
Datum: 08.12.2016
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 10.Zivilsenat – Senat für Landwirtschaftssachen –
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 10 W 208/15
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2016:1208.10W208.15.00

Vorinstanz: Amtsgericht Münster, 55 Lw 1/15

Tenor:

Die Beschwerde der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Amtsgerichts – Landwirtschaftsgericht – Münster vom 26.08.2015 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beteiligten trägt die Antragsgegnerin.

Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

Der Gegenstandswert für das Beschwerdeverfahren wird auf 937.500,- € festgesetzt.

Gründe:

- I. 2
- Die Beteiligten streiten um einen Abfindungsanspruch aus einem Hofübergabevertrag. 3
- Die Eheleute J sen. und K L waren in Gütergemeinschaft Eigentümer des im Grundbuch von G, Amtsgericht Münster, Bl. ##7, eingetragenen Hofes. Die Eheleute hatten zwei Kinder, den Antragsteller und den am 07.06.2002 verstorbenen Bruder J L jun.. Die Antragsgegnerin war die Ehefrau des J L jun.; nach dessen Tod hat sie ihn allein beerbt. 4
- Mit notariellem Vertrag vom 25.11.1969 übertrugen die Eheleute J sen. und K L im Wege vorweggenommener Erbfolge ihr gesamtes Vermögen einschließlich des o.g. Hofes, der 5

damals landwirtschaftliche Flächen von 15 Hektar umfasste, auf ihren Sohn J L jun.. Zu Gunsten des Antragstellers wurde eine Abfindungsvereinbarung getroffen. Er erhielt von seinen Eltern durch gesonderten Vertrag ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück in G, N-Straße #. Weiter wurde im Vertrag vom 25.11.1969 unter § 7 Abs. 2 vereinbart:

„ Der Übertragsnehmer ist verpflichtet, ihm aus dem übertragenen Hofbesitz, und zwar der Ackerfläche an der C-Straße entlang dem Grundbesitz des Nachbarn Y aus Parzelle Nr. ##6, eine Grundstücksfläche von 1 ½ Morgen unentgeltlich und lastenfrei zu übertragen; der Morgen ist mit 2.500 qm gerechnet. 6

Die Übertragung soll stattfinden, sobald das Gelände bebauungsreif ist oder eine Grundstücksteilung nach dem Bundesbaugesetz erfolgen kann. Die Lage dieser Fläche ist den Vertragsparteien bekannt. Die Teilfläche soll dann so vermessen werden, daß eine bestmögliche Ausnutzung als Bauland erfolgt. (...) 7

Die entstehenden anteiligen Vermessungskosten hat dann der Erschienene zu 3., Y L zu tragen; die Kosten des Vertrages und seiner Beurkundung die Erschienenen zu 2. (J L jun.) und 3. dann je zur Hälfte“. 8

Der Antragsteller erklärte, „dass er nach Übertragung dieser Grundfläche vollständig vom elterlichen Vermögen abgefunden ist“ und verzichtete für diesen Fall auf alle Erb- und Pflichtteilsansprüche nach seinen Eltern einschließlich der Rechte aus § 13 HöfeO. Wegen des genauen Wortlauts und des weiteren Inhalts des Vertrages wird auf die Vertragsurkunde vom 25.11.1969 (Bl. 8 – 13 d. A.) verwiesen. 9

Das Landwirtschaftsgericht hat den Hofübergabevertrag mit Beschluss vom 26.03.1970 genehmigt (AG Münster, 7 LwH 82/69, Bl. 11 ff.). Am 03.07.1970 wurde J L jun. als neuer Hofeigentümer im Grundbuch eingetragen. 10

Nach dem Versterben ihres Ehemannes wurde der Antragsgegnerin antragsgemäß unter dem 03.02.2004 ein Hoffolgezeugnis betreffend des streitgegenständlichen Grundbesitzes erteilt (AG Münster, 1 LwXV 12/03, Bl. 64). Am 04.03.2004 wurde sie als neue Eigentümerin im Grundbuch von G, Bl. ##7, eingetragen. 11

Die unter § 7 beschriebene Fläche - Ackerfläche an der C-Straße entlang dem Grundbesitz Y Parzelle ##6 - war bei Abschluss des Vertrages im Grundbuch von G, Bl. ##7, unter der Bezeichnung Gemarkung G Flur X Flurstück ##6 unter der laufenden Nr. ##8 eingetragen. Die Fläche lag im Außenbereich und wurde landwirtschaftlich genutzt. 12

Das Grundstück Gemarkung G, Flur X, Flurstück ##6 wurde in den 1970er Jahren im Zusammenhang dem Ausbau der Straße „D“ geteilt, und zwar in die Flurstücke ##1 und ##5, eingetragen im Grundbuch von G, Bl. ##7, unter der laufenden Nr. ##9. Wegen dieser Straßenbaumaßnahme stellte die Stadt Z dem Ehemann der Antragsgegnerin als damaligen Grundstückseigentümer Erschließungsbeiträge in Rechnung. Auf den Bescheid der Stadt Z vom 31.07.1978 (Bl. 71/72 d. A.) wird Bezug genommen. 13

Am 03.12.2004 verabschiedete die Stadt Z den Bebauungsplan Nr. xxx, der unter anderem die hier streitgegenständlichen Flächen umfasste. Auf die Auszugskopie des Bebauungsplans wird verwiesen (Anlage K 2, Bl. 15). Auf Grundlage dieses Bebauungsplans führte die Stadt Z im Jahr 2006 ein Umlegungsverfahren durch. Hierdurch entstanden aus dem Flurstück ##1 neue Flurstücke; neben Ackerland und Grünland wurden der Antragsgegnerin als Grundstückseigentümerin die nunmehr als Bauland ausgewiesenen 14

Flurstücke ##2 und ##4 mit einer Größe von 7.866 qm und 3.709 qm zugewiesen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Parzelle ##2 im westlichen Teil 2-geschossig bebaubar, der östliche Teil ist ebenso wie die Parzelle ##4 1-geschossig bebaubar. Zur Veranschaulichung der Lageverhältnisse wird auf den die von dem Antragsteller überreichten Übersichtsplan (Anlage K 7, Bl. 25) Bezug genommen. Im Rahmen des Umlegungsverfahrens bezahlte die Antragsgegnerin Entwässerungsbeiträge in Höhe von 6,77 €/qm an die Stadt Z.

Mit Schreiben vom 28.08.2013 forderte der Antragsteller die Antragsgegnerin als Rechtsnachfolgerin ihres verstorbenen Ehemannes auf, die Verpflichtung aus § 7 Abs. 2 des Hofübergabevertrages zu erfüllen und ihm aus der früheren Parzelle Nr. ##6 lastenfrei eine Grundstücksfläche von 1,5 Morgen zu übertragen. Das lehnte die Antragsgegnerin ab. 15

Am 30.06.2014 hat der Antragsteller einen Anspruch auf Übertragung von Teilflächen in einer Größe von insgesamt 3.750 qm aus den Grundstücken Gemarkung G, Flur X, Flurstücke ##2 und ##4, vor dem Landwirtschaftsgericht geltend gemacht. Die Klage ist der Antragsgegnerin am 09.07.2014 zugestellt worden. 16

Der Antragsteller hat die Klageanträge auf die Abfindungsvereinbarung in § 7 Abs. 2 des Hofübergabevertrages gestützt. Er hat die Auffassung vertreten, der Anspruch hinsichtlich der zu übertragenden Flächen sei ausreichend bestimmt bzw. durch das Gericht bestimmbar. Erst mit Inkrafttreten des Bebauungsplans der Stadt Z im Dezember 2004 sei der Anspruch fällig geworden, so dass er bei Klageerhebung noch nicht verjährt gewesen sei. Mit der Erstattung von anteiligen Entwässerungsbeiträgen in Höhe von 25.387,50 € für die zu übertragenden Flächen hat der Antragsteller sich einverstanden erklärt und seine Anträge entsprechend umgestellt. 17

