

letzte Aktualisierung: 2.2.2022

OLG Schleswig, Beschl. v. 4.11.2021 – 60L WLW 8/21

GrdstVG § 9 Abs. 1 Nr. 2

Hofüberlassung unter Ausklammerung eines Altenteilerhauses; keine Genehmigung nach GrdstVG

Eine Hofüberlassung unter Ausklammerung des Altenteilerhauses stellt ebenso wie eine getrennte Veräußerung nur des Altenteilerhauses regelmäßig eine unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung des Hofes im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG dar, so dass derartigen Geschäften in der Regel die Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz zu versagen ist.

Gründe

A.

- 1 Die Beteiligten zu 1) und 2) begehren die landwirtschaftsgerichtliche Genehmigung eines Hofübergabevertrags.
- 2 Der Beteiligte zu 1) (Überlasser), der verheiratet ist und vier erwachsene Kinder hat, ist seit dem 16. November 1991 eingetragener Eigentümer des im Grundbuch von X. Blatt 1589 eingetragenen Hofs „...“ im Sinne der Höfeordnung in X., den er aufgrund Hofüberlassungsvertrags vom 28. Dezember 1990 (O-Nr. ... der Grundakte) im Wege der vorweggenommenen Erbfolge von seinen Eltern A. erworben hatte. Im Gegenzug räumte er seinen Eltern ein in Abt. II Nr. 17 eingetragenes Altenteil, bestehend u. a. aus einem Baranteil, dessen Höhe aktuell 1.045,33 € im Monat beträgt, und einem lebenslänglichen unentgeltlichen Nießbrauchrecht an den sich auf dem damaligen Flurstück 24/11 der Flur 3 der Gemarkung X. befindlichen zwei Bungalows mit jeweils zwei Appartements ein, wobei sich die Ausübung des Nießbrauchrechts lediglich darauf erstreckt, die Wohnungen kurzfristig an Feriengäste zu vermieten; eine Vermietung an Dauermieter ist unzulässig. Bei dem vorgenannten Flurstück 24/11, seinerzeit unter der lfd. Nr. 39 des Bestandsverzeichnisses eingetragen, handelte es sich um die Hofstelle unter der postalischen Bezeichnung Z.weg 26. Außerdem hat der Überlasser seinen Eltern bei Krankheit und Gebrechlichkeit die erforderliche Hege und Pflege in deren nicht zum Hof gehörenden Haus in X., W. 9, zu gewähren. Für diese Besitzung der Größe von aktuell 82,9120 ha ist ein Hofvermerk im Grundbuch eingetragen.
- 3 Der Überlasser ist weiter Eigentümer der von ihm hinzu erworbenen in den Grundbüchern von X. Blatt 911, 4020, 4259 und 6830 eingetragenen landwirtschaftlichen Grundstücke der Größe von insgesamt 12,4518 ha, die von der Hofstelle im Z.weg 26 aus bewirtschaftet werden. Der Hof im vorbezeichneten Umfang hat eine Gesamtfläche von 95,3638 ha, einen Einheitswert von 126.442 € und einen Wirtschaftswert von 99.509 €.
- 4 Auf dem Flurstück 24/11 befanden sich neben den 1972 und 1990 errichteten Bungalows mit insgesamt einer Ferienwohnung der Größe von 40 m² und drei Ferienwohnungen von je 60 m² auch das zunächst von dem Überlasser und seiner Familie genutzte Betriebsleiterhaus Z.weg 26 und die Wirtschaftsgebäude. 1990 wurde ein Wirtschaftsgebäude durch ein Feuer zerstört. Im Zuge des Wiederaufbaus wurde dieses Gebäude umgenutzt, so dass zwei weitere Ferienwohnungen mit je 60 m² entstanden. Im Jahre 1993 kamen zwei weitere Ferienwohnungen mit je 60 m² hinzu. Außerdem errichtete der Überlasser auf der Hofstelle seit den 90er Jahren verschiedene landwirtschaftliche Betriebsgebäude, u. a. eine Lagerhalle für landwirtschaftliche Produkte. Eine ehemalige Scheune baute er in einen Bauernladen mit einem Hofcafé um. Auf die vom LLUR gefertigten Fotos Bl. 167 d. A. wird insoweit verwiesen. Das Bauernhofcafé ist an die Ehefrau F. des Überlassers (die Beteiligte zu 3)) verpachtet und wird von dieser gewerblich betrieben. Nach dem Internetauftritt (www.....de) findet neben der Innenrestauration im Café mit Frühstück nach Anmeldung zu zwei Uhrzeiten, Kleinigkeiten mittags, wie Suppen und Brotzeit, und später Kuchen auch eine Außenrestauration im dazu gehörigen Bauerngarten und Verkauf von Kuchen und Torten zum Mitnehmen statt. Neben dem Café befindet sich eine Spielscheune. Im Hofladen werden neben verarbeiteten Lebensmitteln aus landwirtschaftlicher Produktion auch Wollprodukte aller Art aus der eigenen Wolle der

