden durch Vermietung an Dritte verlangt, ist in Höhe eines Betrages von 3.797,50 € begründet. Der darüber hinaus gehende Antrag hat keinen Erfolg und war zurückzuweisen.

1. 176

Die Antragstellerin hat einen Anspruch auf Nachabfindung gemäß § 13 Abs. 1 S. 2 HöfeO aufgrund der Landverzichtserklärung des Antragsgegners vom 16.10.1996. Diese ist der Veräußerung von Hofgrundstücken gleichzusetzen (s. dazu Lange/Wulff/ Lütke-Handjery a.a.O. § 13 Rdnr. 10 m.w.N) und löst Nachabfindungsansprüche aus. Das ist zwischen den Beteiligten auch nicht streitig.

a) 178

Entsprechend der Landverzichtserklärung vom 16.10.1996 (Bl. 71 - 74) hat der Antragsgegner im Rahmen des Flurbereinigungs-verfahrens M2 zugunsten der Teilnehmergemein-schaft der Flurbereinigung auf das Grundstück P Flur #, Flurstück # mit einer Größe von 6,7787 ha verzichtet. Das entspricht im Verhältnis zur Gesamtfläche des Hofes von 109 ha einem Anteil von 6,22 %. Dem Antragsgegner ist dafür eine Geldabfindung in Höhe von 440.615,00 DM gezahlt worden, die als erzielter Erlös zu behandeln ist.

Nachabfindungsansprüche sind jedoch nur wegen eines Erlöses in Höhe von 60.615,00 DM ausgelöst worden. Nach § 9 des Übertragungsvertrages vom 9.7.1990 bleiben zur Deckung der vom Antragsgegner übernommenen Altschulden Erlöse aus dem Verkauf von Ackerland, dem hier der Landverzicht gleichzusetzen ist, ausgenommen, die eine Gesamtsumme von 380.000,00 DM nicht überschreiten. Soweit die Antragstellerin bestreitet, dass der Antragsgegner den Betrag von 380.000,00 DM tatsächlich zur Rückführung der bestehenden Verbindlichkeiten verwendet hat, ist das unerheblich. Ob und ggf. mit welchen Mitteln die Schulden abgelöst worden sind, ist allein Sache des Antragsgegners. Für die weiteren Berechnungen der Nachabfindungsansprüche der Antragstellerin ist er allerdings so zu behandeln, als sei der Erlös in einer Höhe von 380.000,00 DM zur Rückzahlung der Altverbindlichkeiten verwendet worden.

b) 181

Abziehen von dem nachabfindungspflichtigen Erlös ist der Anteil des Vaters in Höhe von 5 % vom Bruttoerlös, das sind **22.030,75 DM**. Diesen Anteil hat der Antragsgegner entsprechend dem Übertragungsvertrag vom 9.7.1990 auf jeden Fall zu zahlen unabhängig

davon, in welcher Höhe der Erlös für einen Nachabfindungsanspruch der Antragstellerin zu berücksichtigen ist.

c) 183

Maklerkosten in Höhe von 15.201,23 DM können dagegen nicht anspruchsmindernd geltend gemacht werden. Der Antragsgegner hat sich dazu zwar auf eine Rechnung vom 6.1.1997 des Immobilienmaklers C2 berufen. Es ist jedoch nicht erkennbar, dass der Antragsgegner verpflichtet war, diese Maklerkosten zu tragen. Aus Ziffer 15 der Landverzichtserklärung vom 16.10.1996 (Bl. 73) ergibt sich im Gegenteil, dass die Maklergebühr von der Teilnehmergeinschaft des Flurbereinigungsverfahrens zu überweisen war. 184

d) 185

Steuerabzüge sind nicht zu berücksichtigen. Soweit sich der Antragsgegner auf § 13 Abs. 5 S. 1 HöfeO beruft, hat er nicht dargelegt und unter Beweis gestellt, dass und in welcher Höhe er auf die Abfindung wegen des Landverzichts Einkommenssteuern hat zahlen müssen (s. dazu auch Wöhrmann a.a.O. § 13 Rdnr. 124 m.w.N.). Vielmehr ist unstreitig, dass der Antragsgegner in dem gesamten hier zu beurteilenden Zeitraum keine Einkommenssteuern gezahlt, weil sein erzieltetes Einkommen, zu dem auch der Erlös aus dem Landverzicht gehört, durch Verluste ausgeglichen werden konnte. Die Anrechnung einer fiktiven Steuer kommt nicht in Betracht. 186

e) 187

Von dem Nachabfindungsanspruch abzuziehen ist der Wert des übernommenen Altenteils des Vaters, soweit der Anteil hier auf den nachabfindungspflichtigen Teil des Veräußerungsgeschäfts entfällt. Nach den obigen Ausführungen ist von einem Wert des Altenteilsrechts des Vaters bei Hofübergabe im Jahr 1990 von jährlich 21.296,80 € (Baraltenteil 9.816,80 € + Wohnwert 11.280,00 €) = 41.652,92 DM auszugehen. Bei einem Alter des Vaters von 61 Jahren ist dieser Wert mit dem Faktor 10,171 der Anlage 9 zu § 14 BewertungsG hochzurechnen, das ergibt einen Wert des Altenteils von 423.448,42 DM. 188