Der Antragsteller hat beantragt, 18

- 1. die Antragsgegnerin zu verurteilen, ihm aus dem Grundstück Gemarkung G, Flur X, Flurstück ##2 eine Fläche von 1.508 qm – gemessen von der gesamten westlichen Flurstücksgrenze – und aus dem Grundstück Gemarkung G, Flur X, Flurstück ##4 eine Fläche von 2.242 qm- gemessen von der gesamten westlichen Flurstücksgrenze – Zug um Zug gegen Zahlung eines Betrages von 25.387,50 € zu Eigentum zu übertragen; 120
- 2. hilfsweise die Bestimmung der Lage und Grenzen der ihm aus den Grundstücken Gemarkung G, Flur X, Flurstücke ##2 und ##4 an der jeweils westlichen Grundstücksgrenze zu übertragene Fläche von insgesamt 3.750 qm baureifes Land durch das Gericht; 21
- 3. hilfsweise festzustellen, dass die Antragsgegnerin verpflichtet ist, ihm aus den Grundstücken Gemarkung G, Flur X, Flurstück ##2 und ##4, an den jeweils westlichen Grundstücksgrenze eine Fläche von insgesamt 3.750 qm baureifes Land zu Eigentum zu übertragen. 22

Die Antragsgegnerin hat beantragt, 23

die Anträge zurückzuweisen. 24

Die Antragsgegnerin hat den Anträgen widersprochen. Sie hat die Ansicht vertreten, der Anspruch sei im Vertrag vom 25.11.1969 nicht hinreichend umschrieben worden. Daneben 25

hat sie sich auf die Einrede der Verjährung berufen und darüberhinaus gemeint, wegen des Zeitablaufs sei der Anspruch inzwischen auch verwirkt. Schließlich hat sie sich auf ein Zurückbehaltungsrecht wegen der bislang an die Stadt Z im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen und des Umlegungsverfahrens bezahlten Beiträge sowie wegen der ihr durch eine Grundstücksübertragung entstehenden steuerlichen Belastungen berufen.

Wegen des weiteren Sach- und Streitstandes - einschließlich der erstinstanzlich gestellten Anträge - wird ergänzend auf die Sachverhaltsdarstellung im angefochtenen Beschluss (Bl. 123 - 125 d. A.) verwiesen. 26

Mit Beschluss vom 26.08.2015 hat das Landwirtschaftsgericht dem Hilfsantrag stattgegeben und die Antragsgegnerin verpflichtet, dem Antragsteller das Grundstück Gemarkung G, Flur X, Flurstück ##4 insgesamt sowie eine weitere Fläche von 41 qm, gelegen an der südwestlichen Grenze des Grundstücks Gemarkung G, Flur X, Flurstück ##2, Zug um Zug gegen Zahlung von 25.387,50 € zu Eigentum zu übertragen. Den weitergehenden Hauptantrag hat es zurückgewiesen. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt: 27

Der zugesprochene Anspruch folge aus dem im Jahre 1969 geschlossenen Übergabevertrag. In die Verpflichtung sei die Antragsgegnerin als Rechtsnachfolgerin ihres Ehemannes eingetreten. Der Anspruch sei hinreichend bestimmt, weil er aus dem Vertragstext ermittelbar sei. Das von den Vertragsparteien gemeinte Grundstück sei real existent und zwar unabhängig von den nachträglichen Änderungen der Flurstückbezeichnungen. Die zu übertragenden Flächen könnten vom Gericht festgelegt werden. Dabei könne entgegen der Auffassung des Antragstellers nicht nur auf die westliche Grenze des damaligen Grundstücks abgestellt werden. Vielmehr müsse berücksichtigt werden, dass die zu übertragende Fläche an der C-Straße, heutige Straße D, liegen sollte. Diese beiden Voraussetzungen würden von der Parzelle ##4 erfüllt, die dann noch verbleibenden 41 qm seien der südwestlich gelegene Teilfläche der Parzelle ##4 zu entnehmen. 28

Der Anspruch sei nicht verjährt, weil er erst mit Inkrafttreten des Bebauungsplans am 03.12.2004 entstanden sei. Die 10-jährige Verjährungsfrist sei durch die Erhebung der vorliegenden Klage rechtzeitig gehemmt worden. 29

Der Anspruch sei auch nicht verwirkt. Die Antragsgegnerin habe keine Verhaltensweisen des Antragstellers vorgetragen, aus denen sie hätte schließen können, dass er auf die Übertragung von 1,5 Morgen Bauland verzichten werde. 30

Auch könne sie nicht die anteilige Erstattung der ihr entstehenden steuerlichen Belastungen verlangen. Eine solche Übernahme könne dem Hofübertragungsvertrag auch im Wege einer ergänzenden Auslegung nicht entnommen werden. 31

Gegen diesen Beschluss hat die Antragsgegnerin form- und fristgerecht Beschwerde eingelegt. 32

Sie meint, der Hofübergabevertrag vom 25.11.1969, insbesondere die Abfindungsregelung unter § 7, sei bereits unwirksam. Der Vertrag hätte vom Landwirtschaftsgericht nicht genehmigen werden dürfen. Der Antragsteller sei mit der Übertragung des Hausgrundstückes an der N-Straße # in G hinreichend abgefunden worden. Die nun verlangte Flächenübertragung führe zu einer hohen Steuerlast, weil bei einer Herausnahme der Flächen aus dem steuerlichen Betriebsvermögen die Differenz zwischen Verkehrs- und Buchwert der Flächen versteuert werden müsse. Der Wert der streitgegenständlichen Flächen sei bereits vor In-Kraft-Treten des Bebauungsplans erheblich angestiegen und habe 33

damit deutliche Steuerbelastungen nach sich gezogen, die für den Hofbetrieb nicht tragbar gewesen seien. Schon im Jahr 1969 habe der Verkehrswert der Flächen deutlich über dem Buchwert gelegen, der mit 2,- bis 3,- €/qm anzusetzen sei. Heute liege der Verkehrswert für Bauland in G bei 250,-€/qm. Der zu versteuernde Gewinn von bis zu 930.000,-€ führte zu einer Einkommenssteuerlast von ca. 390.000,-€ zzgl. Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer. Das könne der Hof nicht aufbringen. Die Erfüllung des Abfindungsanspruchs hätte das Ende des Hofbetriebs zur Folge. Hierdurch werde gegen das Verbot der Aushöhlung der Hoferbfolge, §§ 17 I, 16 I 1 HöfeO verstoßen. Der Hof werde seit 1987 aufgrund eines Pachtvertrages von ihrem Sohn M L bewirtschaftet, erbringe nur einen Gewinn von ca. 6.500,-€ und sei aber als Betrieb überlebensfähig.

Weiter vertritt die Antragsgegnerin die Auffassung, der geltend gemachte Anspruch sei verjährt und nicht mehr durchsetzbar. Hierzu trägt sie vor, die nun verlangten Flächen hätten bereits ab dem Jahr 1969 mit entsprechender baurechtlicher Genehmigung entnommen werden können. Die Genehmigung sei ab der im Jahr 1990 erfolgten Gesetzesänderung noch erleichtert worden und ab 1998 sei die Grundstücksteilung ohne Teilungsgenehmigung im Außenbereich möglich gewesen. Damit habe der Lauf der Verjährungsfrist zumindest ab dem 01.01.1998 begonnen und mit Ablauf des Jahres 2011 geendet. Die Aufstellung eines Bebauungsplans sei nicht Voraussetzung für die Fälligkeit des Anspruchs. Die Bebauungsreife sei nur eine der unter § 7 des Vertrages vereinbarte Varianten. Die andere sei die Grundstücksteilung nach dem Bundesbaugesetzes, die spätestens im Jahr 1998 hätte erfolgen können. 34

Schließlich meint die Antragsgegnerin, es sei nur eine Übertragung der Flächen Zug um Zug gegen Übernahme der ihr entstehenden Steuerlast geschuldet. Wenn die Grundstücksfläche übertragen werden müsse, habe der Antragsteller für ihr hierdurch anfallenden Steuern aufzukommen. Insoweit weise der Vertrag eine ergänzungsbedürftige Lücke auf. Die Beteiligten hätten bei Vertragsschluss nicht an die hohe Steuerlast im Falle der Herausnahme der Grundstücke aus dem Hofbetrieb gedacht. Nach der Bodenrichtwertkarte von G vom 31.12.1969 habe der Kaufpreis für reines Wohngebiet 35,-DM/qm und für Rohbauland-Wohngebiet 20,-DM/qm betragen, während der heutige Verkehrswert sich auf 250,-€/qm belaufe. Der Antragsteller würde allein von der zwischenzeitlich eingetretenen Wertsteigerung der Grundstücke profitieren. Demgegenüber könne der Hofbetrieb die Steuerlast nicht aufbringen. Die Erfüllung dieser Verpflichtung hätte das Ende des Betriebes zur Folge. 35

