
Datum: 05.07.2018
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 10. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 10 W 149/17
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2018:0705.10W149.17.00

Vorinstanz: Amtsgericht Beckum, 100 Lw 46/17

Tenor:

Die Gerichtskosten des Verfahrens in beiden Instanzen tragen die
Antragsteller.
Außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.
Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.
Der Beschwerdewert beträgt 233.760,00 EUR.

Gründe

I.

Durch notariellen Vertrag vom 04.05.2017 übertrug die Antragstellerin schenkweise im Wege der vorweggenommenen Erbfolge den im Grundbuch von X, Blatt #### eingetragenen Grundbesitz an den Antragsteller. Bei dem Grundbesitz handelt es sich um einen Hof im Sinne der Höfeordnung. In § 6 des Vertrages vereinbarten die Antragsteller eine Rückübertragungsverpflichtung. Als Rückforderungsgrund wur-de u.a. die Veräußerung des Hofes oder einzelner zum Hof gehörender Grundstücke ohne schriftliche Einwilligung der Antragstellerin aufgeführt sowie der Fall, dass der Antragsteller vor der Antragstellerin verstirbt. Zur Sicherung des Rückübertragungsanspruchs bestellte der Antragsteller eine Eigentumsvormerkung zugunsten der Antragstellerin.

1
2

3

4

Die Antragsteller haben die Genehmigung des Übertragungsvertrages beantragt. Nachdem das Landwirtschaftsgericht auf Bedenken gegen die Genehmigungsfähigkeit des Vertrages hingewiesen hatte, änderten die Antragsteller mit Änderungsvertrag vom 28.07.2017 den Übertragungsvertrag dahingehend, dass dem Antragsteller vorbehalten bleiben sollte, im Rang vor der Eigentumsvormerkung Grundpfandrechte bis zu einer Höhe von 353.000 EUR eintragen zu lassen.

Durch den angefochtenen Beschluss hat das Amtsgericht die Genehmigung des Vertrages abgelehnt und zur Begründung im Wesentlichen ausgeführt, der Genehmigung stehe die Rückübertragungsklausel in § 6 des Vertrages entgegen. Dadurch werde der Antragsteller in seiner eigenständigen ordnungsgemäßen Betriebsführung in nicht vertretbarer Weise eingeschränkt. Bei Maßnahmen mit Finanzierungsbedarf sei er auf die vereinbarten Belastungsgrenzen beschränkt. Das verstoße gegen das Verbot der ungesunden Verteilung von Grund und Boden im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziff. 1, Abs. 2 GrdstVG. Auch die Vereinbarung einer Vorversterbensklausel sei ein Versagungsgrund, denn sie schließe die Abkömmlinge und die Ehefrau des Antragstellers von der gesetzlichen Hoferbfolge aus. 6

Hiergegen richtete sich die Beschwerde der Antragsteller, die zunächst an ihrem Antrag auf Genehmigung des Vertrages festgehalten haben. Sie haben dazu vorgetragen, es bestehe ein Bedürfnis für die Vereinbarung der Rückgabeverpflichtung. Unter Berufung auf die Ausführungen von Roemer in Lüdtk-Handjery/von Jeinsen, HöfeO, 11. Aufl., § 17 Rn. 121 haben sie die Auffassung vertreten, dass gegen eine Rückgabeverpflichtung keine Bedenken bestehen, solange ein Grundpfandgläubiger seine Rechte im Rang vor der Eigentumsvormerkung des Übertragenden eintragen lassen könne. Dies sei hier durch die Nachtragsbeurkundung gewährleistet. Nach der Rechtsprechung des OLG Celle sei auch eine Vorversterbensklausel genehmigungsfähig, zumal der Antragsteller derzeit weder verheiratet sei noch Abkömmlinge habe. 7

Nachdem das Amtsgericht der Beschwerde durch Beschluss vom 20.11.2017 nicht abgeholfen und die Sache dem Senat vorgelegt hat, haben die Antragsteller durch Änderungsvertrag vom 22.03.2018 den Hofübertragungsvertrag in der Fassung des Abänderungsvertrages erneut abgeändert und die Rückübertragungsverpflichtung in § 6 des Vertrages ersatzlos aufgehoben. Zugleich haben die Antragsteller mit Schriftsatz vom 27.03.2018 erklärt, dass sich die Beschwerde durch den neuerlichen Änderungsvertrag erledigt habe. Mit weiterem Schriftsatz vom 20.06.2018 haben sie dies noch einmal klargestellt. 8

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. 9

II. 10

Der Senat ist gem. §§ 1 Nr. 2, 2 LwVfG i.V.m. § 2 GrdstVG zuständig und entscheidet gem. § 20 Abs. 1 Nr. 8 LwVfG ohne die ehrenamtlichen Richter, da nur noch eine Entscheidung über die gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten des Verfahrens zu treffen ist. Die Erledigungserklärung der Antragsteller in dem Schriftsatz vom 27.03.2018 ist dahingehend zu verstehen, dass sie die von ihnen eingelegte Beschwerde auf die Kosten beschränken (vgl. Keidel-Budde, FamFG, 19. Aufl., § 62 Rn. 1). In diesem Fall ist Gegenstand der Beschwerde nur noch die Kostenfrage (Keidel-Zimmermann, FamFG, § 84 Rn. 27; Keidel-Sternal, FamFG, § 22 Rn. 34), so dass gem. § 9 LwVfG i.V.m. § 68 FamFG eine isolierte Kostenentscheidung ergeht. 11