Die veräußerte Fläche entspricht einem Anteil von 6,22 % der Gesamtfläche des Hofes. Der verbleibenden nachabfindungs-flichtige Erlös von 60.615,00 DM beträgt 13,75 % des Gesamterlöses. Der Wert des anteilig anzurechnenden Altenteils beträgt somit **3.621,54 DM** (423.448,42 DM * 6,22 % * 13,75 %). 189

f) 190

Zu berücksichtigen ist ferner der Anteil der verbliebenen Altschulden in Höhe von 88.136,39 DM auf den nachabfindungs-pflichtigen Teil des Erlöses . Das sind entsprechend den obigen Ausführungen **754,21 DM** (88.186,39 DM * 6,22 % * 13,75 %). 191

g) 192

Auf ihren Nachabfindungsanspruch muss sich die Antragstellerin schließlich die bereits erhaltene Abfindung ebenfalls anteilig anrechnen lassen (§§ 13 Abs. 1 S. 1 , 12 Abs. 4 HöfeO). Die Abfindung in Höhe von 127.500,00 DM ist spätestens im Jahr 1994 vollständig worden. Wegen des Kaufkraftschwundes ist sie auf das Jahr 1996 zu indexieren (Index 1994 92,4, 1996: 95,3; zum gültigen Jahrespreisverbraucherindex nach den vom Statistischen Bundes-amt ermittelten Jahresdurchschnittswerten s. Palandt-Brudermüller BGB, 67. Aufl., § 1376 Rdnr. 31) und mit 131.501,62 DM (127.500,00 DM : 92,4 * 95,3) in die Berechnungen 193

einzustellen. Der anzurechnende Anteil beträgt dann **1.124,67 DM** (131.501,62 DM * 6,22 % * 13,75 %).

Der Nachabfindungsanspruch der Antragstellerin aus dem Landverzicht vom 16.10.1996 berechnet sich dann wie folgt: 194

erzielter Erlös 440.615,00 DM 195

./.. nachabfindungsfreier Betrag 380.000,00 DM 196

nachabfindungspflichtiger Betrag 60.615,00 DM 197

./.. 5 % Anteil des Vaters 22.030,75 DM 198

./.. Anteil Altenteil des Vaters 3.621,54 DM 199

./.. Anteil Altschulden 754,21 DM 200

nachabfindungspflichtiger Erlös 34.208,85 DM 201

davon ¼ 8.552,12 DM 202

./.. Anteil Abfindung 1.124,67 DM 203

Nachabfindungsanspruch 7.427,25 DM 204

= **3.797,50 €** 205

Dieser Anspruch ist entsprechend der Zahlungsaufforderung in dem Schreiben vom 23.11.2000 ab 16.12.2000 mit 4 % zu verzinsen (§§ 284, 288 BGB a.F., Art. 229 § 1 Abs. 1 S. 3 EGBGB). 206

2. 207

Ein Nachabfindungsanspruch gemäß § 13 Abs. 1 S. 2 HöfeO wegen der Landveräußerung vom 29.9.1993 besteht nicht. Bei diesem Verkauf handelte es sich um ein Grundstück mit einer Größe von 2.508 m², für das ein Kaufpreis von 7.500,00 DM gezahlt worden ist. Diese Veräußerung stand in keinem Zusammenhang mit den weiteren Maßnahmen, der erzielte Kaufpreis ist ein Bagatellbetrag, der die Grenze von 1/10 des Hofeswertes (§ 13 Abs. 1 S. 2 HöfeO) bei weitem nicht erreicht. Nachabfindungsansprüche wegen dieses Vorganges werden deshalb auch von der Antragstellerin nicht in ihre Berechnungen eingestellt. 208

3. 209

Nachabfindungsansprüche gemäß § 13 Abs. 4 a HöfeO wegen der Veräußerung von wesentlichen Teilen des Hofzubehörs bestehen ebenfalls nicht. Es kann schon nicht festgestellt werden, dass der Antragsgegner Inventar in erheblichem Umfang verkauft hat. Nach der vorgelegten Inventarliste (Bl. 69) sind im Jahr 1995 ein Schlegelhäcksler für 2.607,70 DM, ein Fendt-Schlepper für 18.259,87 DM und ein Kleintraktor für 3.477,26 DM veräußert worden. Diese Verkäufe, die eine Gesamterlös von 24.344,83 DM erbracht haben, sind als Maßnahmen im Rahmen einer ordnungs-emäßen Bewirtschaftung einzustufen und lösen keinen Nachab-indungsanspruch aus. Gemessen am Hofeswert ist ein Gesamterlös von 24.344,83 DM noch kein erheblicher Erlös im Sinne des § 13 Abs. 4 a HöfeO. Ein solcher ist erst dann anzunehmen, wenn 1/10 des Hofeswertes erreicht wird (s. dazu 210

Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery a.a.O. § 13 Rdnr. 57; Wöhrmann a.a.O. § 13 Rdnr. 93 jeweils m.w.N.). Als Hofeswert gilt nach § 12 Abs. 2 S. 2 HöfeO das Eineinhalbfache des zuletzt festgesetzten Einheitswertes im Sinne des § 48 Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.9.1974 (BGBl. I S. 2369) (s. dazu auch Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery a.a.O. § 12 Rdnr. 38). Der Einheitswert des Hofes beträgt hier 276.300,00 DM, der Hofeswert somit 414.450,00 DM. Die 1/10 Grenze ist nicht erreicht.

Soweit die Antragstellerin behauptet hat, dass Inventar im Wert von mindestens 100.000,00 DM verkauft worden sei, hat sie dies nicht weiter substantiiert dargelegt und unter Beweis gestellt. Ihr Vorbringen, dass auf dem Hof bei der Übergabe an den Antragsgegner Inventargüter im Wert von mindestens 100.000,00 DM vorhanden gewesen und von dem Antragsgegner veräußert worden seien, ist zu pauschal. Es reicht nicht aus, dass die Antragstellerin die Richtigkeit der von dem Antragsgegner vorgelegten Inventarliste bestreitet. Nachdem der Antragsgegner zu den Nachabfindungsvorgängen die verlangten Auskünfte erteilt hat und die Antragstellerin ihren Auskunftsanspruch im Termin am 11.10.2005 (s. Bl. 566, 567) für erledigt erklärt hat, muss sie ihrerseits vortragen, welche Wirtschaftsgüter verkauft worden sein sollen. Das ist nicht geschehen.