Wenn nicht von einer Regelungslücke im Vertrag ausgegangen werde, seien die Grundsätze der Störung der Geschäftsgrundlage anzuwenden. Wegen der hohen Steuerlast sei eine Vertragsanpassung vorzunehmen. Schon im Jahr 1969 sei den Beteiligten klar gewesen, dass es sich bei den streitgegenständlichen Flächen um Bauerwartungsland gehandelt habe. Steuerliche Überlegungen seien stets Geschäftsgrundlage einer Hofübergabe und Gegenstand einer notariellen Beurkundung und Beratung. Das werde vorliegend durch die unter § 9 Abs.1 des Hofübergabevertrages getroffene Kostenregelung deutlich. Zumindest sei die Steuerlast unter die in § 7 Abs. 2 eingefügte Vertragsklausel zu fassen, wonach die Erschienenen zu 2. und 3. die Kosten des Vertrages und seiner Durchführung je zur Hälfte tragen müssten. 36

Hilfsweise beruft sich die Antragsgegnerin darauf, der Antragsteller müsse ihr weitere 22.290,44 € als anteiligen Ausgleichsbetrag für die an die Stadt Z bezahlten Umlegungsbeiträge neben den bereits akzeptierten Entwässerungsbeiträgen erstatten. 37

Die Antragsgegnerin beantragt, 38

39

abändernd den erstinstanzlichen Beschluss abzuändern und den Antrag des Antragstellers abzuweisen.	
Der Antragsteller beantragt,	40
die Beschwerde zurückzuweisen.	41
Der Antragsteller verteidigt den angefochtenen Beschluss und die Ausführungen des erstinstanzlichen Gerichts.	42
Ergänzend trägt er vor, entlang der N-Straße in G seien die Grundstücke schon vor Jahrzehnten als Bauland einzustufen gewesen. Das Haus N-Straße # habe sich bei der Übertragung in einem elenden Zustand befunden.	43
Er wisse nicht mehr, ob über steuerliche Konsequenzen bei Abschluss des Vertrages gesprochen worden sei. Jedenfalls habe es keinen übereinstimmenden Irrtum der Vertragsbeteiligten gegeben. Jeder habe die ihn betreffenden Kosten selbst tragen sollen.	44
Der Antragsteller meint, es könne nicht angehen, dass nun er verpflichtet sei, die erst nachträglich entstandenen steuerrechtlichen Risiken der Antragsgegnerin abzuwenden, die auf ihre jahrelange Untätigkeit zurück zu führen seien. Die Antragsgegnerin hätte die streitgegenständlichen Flächen schon vor In-Kraft-Treten des Bebauungsplans auf ihn übereignen können bei einem erheblich geringeren Steuersatz. Im Übrigen hätte er das Risiko getragen habe, wenn die 1,5 Morgen Land nicht noch zu seinen Lebzeiten Bauland geworden wären. Hinsichtlich des Gesichtspunktes der Aushöhlung der Hoferbfolge sei auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses abzustellen. Damals sei ein Ende des Hofbetriebes durch Erfüllung der Abfindungsvereinbarung nicht zu erwarten gewesen. Es komme hinzu, dass der Hofbetrieb der Antragsgegnerin kein schutzwürdiger lebensfähiger Betrieb sei. Es handele sich lediglich um Hobbylandwirtschaft.	45
Schließlich vertritt der Antragsteller die Auffassung, bis zum In-Kraft-Treten des Bebauungsplans im Jahr 2004 hätte eine Teilungsgenehmigung versagt werden müssen, wenn es sich nicht um ein landwirtschaftliches Vorhaben i.S.v. § 35 II BBauG gehandelt habe. Bei den zu übertragenden Flächen sei es immer um eine Wohnbebauung gegangen, die nach § 35 II BBauG a.F. damals nicht zulässig gewesen sei.	46
Das Landwirtschaftsgericht hat mit Beschluss vom 07.12.2015 der Beschwerde nicht abgeholfen und sie dem Senat zur Entscheidung vorgelegt.	47
Die Akten des AG Münster, 7 LwH 82/69, 1 LwXV 12/03 und Grundakten von G, Bl. ##7, sind beigezogen worden und waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung.	48
Der Senat hat die Beteiligten persönlich angehört. Auf den Berichterstattevermerk vom 20.09.2016 (Bl. 230 d.A.) wird Bezug genommen.	49
II.	50
Die zulässige Beschwerde hat in der Sache keinen Erfolg.	51
Die Antragsgegnerin ist verpflichtet, dem Antragsteller die im Tenor des angefochtenen Beschlusses bezeichneten Grundstücksflächen zu Eigentum zu übertragen. Der Anspruch folgt aus § 7 Abs. 2 des Hofübergabevertrages vom 25.11.1969. Nach dem Versterben ihres Ehemannes ist die Antragsgegnerin als dessen Rechtsnachfolgerin in die von ihm	52

eingegangene Verpflichtung eingetreten, so dass sie nunmehr verpflichtet ist, den Anspruch des Antragstellers zu erfüllen.

1. 53
- Der Abfindungsanspruch ist rechtswirksam zwischen dem Antragsteller und seinem Bruder vereinbart worden. Eine Nichtigkeit des am 25.11.1969 zwischen den Eltern des Antragstellers, dem Antragsteller und seinem Bruder J L geschlossenen Vertrages ist nicht festzustellen. 54
- Eine Nichtigkeit gem. § 125 S.1 BGB scheidet aus. Der Hofübergabevertrag ist vom Notar beurkundet worden und entspricht der in § 313 BGB a.F. vorgeschriebenen Form. Auch verstößt der Vertrag nicht gegen ein gesetzliches Verbot, § 134 BGB. 55
- Das Landwirtschaftsgericht hat den Hofübergabevertrag mit Beschluss vom 26.03.1970 gem. §§ 17 III HöfeO, 2 I 1 GrdStVG genehmigt. Soweit die Antragsgegnerin meint, diese Genehmigung hätte nicht erteilt werden dürfen, weil die unter § 7 vereinbarte Abfindung gegen das Verbot der Aushöhlung der Hoferbfolge nach §§ 17 I, 16 I 1 HöfeO verstoße, kann sie mit diesem Einwand nicht gehört werden. 56
- Es lässt sich nicht feststellen, dass die im Jahr 1969 zu Gunsten des Antragsgegners getroffene Abfindungsvereinbarung zu einem unerlaubten Ausschluss der Hoferbfolge führt. Selbst wenn der Verkehrswert der streitgegenständlichen Flächen – wie von der Antragsgegnerin behauptet – bei Vertragsschluss deutlich über dem Buchwert gelegen haben sollte und ausgewiesenes Bauland im Bereich G schon im Jahr 1969 mit Werten von 20,- bzw. 35,-DM/qm zu bemessen war, ist nicht erkennbar, dass die Hofnachfolge durch die unter § 7 II getroffene Abfindungsvereinbarung gefährdet worden ist. Bereits das Landwirtschaftsgericht hat die streitgegenständlichen Flächen in seinem Genehmigungsbeschluss als „Bauerwartungsland“ eingeordnet. Da diese Flächen erst bei Eintritt der weiteren Voraussetzungen des § 7 Abs. 2 (Baureife bzw. Parzellierung nach dem Bundesbaugesetz) aus dem Hofvermögen zu entnehmen waren, hatte es gegen die getroffene Abfindungsregelung keine Bedenken (vgl. AG Münster, 7 LwH 82/69; Bl. 12). 57
- Diese Wertung des Landwirtschaftsgerichts ist nicht zu beanstanden. 58
- Insoweit fällt ins Gewicht, dass der Ehemann der Antragsgegnerin aufgrund des Vertrages vom 25.11.1969 einen Hofbetrieb samt Hofstelle mit 15 Hektar Grundflächen im Wege vorweggenommener Erbfolge erhielt, während sein Bruder mit einem Hausgrundstück in G, Z. 20 und einer weiteren Fläche von 1 ½ Morgen abgefunden wurde, die allerdings nicht schon mit Vertragsschluss, sondern erst nach Eintritt der weiteren unter § 7 Abs. 2 genannten Voraussetzungen zu übertragen war. Damit lag es in der Hand des Hofübernehmers, sich durch Bildung von Rücklagen oder rechtzeitiger Herausnahme der zu übertragenden Flächen aus dem Betriebsvermögen auf die zu erwartende erhöhte Steuerlast, die durch die spätere Entnahme der Flächen aus dem Betriebsvermögen eintreten konnte, rechtzeitig einzustellen. 59
- Im Übrigen ist anerkannt, dass die Rechtswirksamkeit eines Hofübergabevertrages nach rechtskräftiger Genehmigung und Eintragung des neuen Hofeigentümers im Grundbuch nicht mehr in Frage gestellt werden kann. Das gilt auch dann, wenn die bereits im Genehmigungsverfahren zu überprüfenden Gesichtspunkte vom Genehmigungsgericht unkritisch und nicht mit der erforderlichen Sorgfalt geprüft worden sind. Auch eine Wiederaufnahme des Genehmigungsverfahrens ist nicht mehr zulässig, selbst wenn der genehmigte Vertrag einen unzulässigen Ausschluss der Hoferbfolge nach § 16 I 1 HöfeO 60