A., Holz-, Pflege- und Dekoartikel im laut Internetauftritt „Geschenke- und Dekoladen“ vertrieben.

- 5 Aufgrund Baugenehmigung vom 2. Juni 2000 errichteten der Überlasser und seine Ehefrau für sich und ihre Kinder auf dem Flurstück 24/11 auf dem auf der Hofstelle befindlichen Weideland ein neues Wohnhaus mit Einliegerwohnung. Dieses Wohnhaus im Landhausstil hat ausweislich der Baugenehmigung eine Wohnfläche von insgesamt 325,45 m². Davon entfallen auf die Wohnung I 239,55 m² (148,14 m² im Erdgeschoss, wo sich ein Wohn-/Esszimmer von 53,90 m², das Elternschlafzimmer, ein weiteres Zimmer, ein Büro, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum, Trockenraum, Flur und Garderobe befinden, und 91,41 m² im Dachgeschoß, wo sich vier Kinderzimmer, ein Bad, ein Ankleidezimmer und ein Flur befinden), auf die Einliegerwohnung im Dachgeschoß 48,05 m² (bestehend aus zwei Räumen, Pantry, Bad und Flur) und 37,85 m² auf Nebenräume (Garage und Treppe). Auf die Bauzeichnung und die Wohn- und Nutzflächenberechnung (Bl. 25, 31 bis 33 der beigezogenen Bauakte des Kreises Y. ... BV) und die Fotos Bl. 169 der Gerichtsakte wird Bezug genommen. Am 26. Februar 2002 zeigte der verantwortliche Bauleiter die ordnungsgemäße Errichtung des Hauses in Übereinstimmung mit den genehmigten Bauvorlagen an (Bl. 49 der Bauakte). Am 5. März 2002 vermerkte der zuständige Sachbearbeiter nach einer Ortsbesichtigung die Ausführung des Bauvorhabens (Bl. 50 der Bauakte).
- 6 Das neue Wohnhaus befindet sich zwischen dem Nachbargrundstück Z.weg 24a einerseits und einer kleinen unbebauten Fläche neben der Zufahrt mit Parkplätzen zur Hofstelle und den daran anschließenden Gebäuden auf der Hofstelle andererseits und hat die postalische Anschrift Z.weg 26a erhalten. Im rückwärtigen Teil schließen landwirtschaftliche Nutzflächen des Hofs an das Hausgrundstück an. Zur Veranschaulichung der Örtlichkeit wird auf den zur Baugenehmigung gehörenden Lageplan vom 11. März 1999 (Bl. 23 der Bauakte), den vom Notar eingereichten Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 4. Februar 2000 (Bl. 31 d. A.) und den Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 2. November 2000 (O-Nr. 1 des Grundbuchs von X. Blatt 6738) Bezug genommen.
- 7 Schon vor der Fertigstellungsanzeige des Neubaus wurde das Flurstück 24/11 der Größe von 5,2121 ha (Z.weg 26) in die Flurstücke 24/14 der Größe von 1.916 m² (Z.weg 26a mit dem neuen Wohnhaus mit Einliegerwohnung) und das Flurstück 24/15 der Größe von 5,0205 ha (weiterhin postalische Anschrift Z.weg 26 mit dem alten Wohnhaus, den Wirtschaftsgebäuden, Hofladen, Hofcafé und den Ferienwohnungen, einer Verkehrsfläche und Landwirtschaftsfläche) aufgeteilt, die aufgrund Fortführungsmitteilung der Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig-Holstein unter Nr. ... des Bestandsverzeichnisses im Grundbuch von X. Blatt 1589 verzeichnet wurden. Sie waren mit anderen hofzugehörigen Flurstücken neben dem Altanteil für die Eltern des Überlassers (Abt. II Nr. 17) mit Grundschulden für die ...bank AG in ... in Höhe von 300.000,00 DM und 200.000,00 DM (Abt. III Nr. 5 und 8) belastet.
- 8 Mit Teilungserklärung vom 16. November 2000 beantragte der Überlasser unter Vorlage entsprechender Pfändentlassungsurkunden der Altenteiler A. und der ...bank, das Flurstück 24/14 lastenfrei abzuschreiben und als selbständiges Grundstück in ein neu anzulegendes Grundbuch einzutragen (ONr. ... Blatt 1589). Das Grundbuchamt schrieb das Flurstück 24/14 am 5. März 2001 antragsgemäß lastenfrei auf Blatt 6738 um, wobei im Grundbuch in Blatt 1589 und 6738 jeweils eingetragen worden war, dass der in Blatt 6738 eingetragene Grundbesitz zu dem in Blatt 1589 eingetragenen Hof gehört.