4. 212

Auch wegen der Vermietung und Verpachtung von Wohnräumen und Büros in den Hofgebäuden hat die Antragstellerin keinen Nachabfindungsanspruch gemäß § 13 Abs. 4 b HöfeO. 213

Unstreitig hat der Antragsgegner nach der Hofübernahme Hofgebäude umgebaut, insbesondere die Scheune und das Wirtschaftsgebäude mit dem ehemaligen Schafstall. Neben den bereits im Haupthaus und in dem ehemaligen Landarbeiterhaus bestehenden und - teilweise - fremdvermieteten Wohnungen sind insgesamt 10 weitere Wohnungen und Büros entstanden, aus denen der Antragsgegner Mieteinnahmen erzielt. Unter Berücksichtigung der anzurechnenden Kosten und Verbindlichkeiten verbleiben jedoch keine Gewinne, die einen Nachabfindungsanspruch der Antragstellerin gemäß § 13 Abs. 4 b HöfeO begründen. 214

a) 215

Die tatsächlichen Mieteinkünfte ergeben sich aus den von dem Antragsteller mit Schriftsatz vom 20.12.2005 überreichten Aufstellungen (s. Ordner IV nach dem Trennblatt II) und den dazu vorgelegten Mietverträgen (Ordner II). Auf der Grundlage dieser Unterlagen und unter Berücksichtigung der Auswertung der Antragstellerin (Anlagen ASt 25 und 26 zum Schriftsatz vom 6.4.2006 Bl. 648 - 559) sind die nachhaltig erzielbaren Mieteinkünfte zu ermitteln. Dabei ist von den jeweils vereinbarten Mieten für die einzelnen Wohnungen und gewerblich genutzten Räume entsprechend den Mietverträgen auszugehen, wobei sich Veränderungen immer dann ergeben, wenn eine Neuvermietung erfolgt ist. Die jeweils für die einzelnen Wohnungen und Büros vereinbarten Mieten sind zwischen den Beteiligten unstreitig. Auf ihren Streit, ob und in welchem Umfang dem Antragsgegner aus dem Gesichtspunkt der unterlassenen Erzielung von Einnahmen (§ 13 Abs. 5 S. 3 HöfeO) Einkünfte zugerechnet werden können, die auf den von der Antragstellerin in ihrer Aufstellung errechneten Fehlmieten in Höhe von insgesamt mindestens 87.534,24 € beruhen sollen und die beispielsweise auf fehlende Mietzahlungen oder Leerstände bis zu einer Neuvermietung zurückzuführen sind, kommt es unter diesen Umständen nicht an. 216

Zum Ausgleich der Mietausfälle wegen ausgebliebener Zahlungen der Mieter, vorgenommener Mietkürzungen und auch Leerständen ist ein Mietausfallwagnis zu 217

berücksichtigen, das hier mit 6 % des Rohertrages anzusetzen ist. Der Senat schließt sich insoweit den Ausführungen des Sachverständigen Dipl.-Ing. F an, der sich im Termin am 14. Oktober 2008 dahingehend geäußert hat, dass für dieses konkrete Objekt aufgrund seiner Lage, der Zuordnung der Räume und der vorhandenen Leerstände und unter Berücksichtigung des Umstandes, dass das Objekt außerhalb des Ballungsraumes liegt und mit einer größeren Mieterfluktuation zu rechnen sei, ein Ansatz von 6 % angemessen sei. Dem sind die Beteiligten nicht entgegengetreten.

Es ergeben sich folgende anzurechnende Mieteinnahmen: 218

- wird ausgeführt - 219

b) 220

Von diesen Einkünften sind für die Berechnung des Nachabfindungsanspruchs der Antragstellerin folgende Abzüge vorzunehmen: 221

(1) 222

Entsprechend der Regelung in § 6 Ziffer 4 des Übertragungsvertrages vom 9.7.1990 hat der Antragsgegner an seinen Vater L T für den Fall, dass er Teile des Hofes einer Sondernutzung im Sinne von § 13 Abs. 4 HöfeO zuführt, 5 % des Bruttoerlöses abzuführen. Auch hier ist es - ebenso wie bei den Pachteinnahmen für den Golfplatz - unerheblich, ob die entsprechenden Zahlungen an den Vater bereits erfolgt sind oder nicht. Die Schuld des Antragsgegners besteht und mindert den nachabfindungspflichtigen Gewinn. Da die Mieteinkünfte für die einzelnen Jahre feststehen, kann der an den Vater abzuführende Anteil ermittelt werden. 223

(2) 224

Abziehen von den Mieteinnahmen ist der Finanzierungsaufwand für die Herstellungskosten, die der Antragsgegner für den Ausbau der Wohnungen aufgewendet hat. Diese Kosten sind nur für den Ausbau der Wohnungen entsprechend den Ausführungen des Sachverständigen Dipl.-Ing. F mit 2,2 Mill. DM anzusetzen. Hinzu zu setzen sind die weiteren Lohnkosten in Höhe von 31.997,25 DM = 16.559,34 € und Nebenkosten in Höhe von 171.350,00 DM sowie die anteiligen Kosten für die 1998, 1999 vorgenommene Hopfplasterung von rund 100.000,00 DM. Es ist somit für die Zeit bis 1997 von einem Finanzierungsaufwand von insgesamt rund 2,4 Mill. DM und für die Zeit danach von 2,5 Mill. DM auszugehen. 225

(a) 226

Der Sachverständige Dipl.-Ing. F hat den Hof am 21.8.2007 eingehend besichtigt und dazu eine Fotodokumentation erstellt (Gutachten Nr. 302/07/10). In seinem Gutachten Nr. 344/07/10 vom 25.10.18.12.2007 hat er die von dem Antragsgegner mit Schriftsatz vom 27.2.2006 in den Ordnern VII - IX überreichten Belege ausgewertet und dahingehend überprüft, ob die aufgeführten Materialien in den Wohnungen verbaut sind und ob der Lohnaufwand stimmig ist. Er ist zu dem Ergebnis gekommen, dass Baukosten ohne Nebenkosten in Höhe von 2.177.975,69 DM, gerundet 2,2 Mill. DM, entstanden sind. Dazu haben beide Beteiligte Stellung genommen und Beanstandungen erhoben. Der Sachverständige Dipl.-Ing. F hat diese Beanstandungen in seinem Ergänzungsgutachten vom 16.6.2008 (Nr. 137/08/06) bearbeitet und sein Zahlenwerk neu durchgerechnet. Im Ergebnis führte das nur zu einer geringfügigen Veränderung der Baukosten ohne Nebenkosten auf 2.186.450,57 DM. 227

Der gerundete Gesamtansatz von 2,2 Mill. DM ist unverändert geblieben.