enthält (vgl. dazu : BGHZ 26, 298; OLG Celle AUR 2014, 67- Juris-Rz.16; Düsing/Martinez-Düsing/Sieverdingbeck, AgrarR, 2016, § 17 HöfeO Rz. 52; Lange/ Wulff/ Lüdtke-Handjery, 11. Aufl., § 17 HöfeO Rz. 169; Wöhrmann, 10. Aufl., § 17 HöfeO Rz. 106).

2. 61

Die geschuldete Leistung ist unter § 7 Abs. 2 des Vertrages vom 25.11.1969 hinreichend bestimmt worden. Das vom erstinstanzlichen Gericht festgelegte Grundstück Gemarkung G, Flur X, Flurstück ##4 nebst weiterer 41 qm aus dem Flurstück ##2 stellen die nach dem Vertrag geschuldete Fläche dar. 62

Nach dem Wortlaut der unter § 7 Abs.2 getroffenen Abfindungsvereinbarung sollte die Fläche „an der C-Straße entlang dem Grundbesitz des Nachbarn Y“ liegen. An die Stelle der C-Straße ist in den 1970er Jahren die von der Stadt Z ausgebaute Straße „D“ getreten. Die weiter im Vertrag genannte Parzelle ##6 aus dem Grundstück G, Flur X, ist nicht untergegangen, sondern infolge des Straßenausbaus in die Flurstücke ##1 und ##5 aufgegangen, von denen das Flurstück ##5 die Straßenfläche darstellt. Durch das im Jahr 2006 erfolgte Umlegungsverfahren entstand aus der Parzelle ##1 das an der Straße „D“ gelegene Flurstück ##4 und das nördlich davon gelegene Flurstück ##2. Der Besitz des Nachbarn Y liegt weiterhin westlich von diesen beiden Grundstückspartellen. 63

Von diesen Parzellen steht dem Antragsteller eine Grundstücksfläche von insgesamt 3.750 qm zu, weil das im Vertrag genannte Flächenmaß „Morgen“ nach § 7 Abs.2 „mit 2.500 qm“ zu berechnen ist. Da die zu übertragene Fläche an der C-Straße, heutige „D“, liegen sollte, war zunächst die entlang dieser Straße gelegene Parzelle ##4 mit einer Größe von 3.709 qm zu berücksichtigen und hinsichtlich der noch fehlenden 41 qm eine weitere Fläche aus der Parzelle ##2. Soweit der Antragsteller in erster Instanz zum Teil noch eine andere Flächenaufteilung begehrte (vgl. gelb schraffierte Flächen auf Bl. 25 d. A.), hat er die im angefochtenen Beschluss vorgenommene Aufteilung nicht angegriffen und damit akzeptiert. 64

3. 65

Der Anspruch des Antragstellers ist nicht verjährt, § 214 I BGB. 66

Mit Klageerhebung im vorliegenden Verfahren zum 09.07.2014 ist die Verjährungsfrist rechtzeitig vor ihrem Ablauf gem. § 204 I Nr.1 BGB gehemmt worden. Die Verjährungsfrist beträgt für einen Anspruch auf Eigentumsübertragung an einem Grundstück 10 Jahre, § 196 BGB. Der Lauf der Frist begann mit Entstehung und Fälligkeit des Anspruchs in dem Zeitpunkt, in dem der Abfindungsanspruch erstmals vom Antragsteller im Wege einer Klage geltend gemacht werden konnte (vgl. Palandt -Ellenberger, ##6. Aufl., § 200 BGB Rz. 2, § 199 BGB Rz.3). Fällig geworden ist der Anspruch nach § 7 Abs. 2 des Hofübergabevertrages hier mit Verabschiedung des Bebauungsplans der Stadt Z Nr. xxx zum 03.12.2004. 67

Nach der unter § 7 Abs. 2 getroffenen Vereinbarung sollte die Verpflichtung des Hofübernehmers nicht schon mit Abschluss des Hofübergabevertrages erfüllt werden, sondern erst nach Eintritt der dort genannten weiteren Voraussetzungen, nämlich „sobald das Gelände bebauungsreif ist, oder eine Grundstücksteilung nach dem Bundesbaugesetz erfolgen kann“. Beide Varianten waren vor Verabschiedung eines Bebauungsplans für das Gebiet nicht gegeben. 68

Für die Auslegung des Vertrages vom 25.11.1969 ist auf das damalige Verständnis der Vertragsparteien abzustellen. Nach der zu dieser Zeit gültigen Gesetzeslage war eine 69

„Grundstücksteilung nach dem Bundesbaugesetz“ unzulässig.

Im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses handelte es sich bei der zu übertragenden Fläche um Ackerland im Außenbereich von G. Damals galt die Vorschrift des § 19 Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung von 1960. Nach § 19 Abs. 1 Nr. 3 BBauG a.F. bedurfte die Teilung eines Grundstücks im Außenbereich zum Zwecke der Bebauung einer behördlichen Genehmigung. Ein Grund zur Versagung der Teilungsgenehmigung bestand nach § 20 I Nr. 3 BBauG a.F., wenn die Teilung oder die dadurch bezweckte Nutzung mit einer städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar war oder wenn die Teilung dazu diente, eine unzulässige Bebauung vorzubereiten. Diese Voraussetzungen wurden nicht erfüllt. Eine Bebauung des unter § 7 Abs. 2 beschriebenen Grundstücks war vor In-Kraft-Treten eines Bebauungsplans, durch welchen die Flächen als Baugebiet ausgewiesen wurden, nicht möglich. 70

Hintergrund der unter § 7 Abs. 2 getroffenen Abfindungsvereinbarung war, dem Antragsteller, der gelernter Kaufmann und nicht Landwirt ist, Bauland und nicht Ackerland als zusätzliche Abfindung vom elterlichen Vermögen zu verschaffen. Die Vertragsbeteiligten rechneten bereits bei Vertragsschluss damit, dass die im Vertrag beschriebene Fläche künftig von der Stadt Z als Bauland ausgewiesen wurde. Erst in diesem Falle sollte der Antragsteller die Fläche bekommen, bis dahin sollte sie von seinem Bruder als Hofnachfolger vom Hof aus landwirtschaftlich weiter genutzt werden. Eine landwirtschaftliche Nutzung durch den Antragsteller – gegebenenfalls auch durch Verpachtung – war nicht vorgesehen (vgl. hierzu: Berichterstattervermerk vom 20.09.2016, Bl. 230 d. A.). 71

Dass der Abfindungsanspruch nicht vor Ausweisung der Fläche als Bauland entstehen sollte, wird durch die Formulierung unter § 7 Abs. 2 belegt, wonach die zu übertragene Teilfläche „dann so vermessen werden“ sollte, „dass eine bestmögliche Ausnutzung als Bauland erfolgt“. Eine solche Grundstücksvermessung war erst nach Verabschiedung des Bebauungsplans möglich, in dem verbindlich festgelegt worden ist, welche Flächen in welchem Umfang bebaut werden dürfen. Auch das Landwirtschaftsgericht ging bei Genehmigung des Hofübergabevertrages von einer Gleichwertigkeit der unter § 7 Abs.2 angeführten Anspruchsvoraussetzungen aus. Hierzu führte es aus, dass „die Grundabfindung nur dann vorzunehmen ist, wenn das Grundstück baureif bzw. eine Parzellierung dieses Grundstücks nach dem Bundesbaugesetz möglich ist“ (vgl. AG Münster 7 LwH 82/69, Bl. 12). 72