- 9 Mit anwaltlichem Schreiben vom 4. Dezember 2001 bat der Überlasser das Landwirtschaftsgericht um Prüfung, ob für das im Grundbuch von X. Blatt 6738 eingetragene Grundstück der Hofzugehörigkeitsvermerk gelöscht werden könne. Er wies darauf hin, dass auf der Hofstelle neben den Wirtschaftsgebäuden ein Wohnhaus vorhanden sei, und das neu errichtete Haus mit Einliegerwohnung nicht als Altenteilerhaus diene und auch nicht als solches vom Bauaufsichtsamt genehmigt worden sei. Er beabsichtige, das Haus seiner Ehefrau zu vererben. Der Vorsitzende des Landwirtschaftsgerichts nahm Einsicht in die Grundakte und vermerkte in der Akte, dass die Altenteiler in W. lebten und Ferienhäuser vorhanden seien. Auf Ersuchen des Landwirtschaftsgerichts - 45 Lw 160/01 (921) - wurde der Hofzugehörigkeitsvermerk für das Grundstück 24/14 am 27. Dezember 2001 in den beiden betroffenen Grundbüchern gelöscht (O-Nr. ... des Grundbuchs von X. Blatt 1589).
- 10 Der Überlasser, seine Ehefrau und seine damals noch minderjährigen Kinder zogen ca. im Jahre 2000/2001 in das neue Wohnhaus Z.weg 26a um, das ab dieser Zeit als Betriebsleiterhaus genutzt wurde und wird.
- 11 In der Folgezeit baute der Überlasser das ehemalige Betriebsleiterhaus Z.weg 26 in drei Ferienwohnungen um, von denen sich eine der Größe von 135 m² im Erdgeschoß und zwei mit je 50 m² im Obergeschoß befinden. Die baurechtliche Umnutzung des ehemaligen Betriebsleiterhauses in Ferienwohnungen ist am 26. August 2004 vom Kreis Y. genehmigt worden (BA ...). Insgesamt befinden sich auf der Hofstelle Z.weg 26 danach 11 Ferienwohnungen (eine der Größe von 40 m², zwei der Größe von 50 m², sieben der Größe von 60 m² und eine der Größe von 135 m²).
- 12 In den Jahren ab 2013 errichtete der Überlasser auf der Hofstelle verschiedene landwirtschaftliche und gewerbliche Neubauten. Auf die Übersicht des Kreises Y. vom 24. August 2021 (Bl. 176 bis 177 d. A.) über die Erteilung von Baugenehmigungen u. a. für eine Kohllagerhalle, Unterstände für Schafe und Maschinen und eine Gemüsehalle, die Erweiterungen eines Restaurants, der Küche und des Hofcafés wird verwiesen.
- 13 Die genannten Gebäude finden sich auf dem Lageplan Bl. 178 d. A. wieder. Die grün markierten Gebäude dienen der landwirtschaftlichen Nutzung. Bei den blau markierten Gebäuden handelt es sich um das Hofcafé und die Ferienwohnungen. Ergänzend wird auf die Luftaufnahmen Bl. 170 bis 172 d. A. verwiesen, in denen der jeweilige Nutzungszweck der Gebäude aufgeführt ist. Insbesondere wird auf die Luftaufnahme Bl. 171 Bezug genommen, aus der sich ergibt, dass das neue Betriebsleiterhausgrundstück Z.weg 26a direkt an die Hofstelle Z.weg 26 und die dortigen Gebäude, unterbrochen lediglich durch eine kleine Freifläche hinter der Zufahrt zur Hofstelle und Parkplätzen, angrenzt. Das Haus befindet sich im rückwärtigen, von der Straße abgewandten Teil des Grundstücks.
- 14 In dem mitgeteilten Einheitswert des Hofs für den Bereich „Landwirtschaft“ von 126.442 € ist das Wohnhaus Z.weg 26a mit einem Wohnungswert von 26.933 € enthalten. Nicht mit enthalten sind der Hofladen und das Hofcafé, deren Einheitswert 44.584 € beträgt. Auch die elf Ferienwohnungen sind gesondert bewertet. Sie haben Einheitswerte von 38.449 €, 12.782 €, 27.098 € und 9.714 €, insgesamt mithin von 88.043 €.