Aufgabe des Sachverständigen war die Überprüfung der Richtigkeit der Behauptung des Antragsgegners über den von ihm ange-gebenen Herstellungsaufwand, der sich auf insgesamt etwa 2,4 Mill. DM belaufen haben sollte, auf ihre Plausibilität. Eigene Ermittlungen zu den entstandenen Herstellungskosten waren dazu von dem Sachverständigen nicht durchzuführen. 228

Der Sachverständige Dipl.-Ing. F hat die Literatur zur Bewertung von Gebäudekosten ausgewertet, die davon ausgeht, dass die geschaffene Wohnfläche in Relation zu setzen ist zu den ermittelten Herstellungskosten. Dabei stehen nicht nur Werte für die Schaffung von Neubauten zur Verfügung, sondern auch für den Ausbau vorhandener Altbausubstanz. Für den vorliegenden Fall hat der Sachverständige Auswertungen zugrunde gelegt, die sich auf Wohnhäuser beziehen, welche in Fachwerk-Bausubstanz erstellt wurden und anschließend einer Sanierung und Modernisierung zugeführt worden sind. Die Ausbaukosten liegen dort in einem Bereich von einem Minimum von 1.807,00 DM über ein Mittel von 1.964,00 DM bis zu einem Maximum von 2.102,00 DM pro Quadratmeter Wohnfläche. 229

Bezogen auf die gesamte von dem Antragsgegner neugeschaffene Hauptnutzfläche von 1.571,95 m², gerundet auf 1.600 m² (s. dazu Ergänzungsgutachten Nummer 137/08/06 vom 16.6.2008 Bl. 9) ergibt sich bei Herstellungskosten von 2,2 Mill. DM ein überschlägiger Vergleichswert für die Baukosten von 1.375,00 DM/ m², das heißt rund 1.400,00 DM/m². Das ist nach der Wertung des Sachverständigen Dipl.-Ing. F unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Vergleichswerte ein Wert, der noch unter dem beschriebenen Minimum von 1.800,00 DM/m² liegt. Die auf-gelisteten Herstellungskosten für die Umnutzung der Gebäude liegen damit entsprechend den Ausführungen des Sachverstän-digen in einem Rahmen, der aufgrund von Erfahrungswerten keinen Zweifel daran läßt, dass Investitionen in dieser Größenordnung zur Ausbau der Wohnräume notwendig geworden sind. Um die hier festgestellte Qualität der ausgebauten Hauptnutzungsfläche zu erreichen, haben dabei Eigenleistungen in einer erheblichen Größenordnung stattgefunden, die nicht mit in das Rechenwerk eingeflossen sind. Der Senat folgt den überzeugenden und widerspruchsfreien Ausführungen des Sachverständigen Dipl.-Ing. F. Die Kompetenz und Sorgfalt des Sachverständigen, der dem Senat auch aus anderen Verfahren als erfahrener Fachmann bekannt ist, ist nicht in Zweifel zu ziehen. Sie wird auch von den Beteiligten nicht angegriffen. 230

Soweit die Antragstellerin beanstandet, dass sich der Sachver-ständige Dipl.-Ing. F nicht im Einzelnen mit ihren Auswertun-gen der Rechnungen (s. Anlage ASt 30 zum Schriftsatz vom 6.4.2006 Bl. 683 - 700 und Anlage ASt 45 zum Schriftsatz vom 28.2.2008 Bl. 968 - 965) auseinandergesetzt und geprüft habe, welche Investitionen tatsächlich ausgeführt und in welchem Umfang die behaupteten Kosten für die einzelnen Gewerke aufgewendet worden sind und überhaupt anerkannt werden können, kann dem nicht gefolgt werden. Der Sachverständige Dipl.-Ing. F hat die Wohnungen vor Ort eingehend besichtigt und festgestellt, in welchem Qualitätsstandard sie ausgebaut worden sind. Der Ausbaustandard der Wohnungen als solcher ist unstrittig. Eine Zuordnung der einzelnen Rechnungen jeweils zu einzelnen Wohnungen ist nicht möglich, aber auch nicht erforderlich. Die Plausibilitätskontrolle, die der Sachverständige vorgenommen hat, diene gerade dem Zweck zu überprüfen, ob die geltend gemachten Herstellungskosten in diesem Umfang zum Ausbau der neuen Wohnungen und Gewerbeeinheiten in dem vorhandenen Hofge-bäude erforderlich gewesen sind. Der Sachverständige Dipl.-Ing. F hat dazu ergänzend im Senatstermin am 14.10.2008 gesagt, dass er als Sicherheit eine Relation aufgestellt habe zu den üblichen Baukosten. Damit habe er verdeutlichen wollen, dass mit dem abgerechneten Aufwand nicht 231

noch ein zweites Haus habe erstellt und in Rechnung gestellt werden können. Es sei im Gegenteil bei der vorhandenen Fläche sogar sehr günstig gebaut worden. Wenn er zu dem Ergebnis gekommen wäre, dass die Relation zwischen den geltend gemachten Kosten und dem, was er vor Ort vorgefunden habe, nicht gepaßt hätte, dann hätte er weiter geprüft und eventuell auch Bauteile geöffnet. Der sich aus den Akten ergebende Verdacht der Antragstellerin, dass Rechnungen untergeschoben und die verrechneten Materialien anderswo verbaut worden seien, habe sich bei seinen Überprüfungen nicht bestätigt.