Dem steht nicht entgegen, dass durch die mit Wirkung zum 01.01.1998 erfolgte Gesetzesänderung die Vorschrift des zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden § 19 BauGB in der Weise neu gefasst worden ist, dass Grundstücksteilungen im Außenbereich auch ohne behördliche Genehmigung möglich wurden. Zum einen ist für die Auslegung der Vertragsklausel des § 7 Abs. 2 das bei Vertragsschluss vorhandene Verständnis der Beteiligten maßgeblich, das sich an der damals bestehenden Gesetzeslage orientierte. Zum anderen änderte auch der Wegfall des Erfordernisses einer Teilungsgenehmigung nichts an der auch ab 1998 fortbestehenden Einstufung der streitgegenständlichen Fläche als Bauerwartungsland, die als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich von G nicht mit einer Wohnbebauung versehen werden konnte. Letzteres wurde aber erst durch Verabschiedung des Bebauungsplans zum 03.12.2004 möglich. 73

4. 74

Der Anspruch auf Eigentumsübertragung ist auch nicht verwirkt, § 242 BGB. 75

76

Für die Verwirkung eines noch nicht verjährten Anspruchs reicht ein längerer Zeitablauf allein nicht aus. Vielmehr müssen weitere Umstände hinzutreten, die eine verspätete Geltendmachung des Rechts als treuwidrig erscheinen lassen, weil der Verpflichtete sich darauf einstellen durfte, dass der Berechtigte sein Recht nicht mehr verfolgen wird (vgl. Palandt-Grüneberg, a.a.O., § 242 BGB Rz. 92 m. w. N.). Hierfür genügt es nicht, dass der Antragsteller erstmals mit Schreiben vom 28.08.2013 die Erfüllung seines Abfindungsanspruchs aus dem Vertrag vom 25.11.1969 einforderte. Die Antragsgegnerin kannte den Inhalt des Hofübergabevertrages einschließlich des unter § 7 Abs. 2 vereinbarten Abfindungsanspruchs. Allein durch das Abwarten des Antragstellers nach Fälligkeit seines Anspruchs zum 03.12.2004 ist kein Vertrauenstatbestand begründet worden, wonach die Antragsgegnerin sich berechtigterweise darauf einstellen durfte, dass dieser sein Recht innerhalb der noch laufenden Verjährungsfrist nicht mehr einfordern werde und damit auf die Übertragung von werthaltigen Bauland verzichtet.

5. 77

Der Antragsgegnerin steht kein weiteres Zurückbehaltungsrecht zu, § 273 I BGB. 78

a) 79

Der in erster Instanz erfolgten Zug- um Zug-Verurteilung liegt ein anteiliger Betrag für Entwässerungsbeiträge zugrunde, welche die Stadt Z in den Jahren 2008 und 2010 für die Flurstücke ##2 und ##4 festgesetzt und deren Erstattung der Antragsteller in erster Instanz ausdrücklich akzeptiert hat. Darüber hinaus steht der Antragsgegnerin kein weiterer Erstattungsanspruch zu. Insbesondere kann sie dem Abfindungsanspruch nicht einen von der Stadt Z gegen sie festgesetzten Ausgleichsbetrag von 95.000,-€ in einer anteiligen Höhe von 22.290,44 € gem. § 273 I BGB entgegen halten. 80

Die Geldleistung in Höhe von 95.000,-€ hat die Stadt Z gem. § 64 BauGB gegenüber der Antragsgegnerin als Grundstückseigentümerin festgesetzt, weil die Hofesflächen im Zuge des Umlegungsverfahrens zum Teil als Baugebiet gem. §§ 57, 59 BauGB ausgewiesen und damit in ihrem Verkehrswert erheblich gestiegen sind (vgl. dazu Bl. 55 ff d. A.). 81

Eine anteilige Erstattung dieses gegenüber der Antragsgegnerin festgesetzten Betrages scheidet bereits nach dem Wortlaut der im Übergabevertrag getroffenen Vereinbarung aus. Nach der handschriftlich eingefügten Ergänzung unter § 7 Abs. 2 (vgl. Bl. 11 d. A.) sollte der Antragsteller die dort umschriebene Teilfläche nicht nur unentgeltlich, sondern auch „lastenfrei“ erhalten. Bei dem gem. §§ 57, 59 BauGB festgesetzten Ausgleichsbetrag handelt es sich gem. § 64 Abs. 3 BauGB um eine öffentliche Last, für die nach der getroffenen Regelung der Hofübernehmer bzw. nach seinem Tod seine Rechtsnachfolgerin aufzukommen hat. Die aus dem Wortlaut folgende Auslegung wird zudem durch den Sinn und Zweck der getroffenen Abfindungsregelung gestützt. Danach sollte der Antragsgegner als Abfindung vom elterlichen Vermögen Bauland und nicht Ackerland erhalten. Damit waren die durch den Mehrwert als Bauland bedingten öffentlich-rechtlichen Ausgleichsbeträge vom Hofeigentümer und nicht vom Abfindungsberechtigten zu tragen. Dieser sollte das zu übertragene Bauland von vornherein lastenfrei erhalten. 82

b) 83

Der Antragsgegnerin steht auch kein Zurückbehaltungsrecht wegen der durch die Erfüllung des Abfindungsanspruchs entstehenden steuerlichen Belastungen zu. 84

85

Der Antragsgegnerin muss zur Erfüllung des streitgegenständlichen Anspruchs die Parzelle ##4 mit einer Größe von 3.709 qm sowie 41 qm aus der Parzelle ##2 aus dem Betriebsvermögen ihres Hofes herausnehmen und dem Antragsteller zu Eigentum übertragen. Der Wert der Grundstücksentnahme ist dem Gewinn des Hofes gem. § 4 I 1, 2 EStG hinzurechnen, das heißt, der Veräußerungsgewinn ist nach § 4a II Nr.1 EStG im Wirtschaftsjahr der Entnahme dem Gewinn des Hofbetriebes zuzurechnen. Die Höhe des zu danach versteuernden Gewinns hat die Antragsgegnerin unter Zugrundelegung eines Buchwertes der Parzellen von 2,- bis 3,-€ pro Quadratmeter und eines derzeit anzusetzenden Verkehrswertes von 250,-€ pro Quadratmeter für Baulandflächen auf bis zu 930.000,-€ veranschlagt, was zu einer künftigen Einkommenssteuerlast von ca. 390.000,-€ nebst Solidaritätszuschlag von rund 21.500,-€ und Kirchensteuer von gut 35.000,-€ führen soll (vgl. Bl. 156 d. A.).

aa) 86

Grundsätzlich hat jeder Vertragsbeteiligte die aus einer eingegangenen Verpflichtung für ihn entstehende Einkommenssteuerlast selbst zu tragen. Dass der Antragsteller als Abfindungsberechtigter an der Steuerlast der Antragsgegnerin beteiligt werden sollte, kann den im Vertrag vom 25.11.1969 getroffenen Vereinbarungen nicht entnommen werden. Vielmehr sollte die Grundstücksübertragung an diesen „unentgeltlich und lastenfrei“ erfolgen. 87

§ 7 Abs.2 enthält nur eine Kostenregelung zu den „entstehenden anteiligen Vermessungskosten“, die der Anspruchsteller tragen soll, und den „Kosten des Vertrages und seiner Durchführung“, welche sich der Hofübernehmer und der Antragsteller hälftig teilen sollten. Die erst infolge der Vertragserfüllung entstehenden künftigen Steuerlasten der Antragsgegnerin können weder unter den Begriff „Kosten des Vertrages“ noch unter die Formulierung „Kosten seiner Durchführung“ gefasst werden. 88