Das amtsgerichtliche Verfahren war Landwirtschaftssache i.S.v. § 1 Nr. 2 LwVG. Nach dieser Vorschrift gelten für alle Angelegenheiten, die im Grundstücksverkehrs-gesetz geregelt sind, die Bestimmungen des LwVG. Nach §§ 1, 2 Abs. 1 S. 1 GrdstVG bedürfen die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und der schuldrechtliche Vertrag hierüber der Genehmigung. Daraus folgt, dass die Durch-führung eines solchen Vertrages eine Landwirtschaftssache ist. Nach § 2 Abs. 1 S. 1 LwVG sind in Landwirtschaftssachen im ersten Rechtszug die Amtsgerichte als Landwirtschaftsgerichte zuständig. Die Zuständigkeit ist eine ausschließliche - § 2 Abs. 1 S. 2 LwVG. Im zweiten Rechtszug entscheiden die OLG - § 2 Abs. 1 S. 3 LwVG. Dabei bedarf es einer mündlichen Verhandlung nur auf Antrag eines Beteiligten - § 15 Abs. 1 LwVG -, der vorliegend nicht gestellt ist, andernfalls dann, wenn die mündliche Erörterung der Sache zur Vorbereitung der landwirtschaftsgerichtlichen Entscheidung notwendig ist. Dies wird in den Fällen des § 20 Abs. 1 LwVG, in denen ohne die Zuziehung der ehrenamtlichen Richter entschieden werden kann, i.d.R. - so auch vorliegend - nicht anzunehmen sein.

Über die Kosten ist in den gerichtlichen Verfahren in Landwirtschaftssachen gem. §§ 42 ff. LwVfG zu entscheiden. Nach § 42 LwVfG kann das Gericht nur aus besonde-ren Gründen anordnen, dass von der Erhebung von Gerichtskosten ganz oder teil-weise abgesehen wird. Solche besonderen Gründe liegen hier nicht vor. Die Ge-richtskosten für das Verfahren vor dem Landwirtschaftsgericht sind allein schon durch das Erfordernis der Genehmigung der Grundstücksübertragung entstanden. Soweit die Antragsteller mit der Erledigungserklärung anregen, im Rahmen der zu treffenden Ermessensentscheidung davon abzusehen, ihnen Gerichtskosten für das Beschwerdeverfahren aufzuerlegen, kann dem nicht entsprochen werden. Ein be-sonderer Grund für die Gewährung von Kostenfreiheit gem. § 42 LwVfG ist nicht er-sichtlich. Im Rahmen der zu treffenden Ermessensentscheidung hält der Senat das Absehen von der Auferlegung von Gerichtskosten für das Beschwerdeverfahren vielmehr für unbillig, denn die Beschwerde der Antragsteller hätte voraussichtlich kei-nen Erfolg gehabt. Die Genehmigung des Übertragungsvertrages wäre nämlich – worauf das Landwirtschaftsgericht zutreffend hingewiesen hat – schon wegen der Rückübertragungsverpflichtung im Falle des Vorversterbens des Übertragnehmers zu versagen gewesen. Der Senat verkennt nicht, dass eine Vorversterbensklausel nicht in jedem Fall geeignet ist, die Genehmigung zu versagen. Grundsätzlich bejaht die ganz herrschende Meinung die Zulässigkeit der Vereinbarung einer Rückübertra-gungspflicht im Falle des Vorversterbens (vgl. OLG Köln, Beschluss vom 21. März 1996 – 23 WLw 13/95 –, juris; OLG Köln, Beschluss vom 19.11.1981 – 23 WLw 22/81 – AgrarR 1997, 160; OLG Celle, Beschluss vom 15. Dezember 2014 – 7 W 17/13 (L) –, juris; Bedenken allerdings bei Lüdtk-Handjery in DNotZ 85, 332/352). Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit einer solchen Regelung ist jedoch, wie aus den zitierten Entscheidungen hervorgeht, stets, dass die entsprechende Klausel zumindest dahingehend eingeschränkt wird bzw. einschränkend ausgelegt werden kann, dass der Übernehmer ohne Hinterlassung von Abkömmlingen vorverstirbt. Ei-ne solche Einschränkung ist aber vorliegend weder dem Wortlaut der Rückübertragungsverpflichtung zu entnehmen noch durch Auslegung des Vertrages zu ermitteln. Der Hinweis der Antragsteller, der Übernehmer sei vorliegend weder verheiratet noch habe er Kinder, so dass die Überlegungen des Landwirtschaftsgerichts zum Schutz potentieller Hoferben theoretischer Natur sei, geht demgegenüber fehl, denn es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass der Antragsteller für immer ehe- und kinderlos bleibt.

Die Erstattung von außergerichtlichen Kosten gem. § 45 LwVfG kommt ebenfalls nicht in Betracht. Die Voraussetzungen unter denen nach dieser Vorschrift die Er-stattungspflicht angeordnet werden kann, liegen nicht vor.

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde nach § 70 Abs. 2 FamFG liegen nicht vor.

Die Festsetzung des Geschäftswertes folgt aus § 48 Abs. 1 GNotKG.

16