Es kann auch nicht - entsprechend dem Vortrag der Antragstellerin - davon ausgegangen werden, dass wesentlichen Grundlagen für die Bewertung der Aufwendungen des Antragsgegner fehlen, weil dem Sachverständigen die Bauantragsunterlagen und Baugenehmigungen nicht vorgelegen haben, so dass nicht festgestellt werden können, welche Altbausubstanz vorhanden gewesen sei und welcher Erneuerungsbedarf bestanden habe. Dazu hat der Sachverständige Dipl.-Ing. F im Senatstermin erklärt, dass er diese Unterlagen ursprünglich zwar routinemäßig bei Anberaumung des Ortstermins angefordert habe. Tatsächlich habe er sie jedoch für sein Gutachten nicht benötigt. Ein Bauantrag werde in der Regel im Maßstab 1:100 gezeichnet und weise keine genauen Flächen aus, sondern nur die Nutzung der Räume und eventuelle bereits vorhandene Mauern. Neben den in den Akten vorhandenen Zeichnungen seien ihm von dem Antragsgegner weitere Unterlagen übergeben worden, die er in seinem Gutachten aufgeführt habe. Daraus seien die vorhandenen Wände erkennbar gewesen. Außerdem habe ihm eine genaue Auflistung der Flächen vorgelegen. Diese Unterlagen hätten ihm ausgereicht, um vor Ort Feststellungen zu treffen und die Gegebenheiten zu kontrollieren. Der Sachverständige hat dazu die von ihm anlässlich des Ortstermins in Anwesenheit der Beteiligten und ihrer Anwälte diktierte Aktennotiz vorgelegt (s. Bl. 1034 - 1048) und erklärt, dass er diese sodann in die von ihm erstellte Bilddokumentation eingearbeitet habe. Auf dieser Grundlage habe er dann die Rechnungen zuordnen können. Die Bauantragsunterlagen und Baupläne hätten ihm unter diesem Umständen nicht mehr weiterhelfen können, zumal es erfahrungsgemäß anschließend bei der Ausführung der Bauarbeiten immer wieder Änderungen gebe. Er hätte allenfalls Ausführungspläne im Maßstab 1:50 benötigt. Solche gebe es jedoch nach seinen Erkenntnissen nicht. Dem haben die Beteiligten nicht widersprochen.

Nach den Feststellungen des Sachverständigen Dipl.-Ing. F war die vorhandene Altbausubstanz erkennbar. Es ist von einem Ausbauzustand als Rohbau auszugehen, bei dem die Außenwände und das Dach vorhanden waren. Der Innenausbau der ehemaligen Scheune und des Schafstalls zur Herrichtung von Wohnungen und gewerblich genutzten Räumen war komplett erforderlich und ist auch erfolgt. Anhaltspunkte dafür, dass die geltend gemachten Herstellungskosten nicht nur den Ausbau der vorhandenen Gebäude, sondern auch die Erneuerung bereits vorhandener Bauteile enthalten, haben sich bei der Überprüfung durch den Sachverständigen nicht ergeben. Die Masse des berechneten Materials reichte nur für den nachträglichen Einbau weiterer Wände aus. Lediglich in einem relativ geringem Umfang war erkennbar, dass an einzelnen Stellen die vorhandene Fassade überarbeitet worden ist. Das hat der Sachverständige jedoch als Erhaltungsmaßnahmen aus den Herstellungskosten heraus gerechnet. Außerdem war vor Ort deutlich sichtbar, dass Sanitär- und Elektroinstallationen komplett nach aktuellem Standard neu eingebaut worden sind. Soweit etwa einzelne Leitungen vorhanden gewesen sein sollten, waren diese nicht verwendbar und sind auch nicht berücksichtigt worden. Eine tatsächliche Kostenverringerung durch vorhandene und beim Ausbau genutzte Bausubstanz, der überhöht abgerechnete Herstellungskosten gegenüber stehen, ist entgegen der Ansicht der Antragstellerin nicht eingetreten.

Die Feststellungen des Sachverständigen Dipl.-Ing. F zu den neu hergestellten Flächen beruhen auf den von dem Antragsgegner eingereichten Flächenberechnungen (s. Ordner II und Anlagen II zum Gutachten Nummer 344/07/10). Auf dieser Grundlage hat auch die Antragstellerin ihre Berechnungen zur Wohnfläche der vorhandenen und neu geschaffenen Wohnungen (s. Anlage ASt 28 zum Schriftsatz vom 6.4.2006 Bl. 681) angestellt. Diese Flächenberechnungen sind als solche nicht streitig. Das hat der Verfahrensbevollmächtigte der Antragstellerin im Senatstermin am 14.10.2008 ausdrücklich klargestellt. Die Bewertung der Haupt-nutzungsflächen und ihr Verhältnis zu den sonstigen Flächen hat der Sachverständige in seinem Ergänzungsgutachten vom 16.6.2008 überarbeitet und korrigiert. Soweit die Antragstellerin die in Rechnung gestellten Flächen für den Parkettboden bestritten und die Richtigkeit der Rechnungen beanstandet hat, weil größere Flächen abgerechnet worden sein sollen als in den Flächen-berechnungen ausgewiesen sind, ist das nicht weiter zu vertiefen. Die Erstellung eines genauen Flächenaufmasses ist nicht erforderlich. Im Termin am 14.10.2008 ist mit Hilfe des Sachver-ständigen klargestellt worden, dass die Differenzen darauf beruhen, dass die mit Parkett belegten Bodenflächen konkret aufgemessen worden sind, während die vom Antragsgegner eingereichten Flächenberechnungen nach den DIN-Maßstäben erfolgt sind und etwa in den Obergeschossen die Dachschrägen durch Abzüge beim Flächenmaß berücksichtigt werden. Der Antragsgegner hat unstreitig gestellt, dass Kamine und Balkontüren in den Wohnungen, in den Parkettboden verlegt worden ist, nicht vorhanden sind. Insoweit kann es sich nur um Textfehler in den Rechnungen handeln, die jedoch keine Auswirkungen auf den ansonsten korrekt berechneten Preis haben und somit unbeachtlich sind.