Als Vertragskosten werden gemeinhin die bei Vertragsschluss entstehenden Kosten – wie Notarkosten bei einer Vertragsbeurkundung - und als Durchführungskosten die unmittelbar durch die Erfüllung des Vertrages verursachten Kosten – wie Umschreibungskosten bei einer Grundstücksübertragung – verstanden, deren Höhe für die Beteiligten bei Vertragsschluss bereits absehbar ist. Hierunter lassen sich nicht Steuerbelastungen einzelner Vertragspartner fassen, die erst nach erfolgter Vertragserfüllung für ein späteres Wirtschaftsjahr festgesetzt werden und deren Höhe maßgeblich von den persönlichen bzw. betrieblichen Verhältnissen des Steuerpflichtigen abhängt. Das gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass keiner der Beteiligten sich daran erinnern kann, dass bei Vertragsabschluss über eine später anfallende Einkommenssteuerlast des Hofübernehmers geredet worden ist (vgl. dazu Berichterstattervermerk, Bl. 230 d. A.). 89

Etwas anderes kann auch nicht der unter § 9 Abs. 1 S.1 des Hofübergabevertrages getroffenen Regelung entnommen werden. In diesem Vertragsabschnitt ist wiederum lediglich eine Vereinbarung zu den „Kosten des Vertrages und seiner Durchführung einschließlich einer etwaigen Grunderwerbssteuer“ im Verhältnis Hofübergeber zum Hofübernehmer getroffen worden. Das wird durch den folgenden Satz belegt, wonach der Erschienene zu 2. (Hofübernehmer) die „Befreiung von der Grunderwerbsteuer“ beantragen wird, „ weil es sich um eine Übertragung von Verwandten gerader Linie handelt“ (vgl. Bl. 12 d. A.). Im Übrigen können eventuelle bei der Hofübergabe anfallende Grunderwerbsteuern nicht mit erst künftig im Rahmen des Hofbetriebes anfallenden Einkommensteuern gleichgesetzt werden. 90

bb) 91

92

Eine Beteiligungspflicht des Antragstellers an der künftigen Steuerlast der Antragsgegnerin lässt sich auch nicht aus einer ergänzenden Auslegung des Hofübergabevertrages gem. §§ 133, 157 BGB herleiten.

Eine ergänzende Vertragsauslegung ist auch bei dem vorliegenden, gem. § 313 BGB a.F. 93
formbedürftigen Rechtsgeschäft nicht von vornherein ausgeschlossen (vgl. MünchKomm-
Busche, 7. Aufl., § 157 BGB Rz. 30). Voraussetzung für eine ergänzende Vertragsauslegung
bleibt aber die Feststellung einer Regelungslücke, das heißt, eine planwidrige
Unvollständigkeit des geschlossenen Vertrages. Sie ist gegeben, wenn der Vertrag eine
Bestimmung vermissen lässt, die erforderlich ist, um den ihm zugrunde liegenden
Regelungsplan zu verwirklichen, und ohne die Vervollständigung eine angemessene
interessengerechte Lösung nicht zu erzielen ist. An einer Regelungslücke fehlt es aber,
wenn die vertraglich getroffene Regelung nach dem Willen der Parteien bewusst
abschließend sein sollte, auch wenn dies zu Unbilligkeiten führt (vgl. BGH NJW 1985, 1835;
NJW 1990, 1723 – Juris-Rz. 16; Palandt-Ellenberger § 157 BGB Rz. 2, 3). So verhält es sich
hier.

Im Hinblick auf die unterbliebene Regelung zu einer Beteiligung des Abfindungsberechtigten 94
an der künftigen Einkommenssteuerlast des Hofübernehmers lässt sich keine planwidrige
Lücke im Vertrag feststellen.

Dass es aufgrund der Differenz zwischen Buchwert und tatsächlichem Verkehrswert bei 95
Entnahme der Abfindungsfläche aus dem Hofvermögen zu einer erhöhten
Einkommenssteuerlast kommen würde, war bereits bei Vertragsschluss absehbar. Schon im
Jahr 1969 war bekannt, dass der Verkehrswert von Bauland um ein Vielfaches höher ist als
der damalige Buchwert der landwirtschaftlichen Flächen. Hierzu trägt die Antragsgegnerin
selbst vor, dass schon damals der Buchwert der streitgegenständlichen Fläche deutlich unter
deren tatsächlichen Verkehrswert gelegen habe, weil die Fläche bereits im Jahr 1969 als
Bauerwartungsland einzustufen war (vgl. Bl.155 d. A.). Nach der von ihr überreichten
Bodenrichtwertkarte von G vom 31.12.1969 wäre Bauland bei Vertragsschluss mit
Verkehrswerten von 20,- bis 35,-DM/qm zu bemessen gewesen. Zudem wussten die
Vertragsbeteiligten, dass der unter § 7 Abs. 2 vereinbarte Abfindungsanspruch nicht schon
bei Vertragsschluss, sondern erst dann zu erfüllen war, wenn die zu übertragene Fläche
„bebauungsreif“ ist. Danach musste der Hofübernehmer nicht nur mit einer weiteren
Wertsteigerung der Flächen rechnen, sobald sie als Bauland ausgewiesen werden, sondern
darüber hinaus auch mit einer aufgrund der allgemeinen Preissteigerung eintretenden
Wertsteigerung der Fläche, insbesondere wenn es - wie hier - eines noch nicht
vorhersehbaren längeren Zeitraums bis zur Verabschiedung des Bebauungsplans bedurfte.

Insoweit handelt es sich auch nicht um eine Problematik, die erst aufgrund von Änderungen 96
in der Steuergesetzgebung oder finanzgerichtlichen Rechtsprechung nach Vertragsschluss
entstanden ist. Vielmehr stellte die Aufdeckung von stillen Reserven im Betriebsvermögen
schon im Jahr 1969 eine gängige steuerrechtliche Gegebenheit dar, die allein daraus
resultiert, dass der Buchwert von Teilen des Betriebsvermögens hinter dem tatsächlichen
Verkehrswert zurückbleibt und die Wertdifferenz sich erst bei einer Entnahme realisiert. Da
die Vertragsbeteiligten in Kenntnis der oben genannten Umstände keine Regelung zu einer
möglichen Beteiligung des Abfindungsberechtigten an den späteren Steuerlasten des
Hofübernehmers getroffen haben, lässt nur den Schluss zu, dass die unter § 7 Abs. 2
getroffenen Regelungen abschließend sein sollten, mithin jeder die für ihn festgesetzten
Steuern selbst zu tragen hatte.

Das gilt auch unter weiterer Berücksichtigung der unstreitig im Rahmen des Beurkundungstermins erfolgten Änderung und damit einhergehenden Erörterung der unter § 7 Abs. 2 getroffenen Regelung. In dem eingereichten Vertragsexemplar vom 25.11.1969 sind handschriftlich eingefügte Ergänzungen unter § 7 Abs. 2 des Vertrages erkennbar (vgl. Bl. 11 d. A.). Diese belegen, dass über die Art und Weise der zu Gunsten des Antragstellers getroffenen Abfindungsverpflichtung noch im Beurkundungstermin verhandelt worden ist. Das wird auch durch die Anhörung der Beteiligten bestätigt, wonach der Antragsteller zunächst ein anderes Grundstück – das sog. Gartengrundstück - als Abfindung bekommen sollte, welches dann aber seinem Bruder zugesprochen wurde (vgl. Berichterstattervermerk, Bl. 230 d. A.).

Vor diesem Hintergrund lässt sich schon nicht feststellen, dass die Vertragsbeteiligten einen regelungsbedürftigen Punkt planwidrig übersehen haben, zumal die Verteilung der übrigen Kosten, die durch eine spätere Erfüllung der Abfindungsvereinbarung entstehen würden, wie Vermessungskosten bei der künftigen Parzellierung der Fläche, unter § 7 Abs. 2 geregelt worden ist. Unabhängig davon, würde auch die Annahme einer Vertragslücke nicht dazu führen, dass diese im Sinne der Antragsgegnerin zu ergänzen wäre, nämlich dahingehend, dass der Antragsteller sich an ihrer Einkommenssteuerlast zumindest zu beteiligen hat. 98

Bei einer ergänzenden Vertragsauslegung ist unter Berücksichtigung aller in Betracht kommenden Umstände zu ermitteln, was redliche und verständige Parteien in Kenntnis der Regelungslücke und des Vertragszweckes und bei sachgemäßer Abwägung beidseitiger Interessen nach Treu und Glauben vereinbart hätten (BGHZ 164, 286; 158,201 (207); MünchKomm-Lange § 157 BGB Rz. 47). 99