- 15 Der im Grundbuch von X. Blatt 1589 eingetragene Hof ist in Abt. III mit acht Grundschulden in Höhe von nominal insgesamt 931.721,83 € nebst Zinsen wie folgt belastet:
- 16 lfd. Nr. 5 153.387,56 € für die ...bank,
- 17 lfd. Nr. 7 51.000 DM (= 26.075,89 €) für die ...bank AG,
- 18 lfd. Nr. 8 102.258,38 € für die ...bank AG, Niederlassung Schleswig-Holstein, ...,
- 19 Teilbetrag von 50.000 € abgetreten an die Sparkasse ...,
- 20 lfd. Nr. 9 100.000 €, lfd. Nr. 10 100.000 €, lfd. Nr. 11 70.000 €, lfd. Nr. 12
- 21 180.000 € jeweils für die Sparkasse ...,
- 22 lfd. Nr. 13 200.000 € für die ...bank.
- 23 Mit Ausnahme des Rechts zur lfd. Nr. 8 sind alle Grundschulden nach § 800 ZPO vollstreckbar.
- 24 Eine weitere Grundschuld in Höhe von 120.000 € ist in Gesamthaft zu Lasten der in Blatt 911 und 4020 gebuchten hofzugehörigen Grundstücke für die ...bank AG in ... eingetragen, die im Jahre 2005 in die ...bank integriert worden ist. Insgesamt ist der Hof danach mit Grundschulden in Höhe von 1.051.218,83 € belastet.
- 25 Das in Blatt 6738 gebuchte Hausgrundstück Z.weg 26a ist gemäß Bewilligung vom 16. November 2000, eingetragen am 5. März 2001 in Abt. III lfd. Nr. 1, mit einer Grundschuld in Höhe von 204.516,75 € für die ...bank AG, ..., belastet.
- 26 Mit Hofübergabevertrag vom 3. Dezember 2020 – UR-Nr. ... des Notars Dr. B. in X. – (Bl. 2 bis 19 d. A.) übertrug der Beteiligte zu 1) den Hof, bestehend aus dem in Blatt 1589 gebuchten Grundvermögen mit dem Hofvermerk und dem in Blatt 911, 4020, 4259 und 6380 gebuchten hofzugehörigen Grundvermögen der Größe von insgesamt 95,3638 ha auf seinen Sohn, den Beteiligten zu 2) (Übernehmer). Die Beteiligten erklärten im Zusammenhang mit der Auflassung, dass die letztgenannten vier Grundstücke dem Hof zugebucht werden sollen. Mit dem Hofübergabevertrag nicht mit übertragen wurde das zum Zeitpunkt des Abschlusses des Hofübergabevertrags im Alleineigentum des Überlassers stehende Hausgrundstück Z.weg 26a. Weiter wurden das in seinem Alleineigentum stehende im Grundbuch von X. Blatt 7588 (...) eingetragene Grundstück und das im Grundbuch von X. Blatt 7617 für ihn eingetragene Erbbaurecht nicht übertragen. Bei den letztgenannten beiden Grundstücken handelt sich um eine weitere Hofstelle (...) mit acht weiteren Ferienwohnungen, auf der die Tochter des Überlassers A. (Beteiligte zu 5)) einen Pferde- und Reiterhof betreibt, der nach den Feststellungen des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) in keinem Zusammenhang zu dem überlassenen Hof steht.
- 27 Abschnitt III. des Hofübergabevertrags lautet unter der Überschrift „Schuld- und Vertragsübernahme“ wörtlich:

- 28** 1. Der Erwerber übernimmt die in Abt. II und III der Grundbücher eingetragenen Rechte dinglich, so dass aktuell keine Löschung erfolgen soll.
- 29** Der Erwerber übernimmt ab dem Tag des Besitzübergangs an Stelle des Übergebers mit schuldbefreiender Wirkung die den Rechten zugrundeliegenden Schuldverpflichtungen und hält den Übergeber davon frei.
- 30** Sicherheiten sind dbzgl. nicht vereinbart.
- 31** Eine Übersicht über die Darlehen ist als Anlage beigefügt: Email der Sparkasse ... vom 17. August 2020 und Schreiben der ...bank vom 11. September 2020. Davon übernimmt der Erwerber:
- 32** - Sparkasse ...:
- 33** - KfW-Darlehen -063
- 34** - KfW-Darlehen -189
- 35** Die Kontokorrent-Kredite werden gelöscht. Der Erwerber hat eigene Geschäftskonten.
- 36** - ...bank:
- 37** - Förderkredit – 243
- 38** Das Konto -207 wird nicht mit übertragen.
- 39** Die Grundschuld Blatt 1589 Abt. III lfd. Nr. 5 für die ...bank – heute: Sparkasse ... – steht materiell nach Auskunft des Übergebers und der ...bank der ...bank zu. Warum sie nicht entsprechend eingetragen ist, ist aktuell bei der Bank in Klärung.
- 40** Die weiteren in der Anlage aufgeführten Darlehen verbleiben schuldrechtlich bei dem jeweiligen Darlehensnehmer und sind von ihm vertragsgerecht zu tilgen. Der Erwerber haftet insoweit mit dem Grundbesitz für fremde Schulden („Sachbürgschaft“). Der Notar erläutert die damit verbundenen Risiken.
- 41** Weitere Bestimmungen werden dazu aber nicht getroffen. Sicherheiten sind dbzgl. ebenfalls nicht vereinbart.
- 42** Der Erwerber erkennt an, betreffend alle in Abt. III des Vertragsbesitzes (Ziffer I. 1 – 5 dieser Urkunde) eingetragenen Grundpfandrechte, den jeweiligen Grundpfandrechtsgläubigern einen Geldbetrag in Höhe des jeweiligen Nennbetrags und der Zinsen von Anfang an und Nebenleistungen in der Weise zu schulden, dass das Anerkenntnis die Zahlungsverpflichtungen selbstständig begründet. Er unterwirft sich hierwegen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen mit der Maßgabe, dass es zur Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung dieser Urkunde nicht des Nachweises der die Fälligkeit begründeten Tatsachen bedarf. (...) (Auszugsweise) vollstreckbare Ausfertigungen der heutigen Urkunde sind den Gläubigern erst dann zu erteilen, wenn dem Notar eine Bestätigung des betreffenden Gläubigers

vorliegt, dass der Übergeber aus einer etwa übernommenen persönlichen Haftung entlassen worden ist. Im Übrigen soll die Erteilung ohne Nachweis der Tatsachen erfolgen, von denen die Entstehung oder die Fälligkeit des Anspruchs abhängen.