In den Herstellungskosten von 2,2, Mill. DM enthalten sind die Kosten für die Pflasterung von 235
Wegen und Terrassen, die sog. Rustikalpflasterung. Der Sachverständige Dipl.-Ing. F ist dazu von einer Fläche von 810 m², so wie aus den Rechnungen ersichtlichen, ausgegangen und hat dies mit den Plänen und der Örtlichkeit abgeglichen. Ein genaues Aufmaß ist dazu nicht erstellt worden. Das wird von der Antragstellerin gerügt. Ihre Beanstandung ist jedoch nicht gerechtfertigt. Der Sachverständige Dipl.-Ing. F hat dazu im Senatstermin am 14.10.2008 erklärt, dass er einen maßstäblichen Lageplan (s. Anlage 5 zum Gutachten Nummer 344/07/10) zur Verfügung gehabt habe. Diesen habe er vor Ort mit dem besonders strittigen Weg vor dem Gebäude IV (ehemalige Scheune) verglichen und die Fläche nachgemessen. Außerdem habe er die Pflasterflächen vor den Gebäuden II (Altenteilerhaus) und V (ehemalige Wirtschaftsgebäude) genau eingemessen. Das seien dann für ihn die Maßstäbe gewesen, um den Rest in Relation setzen und zuordnen zu können. Ein weiteres Aufmaß dieser Pflasterflächen sei nicht mehr erforderlich gewesen. Diesen Ausführungen des Sachverständigen sind beide Beteiligte nicht mehr entgegengetreten. Der Sachverständige Dipl.-Ing. F hat dann auf der Grundlage der Rechnungen und seinem Abgleich in der Örtlichkeit die Flächen berechnet, die als rentierlich für die geschaffenen Mietwohnungen anerkannt werden können. Er ist zu einem Prozentsatz von 59 % gelangt und hat dementsprechend 41 % der Rechnungsbeträge als Privatanteil für das Altenteilerhaus abgezogen. Dem ist zu folgen, zumal der Sachverständige in seinem Ergänzungsgutachten vom 16.6.2008 keine Veranlassung gesehen hat, aufgrund des ergänzenden Vortrages der Beteiligten von seinem Ansatz abzuweichen.

Die Kosten für den Bau der Kläranlage sind in den Aufstellungen für die Herstellungskosten 236
enthalten und eingearbeitet. Der Sachverständige Dipl.-Ing. F hat entsprechende Abzüge berücksichtigt. Eine gesonderte Berechnung wie beim Golfplatz, bei dem ansonsten keine reinen Herstellungskosten für den Antragsgegner angefallen sind, ist nicht erforderlich. Von den Gesamtkosten der Kläranlage sind 40 % auf die neu geschaffenen Wohnungen und Gewerbeeinheiten anzurechnen. 40 % entfallen auf den Golfplatz und 20 % auf die bereits

vorhandenen Wohnungen. Diese Aufteilung hat der Sachverständige aus den ihm von dem Antragsgegner zur Verfügung gestellten Anträgen zur wasserrechtlichen Genehmigung der Kläranlage (Anlagen 2 und 3 zum Gutachten Nummer 344/07/109) entnommen und in seinem Gutachten (s. dort Bl. 52) sowie in dem Ergänzungsgutachten Nummer 137/08/06 (s. dort Bl. 12) nachvollziehbar erläutert. Der Senat sieht keine Veranlassung, von diesen Ausführungen abzuweichen.

(b) 237

Über die reinen Herstellungskosten hinaus gehören zu den Herstellungskosten auch die von dem Antragsgegner gesondert ausgewiesen und vom Sachverständigen geprüften Lohnkosten in Höhe von 31.997,25 DM. Im wesentlichen handelt es sich dabei um Aushilfslöhne für den Mitarbeiter Ribbe. Insoweit kommt es nicht darauf an, ob dieser tatsächlich im Rahmen der Bauarbeiten oder - wie die Antragstellerin behauptet - nur im landwirtschaftlichen und haushaltsnahen Bereich (z.B. zum Rasenmähen) worden eingesetzt ist. Nach den Ausführungen des Sachverständigen Dipl.-Ing. F im Senatstermin sind Lohnkosten mindestens in diesem Umfang notwendig gewesen und im Verhältnis zu dem eingebauten Material eher gering, weil nicht alles was an Arbeit geleistet worden ist, in Rechnung gestellt worden ist. Auf die Zuordnung weiterer Lohnabrechnungen, etwa für einen Mitarbeiter I3, kommt es nicht mehr an, da sich diese auf das Gesamtergebnis nicht mehr auswirken.

(c) 239

Nach den Feststellungen des Sachverständigen Dipl.-Ing. F sind für Planungen, Gebühren etc. Nebenkosten in Höhe von insgesamt 187.919,85 DM angefallen, von denen 171.350,51 DM auf die Erstellung der Mietwohnungen und Büros entfallen (s. Gutachten Nummer 344/07/10 Bl. 35,36). Diese Kosten sind den Herstellungskosten hinzuzurechnen. Soweit die Antragstellerin dies beanstandet, kann ihr nicht gefolgt werden. Ein Anspruch darauf, dass nicht nur die Rechnungen, sondern auch die Leistungen, das heißt beispielsweise die erstellten Bauanträge und Architektenpläne vorzulegen sind, besteht nicht. Für ihre Befürchtung, dass die geltend gemachten Kosten und Honorare nicht für das hier streitige Objekt, sondern für die von dem Antragsgegner parallel zu dem Ausbau seines Betriebes anderweitig ausgeführten Bauvorhaben angefallen sind, sind keine Anhaltspunkte erkennbar. In diesem Zusammenhang ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass die abgerechneten Kosten in den Jahren 1993 - 1995 angefallen sind, während der Antragsgegner das Haus in X2 und die Immobilie in Thüringen erst zu einem wesentlich späteren Zeitpunkt erworben hat.