Die Zielsetzung des notariellen Vertrages vom 25.11.1969 war neben der lebzeitigen Hofübergabe an den Ehemann der Antragsgegnerin die endgültige Abfindung des weiteren Sohns, des Antragstellers, vom elterlichen Vermögen. Das wird aus der unter § 7 Abs. 3 getroffenen Regelung erkennbar, durch welche der Antragsteller sich nach Erfüllung des zuvor vereinbarten Anspruchs „vollständig vom elterlichen Vermögen abgefunden“ erklärt und für diesen Fall auf alle Erb- und Pflichtteilsansprüche nach seinen Eltern einschließlich der Rechte aus § 13 HöfeO verzichtet hat. Damit lag der Zweck des Vertrages vom 25.11.1969 nicht nur in der Weitergabe des Hofbetriebes in die nächste Generation, sondern auch in der Abfindung des weiteren Kindes der Hofübergeber. 100

Dieser Gesichtspunkt verbietet es, eine Ergänzung des Vertrages nur unter Berücksichtigung der künftigen Interessen des Hofnachfolgers vorzunehmen, der mit dem Hofbetrieb schon den wesentlichen Teil des elterlichen Vermögens lebzeitig erhalten hat. Vielmehr sind bei einer interessengerechten Abwägung der gegenseitigen Interessen ebenso die Belange des Antragstellers zu berücksichtigen. Dabei fällt ins Gewicht, dass der Antragsteller als Abfindung neben dem Haus an der N-Straße # nicht das von ihm favorisierte Gartengrundstück bekommen hat, sondern sich mit einem Anspruch auf eine Flächenübertragung begnügen musste, von dem zum damaligen Zeitpunkt niemand wusste, ob und wann dieser zu erfüllen war. Dieses Risiko hat er allein getragen. Es stand sogar zu befürchten, dass die in Rede stehende Fläche zu Lebzeiten des Antragstellers nicht mehr als Bauland ausgewiesen würde. Schließlich hat sich die Verabschiedung des Bebauungsplans betreffend der unter § 7 Abs. 2 beschriebenen Fläche über einen Zeitraum von 35 Jahre nach Vertragsschluss hingezogen. 101

Vor diesem Hintergrund ist nicht ermittelbar, dass die Vertragsbeteiligten bei angemessener Abwägung ihrer beidseitigen Interessen und unter Berücksichtigung der Grundsätze von Treu und Glauben eine nur zu Gunsten der Antragsgegnerin wirkende Regelung über die sie 102

treffende Steuerlast getroffen hätten. Vielmehr ist es ebenso denkbar, dass sie diese Belastung beim Hofübernehmer gelassen hätten, zumal dieser bis zum Fälligwerden des Abfindungsanspruchs genügend Zeit hatte, sich auf eine spätere erhöhte Steuerlast einzustellen. Schließlich profitiert nicht nur der Antragsteller von der Ausweisung der an ihn zu übertragenen Fläche als Bauland.

Auch nach der Entnahme dieser Fläche verbleiben der Antragsgegnerin die im Umlegungsverzeichnis vom 02.03.2006 (Bl. 56 ff d. A.) aufgeführten Grundstücke - die zum Hof gehörenden Flurstücke ##3, ##0, und der größte Teil vom Flurstück ##2 mit einer Gesamtfläche von ca. 13.500 qm -, die neben der an den Antragsteller zu übertragenen Fläche von der Stadt Z als Bauland ausgewiesen worden sind. Damit hat es die Antragsgegnerin in der Hand, durch den Verkauf von Teilen dieser im Verkehrswert ebenso gestiegenen Grundstücksflächen ihre künftige Einkommenssteuerlast auszugleichen. Auch hätte sie angesichts der bevorstehenden Erfüllung der Abfindungsvereinbarung rechtzeitig Rücklagen bilden können oder Teile der streitgegenständlichen Fläche frühzeitig aus ihrem Betriebsvermögen entnehmen und so die sie künftig treffende Einkommenssteuerlast vermindern können.

103

cc)

104

Schließlich scheidet auch eine Anpassung des Vertrages nach den Grundsätzen des Wegfalls oder der Störung der Geschäftsgrundlage aus, § 242 BGB.

105

Die Anwendung der Grundsätze über den Wegfall oder die Störung der Geschäftsgrundlage beurteilt sich bei dem im Jahr 1969 geschlossenen Vertrag gem. Art. 229 § 5 EGBGB nach dem bis zum 31.12.2001 geltenden Recht, während für Rechtsgeschäfte, die nach Inkrafttreten des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes getroffen wurden, die von der Rechtsprechung im Rahmen des § 242 BGB ausgebildeten Grundsätze, in § 313 BGB kodifiziert worden sind. Der seit dem 01.01.2002 geltende § 313 BGB entspricht aber inhaltlich den zuvor von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen zum Wegfall der Geschäftsgrundlage, so dass auf die hierzu ergangene Rechtsprechung und Kommentierung abgestellt werden kann (vgl. Palandt-Grüneberg, a.a.O., § 313 BGB Rz. 1). Nach der Rechtsprechung ist Geschäftsgrundlage eines Vertrages die nicht zum eigentlichen Vertragsinhalt gehörenden, beim Vertragsschluss bestehenden gemeinsamen Vorstellungen beider Parteien oder die dem Geschäftspartner erkennbaren und von ihm nicht beanstandeten Vorstellungen einer Partei vom Vorhandensein oder dem zukünftigen Eintritt gewisser Umstände, sofern ein Geschäftswille der Parteien auf dieser Vorstellung aufbaut (sog. subjektive Geschäftsgrundlage : BGH, Urt.v. 15.12.1983, III ZR 226/82, Juris-Rz. 22; BGHZ 89 226). Die Literatur hat demgegenüber auf eine objektive Geschäftsgrundlage abgestellt, die von denjenigen Umständen und allgemeinen Verhältnissen gebildet wird, deren Vorhandensein und Fortdauer objektiv erforderlich ist, damit der Vertrag im Sinn der Intentionen beider Vertragsparteien noch als sinnvolle Regelung betrachtet werden kann. Die Kodifizierung unter § 313 BGB hat beide Begriffe übernommen (vgl. Juris-PK-Pfeiffer, 7. Aufl., § 313 BGB Rz. 35, 36; Palandt, a.a.O., § 313 BGB, Rz. 2 ff m. w. N.).

106

Es ist schon nicht feststellbar, dass nach den Vorstellungen der Parteien bei Vertragsschluss eine durch die Erfüllung der Abfindungsvereinbarung entstehende erhöhte Einkommenssteuerlast des Hofübernehmers vom Abfindungsberechtigten zu tragen sein sollte. Zwar ist es zutreffend, dass sich die Vertragsparteien bei Vermögensübertragungen regelmäßig auch von steuerlichen Überlegungen leiten lassen und diese wesentliche Gesichtspunkte für eine bereits lebzeitig im Wege vorweggenommener Erbfolge vollzogenen Grundstücksübertragung sein können.

107

Bei der im Vertrag vom 25.11.1969 vereinbarten Vermögensübertragung ging es aber in erster Linie um die lebzeitige Hofübertragung von den Eltern auf ihren Sohn und nur als Folge hiervon um die endgültige Abfindung des Antragstellers vom elterlichen Vermögen. Nur in diesem Rahmen haben sich die Vertragsparteien Gedanken über eine aus der Hofübergabe resultierende Grunderwerbssteuer gemacht und hierzu unter § 9 Abs. 1 des Vertrages eine Regelung getroffen haben (vgl. Bl. 12 d. A.). 108

Aus dieser vertraglichen Regelung lässt sich nicht herleiten, dass nach den damaligen Vorstellungen der Vertragsparteien eine erst künftig mit Erfüllung der Abfindungsvereinbarung anfallende Einkommensteuerlast des Hofübernehmers von dem Abfindungsberechtigten zu zahlen ist. Hiergegen spricht, dass sie es nach der unter § 9 Abs. 1 getroffenen Regelung ausdrücklich bei dem allgemeinen Grundsatz belassen haben, wonach jeder Steuerpflichtige die gegen ihn festgesetzte Steuer selbst zu tragen hat. Nach dieser Regelung hatte der steuerpflichtige Hofübernehmer eine gegen ihn festgesetzte Grunderwerbssteuer zu zahlen, sofern er von ihr nicht befreit wird. Dass die Vertragsparteien von diesem Grundsatz hinsichtlich einer späteren Einkommenssteuerpflicht des Hofübernehmers abweichen wollten, ist von der Antragsgegnerin nicht unter Beweis worden. Anhaltspunkte, die hierfür sprechen könnten, sind auch nicht feststellbar. So ist weiterhin ungeklärt, ob die Vertragsparteien über eine solche Steuerlast bei Vertragsschluss gesprochen und in ihre damaligen Überlegungen miteinbezogen haben. Der hierzu vom Senat befragte Antragsteller konnte sich nicht mehr erinnern und meinte, dass jeder die Kosten, die ihn betrafen, selbst tragen sollte (vgl. Berichterstattevermerk, Bl. 230 d. A.). 109