- 43 Der Übergeber tritt alle Rechte und Ansprüche, die ihm bei Eigentumsumschreibung an den von dem Erwerber übernommenen Grundpfandrechten zustehen, an den Erwerber ab, der die Abtretung annimmt. (...)
- 44 Die Beteiligten beauftragen den Notar, die Schuldübernahme mitzuteilen und die Gläubigergenehmigung einzuholen, ferner die Entlassung des Übergebers aus dessen Schuldanerkenntnis in der Vollstreckungsunterwerfung zu bewirken und die persönlichen Zweckerklärungen bezüglich der Grundpfandrechte dahin anzupassen, dass diese nunmehr für die derzeit bestehenden und künftig durch den Erwerber aufgenommenen Verbindlichkeiten haften. Sollte die Schuldübernahme vom Gläubiger nicht genehmigt werden, gilt sie im Verhältnis der Beteiligten als interne Befreiungsverpflichtung des Erwerbers gegenüber dem Übergeber.
(...)“
- 45 Auf die dem Vertrag als Anlage beigefügte Übersicht der Darlehen gemäß der E-Mail der Sparkasse ... (in die die Sparkasse ... im Jahre 2017 durch Fusion aufgegangen ist) vom 17. August 2020 und das Schreiben der ...bank vom 11. September 2020 (Bl. 20 bis 22 d. A.) wird Bezug genommen. Danach sichern die im Grundbuch von X. Blatt 1589 in Abt. III Nrn. 9 bis 12 für die (jetzt) Sparkasse ... eingetragenen Grundschulden in Höhe von insgesamt 450.000 € verschiedene Kontokorrentkredite und KfW-Darlehen des Überlassers, verschiedene KfW-Darlehen der Beteiligten zu 3) und ein Festzinsdarlehen für die Beteiligte zu 3), den Überlasser und den Beteiligten zu 4), die aktuell in Höhe von 457.145,53 € valutieren.
- 46 Nach dem Schreiben der ...bank vom 11. September 2020 sichern die in den Grundbüchern von X. Blatt 911 und 4020 für die (frühere) ...bank AG in ... zur Gesamthaft eingetragene Grundschuld in Höhe von 120.000 € und die im Grundbuch von X. Blatt 1569 eingetragenen Grundschulden in Abt. III Nr. 5, 7 und 8 für die frühere ...bank und für die ...bank AG eingetragenen Grundschulden in Höhe von 231.721,83 € jeweils einen Rahmenkredit des Überlassers, ausnutzbar als Kontokredit sowie als Eurokredit in Höhe über 65.000 €, wobei das diesbezügliche (nicht mit übertragene) Konto Nr. ... derzeit ein Guthaben von 194.383,98 € ausweist, und verschiedene Förderkredite des Überlassers, einen Förderkredit der ... GbR und einen Förderkredit des Übernehmers. Insgesamt valutieren die Kredite in Höhe von 964.436,50 €. Die in Abt. III Nr. 13 eingetragene Grundschuld sichert ein Hypothekendarlehen des Überlassers, das in Höhe von weiteren 194.975,50 € valuiert. Des Weiteren ist die Mithaft sämtlicher im Schreiben der ...bank aufgelisteten Grundschulden für ein neues Darlehen an den Übernehmer in Höhe von 450.000 € vorgesehen.
- 47 Die in Abschnitt III. Nr. 1 Absatz 4 ff. des Hofübergabevertrags vom Übernehmer übernommenen KfW-Darlehen – 063 und – 189 (über 180.000 € und 50.000 €) valutieren in Höhe von 122.139 € und 10.520 €, der übernommene Förderkredit -243 in Höhe von 14.100 €, insgesamt mithin in Höhe von 146.759 €. Im Abschnitt X. sind die übernommenen Verbindlichkeiten demgegenüber mit 179.519 € angegeben worden.