(d) 241

Weitere Herstellungskosten sind in Höhe von rund 100.000,00 DM für die in den Jahren 1998/1999 vorgenommene Hofpflasterung angefallen und zu berücksichtigen. Es handelte sich hierbei um eine völlige Neuherstellung der Flächen, die über eine bloße Instandhaltung hinausging. Die Beteiligten haben dazu im Senatstermin am 14.10.2008 ausgeführt, dass vorher lediglich vor dem Haupthaus eine ca. 15 m breite Pflasterung mit Betonsteine vorhanden gewesen ist und dass im übrigen der Hof zur Wasserbindung mit Schotter belegt war. Nach den Ausführungen des Sachverständigen Dipl.-Ing. F im Senatstermin wäre eine Sanierung nur eine Erneuerung der Schotterflächen gewesen. Das ist unstrittig nicht geschehen. Auch wenn die neu erstellten Wohnungen im Zeitpunkt der Hofpflasterung bereits vermietet waren, diente die Pflasterung unter Berücksichtigung der Mieter-fluktuation der nachhaltigen Erhöhung der Vermietbarkeit, zumal das einmal geschaffene Niveau erhalten werden mußte.

Der Sachverständige Dipl.-Ing. F hat die Rechnungen ausgewertet und Kosten in Höhe von 106.559,20 DM ermittelt (s. Gutachten Nummer 344/07/10 Bl. 31 - 33). Für die auf den Altbestand der Wohnungen einschließlich Altenteilerhaus entfallende Fläche hat er einen Anteil von 44 % errechnet (s. Gutachten Bl. 52, 53), so dass für die neu erstellten Wohnungen anzurechnende Kosten in Höhe von 56 % = 58.386,32 DM verbleiben. Das wird so von beiden Parteien nicht angegriffen. Hinzuzurechnen ist noch der Wert des verarbeiteten Materials. Der Antragsgegner hat darauf hingewiesen, dass die verlegten Granitsteine nicht in den Rechnungen enthalten sind, weil er diese geschenkt bekommen habe. Dem ist die Antragstellerin nicht entgegengetreten. Dieser unentgeltliche Erwerb kann ihr aus Billigkeitsgründen gemäß § 13 Abs. 5 S. 4 HöfeO für die Berechnung ihres Nachabfindungsanspruchs nicht zugute kommen. Der Sachverständige Dipl.-Ing. F hat die durchschnittlichen Kosten für Betonsteinpflaster und -kantensteine im Jahr 1998 mit 65,00 DM /m² angegeben (s. Ergänzungsgutachten Nummer 137/08/06 Bl. 6). Es ist somit von anrechenbaren Kosten für die Hofpflasterung von insgesamt mindestens rund 100.000,00 DM auszugehen.

(e) 244

Von den jährlichen Mieteinkünften ist für die der Berechnung des Nachabfindungsanspruchs der Antragstellerin der jeweilige Zinsaufwand abzuziehen, der dem Antragsgegner für die Finanzierung der Herstellungskosten entstanden ist. Auf die genauen Einzelheiten der ermittelten Gesamtherstellungskosten für den Umbau der Hofgebäude in Mietwohnungen und gewerblich genutzte Räume kommt es deshalb nur insoweit an, als festzustellen ist, welcher Finanzierungsbedarf dafür bestanden hat. Wie der Antragsgegner tatsächlich die Finanzierung vorgenommen hat, ob er etwa - so wie die Antragstellerin behauptet (s. dazu auch die mit Schriftsatz vom 6.4.2006 überreichte Aufstellung der Anlage ASt 29 Bl. 682) - Grundstücksverkäufe aus seinem Privatvermögen vorgenommen hat, ist in diesem Zusammenhang unerheblich. Ebenso kommt es nicht darauf an, dass der Antragsgegner vorgetragen hat, er habe zur Finanzierung des Gesamtaufwandes Darlehen aufgenommen und Grundstücksbelastungen in Höhe von ca. 3,4 Mill. DM eingetragen lassen. Schließlich kann auch dahingestellt bleiben, ob und wie die Rechnungen im einzelnen bezahlt worden sind. Die Buchführung des Antragsgegners ist dazu nicht zu überprüfen.

Der Senat geht davon aus, dass für die Finanzierung durchgehend ein Zinssatz von 6 % als angemessen zugrunde gelegt werden kann. Bei einem Finanzierungsbedarf von 2,4 Mill. DM für die Zeit bis einschließlich 1997 sind dann jährlich 144.000,00 DM = 73.626,03 € Zinsen aufzubringen, die als Kosten in die Berechnungen einzustellen und von den Mieteinnahmen abzuziehen sind. Unter Berücksichtigung der Kosten für die Hofpflasterung waren ab 1998 2,5 Mill. DM zu finanzieren. Das erfordert einen Zinsaufwand von 150.000,00 DM = 76.693,78 €.

(3) 247

Von den Mieteinnahmen abzuziehen ist außerdem der Anteil der Abschreibungskosten für Abnutzung (AfA). Der Senat folgt insoweit den Ausführungen des Sachverständigen Dipl.-Ing. F im Termin am 14.10.2008 und setzt dafür 4 % der Herstellungskosten von 2,4 Mill. DM an. Das sind jährlich 96.000,00 DM = 49.084,02 €. Es ist nicht lediglich der übliche steuerliche Ansatz für die AfA von 2 % zu berücksichtigen, weil es hier auf den tatsächlichen Wertverlust ankommt. Dieser ist unter dem Gesichtspunkt der Alterung zu sehen, die stark beeinflusst wird durch die tatsächliche Mietnutzung. Der Sachverständige Dipl.-Ing. F hat in diesem Zusammenhang auch darauf hingewiesen, dass es sich hier um die Herstellungskosten nur für den Innenausbau handelt. Dieser ist zusätzlich einem schnelleren Alterungsprozess ausgesetzt,

so dass die Annahme einer vollständigen Abnutzung nach 25 Jahren, die dem Ansatz von 4 % für die AfA entspricht, plausibel ist.