Auch lässt sich nicht feststellen, dass die Übernahme oder die Beteiligung an der Steuerlast der Antragsgegnerin objektiv erforderlich ist, damit der Vertrag im Sinn der Intentionen beider Vertragsparteien überhaupt noch als sinnvolle Regelung betrachtet werden kann. Wie bereits ausgeführt, war Sinn und Zweck des notariellen Vertrages die lebzeitige Hofübergabe von den Eltern an den Ehemann der Antragsgegnerin verbunden mit der Abfindung des weiteren Sohns, des Antragstellers, vom elterlichen Vermögen. Diese Zielsetzung ist mit den am 25.11.1969 getroffenen Vereinbarungen erreicht worden. Die Hofübergabe ist vom Landwirtschaftsgericht am 26.03.1970 genehmigt und der Ehemann der Antragsgegnerin am 03.07.1970 als Hofnachfolger im Grundbuch eingetragen worden. Der Antragsteller ist durch die Übertragung der Immobilie an der N-Straße # in G, die zeitgleich an ihn erfolgt ist, sowie durch die unter § 7 Abs. 2 vereinbarte Flächenübertragung vom elterlichen Vermögen abgefunden worden. Auch diese weitere Intention des Vertrages wird mit Erfüllung des streitgegenständlichen Anspruchs verwirklicht. 110

Es ist zwar nicht zu verkennen, dass es der Wunsch der Eltern war, dass ihr Hof von ihrem Sohn J L erhalten und weiter erfolgreich betrieben wird. Ob dies aber auch Geschäftsgrundlage der unter § 7 Abs.2 vereinbarten Abfindung war, ist nicht festzustellen. Insoweit unterscheidet sich der vorliegende Fall von der Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 29.11.1996 – AZ: Blw 16/96 – , in dem es um die Anpassung eines Abfindungsvertrages zu Gunsten eines Abfindungsberechtigten nach dem Verkauf des Hofes ging. In diesem Fall hat der Bundesgerichtshof ausgeführt, dass der Wunsch, den Hof in der Hand des Bruders und seiner Nachkommen weiter zu erhalten, als Vertragsgrundlage des Abfindungsvertrages in Betracht zu ziehen sei, mit der Folge, dass der Abfindungsberechtigten über eine entsprechende Vertragsanpassung Ansprüche nach § 13 HöfeO unter Anrechnung auf eine bereits erhaltene Abfindung zustehen könnten. 111

Selbst wenn die Vertragsbeteiligten damals übereinstimmend von einer erfolgreichen Fortführung des Hofbetriebes in die nächste Generation ausgegangen sind und dies als 112

Geschäftsgrundlage der Abfindungsverpflichtung aufzufassen ist, scheidet eine Vertragsanpassung im Sinne der Antragsgegnerin aus. Eine solche wäre nur vorzunehmen, soweit einem Teil unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten an dem unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann, vgl. § 313 I BGB. Eine solche Unzumutbarkeit ist bei der von der Antragsgegnerin aufgrund der Vertragserfüllung zu zahlenden Einkommenssteuerlast aber nicht gegeben. Auch kann eine durch die Versteuerung des Entnahmegewinns drohende Existenzgefährdung des landwirtschaftlichen Betriebes nicht allein auf die im Vertrag von 1969 getroffene Abfindungsvereinbarung zurück geführt werden. Hinzukommt, dass es sich bei der Verwirklichung einer erhöhten Steuerbelastung um einen Umstand handelt, der in den Risikobereich des Steuerpflichtigen fällt. In einem solchen Fall scheidet eine Vertragsanpassung nach den Grundsätzen der Störung der Geschäftsgrundlage aus (vgl. BGH NJW 2006, 899; 2010, 1874; 2012, 2733; Palandt, a.a.O. § 313 BGB Rz. 19).

Soweit sich die Antragsgegnerin darauf beruft, dass die hohe Versteuerung des Entnahmegewinns nicht aus den Mitteln ihres landwirtschaftlichen Betriebes aufgebracht werden kann, verkennt sie, dass es sich hierbei nicht um eine erst nachträgliche und damit unvorhersehbare Störung einer Geschäftsgrundlage i. S. d. § 313 II BGB handelt. Wie bereits ausgeführt, stellt das Aufdecken stiller Reserven im Betriebsvermögen eine gängige steuerrechtliche Gegebenheit dar, die schon bei Vertragsschluss erkennbar war, weil schon damals der Buchwert der landwirtschaftlichen Flächen hinter dem tatsächlichen Verkehrswert als Bauerwartungsland zurückfiel. Zudem war es hinlänglich bekannt ist, dass dieses Bauerwartungsland mit Verabschiedung eines Bebauungsplans nochmals beträchtlich im Wert steigen würde. Nicht vorhersehbar war bei Vertragsschluss allenfalls, dass die Stadt Z einen Zeitraum von über 35 Jahren benötigten wird, um für die schon im Jahr 1969 als Bauerwartungsland eingestufte Fläche einen Bebauungsplan zu verabschieden.

113

In diesem langen Zeitraum war es der Hofnachfolgerin aber möglich, sich rechtzeitig auf die mit der Erfüllung der Abfindungsverpflichtung einhergehende höhere Steuerlast einzustellen, etwa durch Bildung von Rücklagen oder durch eine frühere Entnahme der Abfindungsfläche aus dem Betriebsvermögen. Die Antragsgegnerin konnte den von ihrem Ehemann geerbten Hofbetrieb bis zum heutigen Zeitpunkt erfolgreich fortsetzen. Dabei stand die dem Antragsteller zugedachte Fläche von 1,5 Morgen dem Hofbetrieb bis heute unentgeltlich zur Verfügung. Dass die Antragsgegnerin trotz alledem keinerlei Vorkehrungen zur Erhaltung des weiteren Hofbetriebes ergriffen hat, vielmehr sich darauf verließ, dass ihr Schwager seinen Abfindungsanspruch nicht mehr gelten machen wird, zeigt deutlich, dass eine etwaige Störung der Geschäftsgrundlage im Risikobereich der Antragsgegnerin liegt und damit nicht im Wege einer nachträglichen Vertragsanpassung auf den Vertragspartner nach den Grundsätzen des § 313 BGB abgewälzt werden kann.

114

Soweit die Antragsgegnerin hiergegen einwendet, allein der Antragsteller würde von der zwischenzeitlich eingetretenen Wertsteigerung der Hofgrundstücke profitieren, ist dies nicht zutreffend. Auch nach der Entnahme der Abfindungsfläche von 3.750 qm verbleiben der Antragsgegnerin Flächen in einer Größe von rd. 13.500 qm, die ebenso als Bauland ausgewiesen sind. Auch durch einen teilweisen Verkauf dieser Grundstücksflächen mit Baulandqualität könnte die Antragsgegnerin ihre künftige Einkommenssteuerlast vermindern, wenn nicht sogar auffangen, und so ihren Hofbetrieb erhalten. Einen solchen Verkauf von Grundstücken mit Baulandqualität aus dem Betriebsvermögen hat sie in ihrem erstinstanzlichen Schriftsatz vom 05.06.2015 (Bl. 117 d. A.) noch selbst in Erwägung gezogen.

115

III.	116
Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 44,45 LwVG. Es entspricht billigem Ermessen, die Beschwerdeführerin mit den Kosten des Beschwerdeverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beteiligten zu belasten, weil diese durch ein unbegründetes Rechtsmittel veranlasst worden sind.	117
Die Voraussetzungen für die Zulassung einer Rechtsbeschwerde lagen nicht vor, §§ 9 LwVG, 70 II FamFG.	118
Der Gegenstandswert ist nach dem wirtschaftlichen Interesse des Antragstellers (Verkehrswert der streitgegenständlichen Flächen) bemessen worden.	119