Ob und ggf. in welcher Höhe darüberhinaus auch für die Hofpflasterung eine AfA anzurechnen wäre, kann offen bleiben. Wie die nachfolgenden Berechnungen zeigen werden, kommt es darauf für das Gesamtergebnis nicht mehr an. 249

(4) 250

Für Betriebs- und Instandsetzungskosten ist eine jährliche Pauschale von 10.240,00 € abzuziehen. In dieser Pauschale sind die laufenden Kosten für gemeinschaftlich genutzte Bauteile wie etwa Treppenhäuser, Beleuchtung, Außenanlagen sowie die nicht von den Mietern zu leistenden Reparaturen und die Instandhaltung von "Dach- und Gefach", das heißt die Instandhaltung der Außenfassade der Gebäude und des Daches erfaßt. Der Sachverständige Dipl.-Ing. F hat dazu in seinem Gutachten Nummer 344/07/10 (s. dazu Bl. 57 -59) einen Betrag von jährlich 6,40 €/m² ermittelt und für angemessen gehalten. Dem schließt sich der Senat an. Bei einer Gesamtfläche des neugeschaffenen Wohnraums von rund 1.600,00 m² sind das im Jahr 10.240,00 €. Soweit der Verfahrensbevollmächtigte der Antragstellerin beanstandet, dass dieser Ansatz zu hoch sei, weil die tatsächlich ermittelten Instandhaltungskosten nur einen geringen Anteil davon ausmachen, ist darauf hinzuweisen, dass der Sachverständige nur Instandhaltungskosten festgestellt und aussortiert hat, die als Herstellungskosten deklariert waren. Die weiteren, in den Ordnern V und VI von dem Antragsgegner aufgeführten Kosten in Höhe von insgesamt 243.657,10 DM = 124.579,90 € hat er nicht berücksichtigt. Diese werden von der Antragstellerin auch insgesamt bestritten und sind so nicht zu akzeptieren. Es ist deshalb die übliche und angemessene Pauschale zu Grunde zu legen. 251

(5) 252

Außerdem abzuziehen ist der Aufwand des Antragsgegners für die Verwaltung der Mietwohnungen. Insofern ist von dem in der Wohnungsverwaltung üblichen Ansatz nach Mieteinheiten auszugehen. Das ist hier für die 8 Mietwohnungen ein Betrag von jeweils 240,00 € und für die beiden Gewerbeeinheiten von 288,00 € jährlich, insgesamt 2.496,00 €. Der Sachverständige Dipl.-Ing. F hat dazu im Senatstermin am 14.10.2008 ausgeführt, dass im sozialen Wohnungsbau pro Jahr und Einheit ein Betrag von 120,00 € angesetzt werde, auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt das Doppelte. Für gewerblich genutzte Räume sei ein Aufschlag von 20 % gerechtfertigt. Die Verwaltung der Mietwohnungen erfolgt tatsächlich durch die von dem Antragsgegner dafür gegründete Gesellschaft. Deren Verwaltungskosten, die der Antragsgegner hier mit jährlich mindestens 18.000,00 € geltend machen will, können jedoch nicht berücksichtigt werden. Wie oben bereits ausgeführt, werden sowohl sämtliche Wohnungen einschließlich des Altbestandes als auch die Verpachtung des Golfplatzes durch diese Gesellschaft verwaltet. Eine Differenzierung ist so nicht möglich. Ebenso kann nicht festgestellt werden, welches Personal in welchem Umfang für die einzelnen Bereiche eingesetzt wird. Der Streit der Beteiligten dazu kann deshalb dahinstehen. 253

Für die vorläufige Berechnung des Gewinns aus der Vermietung der neugeschaffenen Wohnungen und Büros in den Hofgebäuden ergibt sich: 254

- wird ausgeführt - 255

Schon unter Berücksichtigung dieser Abzüge von den anzurechnenden Mieteinnahmen ergibt sich, dass keine Gewinne übrig bleiben, die einen Nachabfindungsanspruch der Antrag- 256

stellerin wegen der landwirtschaftsfremden Vermietung von Hofgebäuden begründen können. Auf den ab 2001 zu berücksichtigenden Degressionsabschlag von 25 % (§ 13 Abs. 5 S. 5 HöfeO und die weiteren anteiligen Abzüge wegen der übernommenen Altschulden, des Altanteils des Vaters sowie auf die Anrechnung der bereits erhaltenen Abfindung der Antragstellerin kommt es nicht mehr an.

III.	257
Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 44, 45 LwVG. Es entspricht in dem hier vorliegenden echten Streitverfahren des Landwirtschaftsrechts billigem Ermessen, die Gerichtskosten des Verfahrens und die außergerichtliche Kosten entsprechend der Quote des Obsiegens und Unterliegens zu verteilen.	258
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 20 Abs. 2 LwVG.	259
Die Festsetzung des Geschäftswerts für das Beschwerdeverfahren folgt aus § 34 Abs. 2 S. 1 LwVG und richtet sich nach der Höhe der geltend gemachten Nachabfindungsansprüche.	260
Die Rechtsbeschwerde ist nicht zuzulassen (§ 24 Abs. 1 LwVG). Es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung ohne grundsätzliche Bedeutung. Eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts ist weder zur Fortbildung des Rechts noch zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich.	261
Anlage: Rechtsmittelbelehrung bei nicht zugelassener Rechtsbeschwerde	262