- 48** Im Abschnitt III. Nr. 2 des Hofübergabevertrags übernahm der Erwerber sonstige laufende Vertragsverhältnisse einschließlich der Verpachtung des Cafés und der Ferienwohnungen vom Übergeber, ferner das für seine Großeltern gemäß Hofüberlassungsvertrag vom 28. Dezember 1990 eingetragene Altenteil mit allen auch schuldrechtlichen Rechten und Pflichten, darunter der Geldrente, von aktuell 1.045,33 € im Monat.
- 49** Der Übernehmer verpflichtete sich als Gegenleistung für die Hofüberlassung, dem Überlasser und seiner Ehefrau als Gesamtberechtigte als Altenteil eine mit einer Wertindexklausel gesicherte Geldrente in Höhe von 3.000 € monatlich zu zahlen, die dem Längstlebenden auch nach dem Tod des Erstversterbenden ungeschmälert zusteht. Das Altenteil ist dinglich zu sichern. Schuldrechtlich ist vereinbart, dass die Rente bis auf weiteres ausgesetzt ist und erst auf Anforderung gezahlt werden muss.
- 50** Im Abschnitt VII. Nr. 2 verpflichtete sich der Überlasser, seiner Tochter C. (der Beteiligten zu 6) zum 30. Geburtstag einen Geldbetrag und/oder Sachwerte in einem Gesamtwert von 200.000 € zu übertragen. Im Übrigen sind Abfindungs- und Ausgleichszahlungen an die Geschwister des Übernehmers als weichende Erben nicht geschuldet. Die drei Geschwister, die am Hofübergabevertrag beteiligt waren (die Beteiligten zu 4) bis 6), haben vorsorglich auf entsprechende Ansprüche verzichtet und der Übernehmer hat diesen Verzicht angenommen.
- 51** Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Hofübergabevertrag vom 3. Dezember 2020 verwiesen. Nach dem Vertragsrubrum wohnen im Haus Z.weg 26a neben dem Überlasser, seiner Ehefrau und dem Übernehmer außerdem noch die Beteiligten zu 4) und 6).
- 52** Mit Schreiben vom 17. Dezember 2020 hat der beurkundende Notar beim Landwirtschaftsgericht beantragt, den Hofübergabevertrag landwirtschaftsgerichtlich zu genehmigen.
- 53** Das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) hat in seiner Stellungnahme vom 4. Februar 2021 (Bl. 27 bis 28 d. A.), auf die verwiesen wird, Bedenken gegen die Ausklammerung des von dem Überlasser, seiner Ehefrau und dem Übernehmer bewohnten Grundstücks Z.weg 26a von der Hofüberlassung geäußert. Es hat die Auffassung vertreten, dass es sich aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zur Hofstelle und der Nutzung durch die zukünftigen Altenteiler um das Altenteilerhaus des Hofs handele. Aufgrund des Zurückbehalts dieses Grundbesitzes liege keine geschlossene Hofüberlassung vor. Es handele sich um eine unwirtschaftliche Verkleinerung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdStVG. Das LLUR hat empfohlen, das Wohnhaus Z.weg 26a ebenfalls an den Übernehmer zu überlassen unter Einräumung eines lebenslangen Wohnungsrechts für den Überlasser und seine Ehefrau. Die weiteren Bedingungen seien für den Übernehmer tragbar und nicht zu beanstanden.
- 54** Die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein hat sich mit Schreiben vom 12. Februar 2021 (Bl. 33 d. A.) der Stellungnahme des LLUR angeschlossen.
- 55** Der beurkundende Notar hat geltend gemacht, bei dem vorbehaltenen Grundstück Z.weg 26a handele es sich um Privatvermögen. Das Wohnhaus sei weder ursprünglich noch funktional Bestandteil des Hofs. Der Überlasser habe im Jahre 2000 mit seiner Ehefrau auf dem „Nachbargrundstück“ das private Wohnhaus gebaut. Bis dahin hätten er und seine Ehefrau auf dem Hof gewohnt, wo auch Wohnbebauung vorhanden sei, die sich aktuell in

der Ferienvermietung befindet. Dort könnte der Übernehmer jederzeit seine Wohnung nehmen. Der Hof und das private Wohnhaus seien räumlich voneinander entfernt und nicht miteinander verbunden. Bei dem Wohnhaus handele es sich um einen erheblichen Teil der Altersvorsorge des Überlassers und seiner Ehefrau, so dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Übertragung nicht in Betracht komme.

- 56 Das Landwirtschaftsgericht hat am 24. Februar 2021 darauf hingewiesen, dass Altenteilerhausgrundstücke regelmäßig als Bestandteil des Hofes anzusehen seien. Nach der Rechtsprechung des Senats komme es allein auf die Lage und Nutzung der in Rede stehende Grundfläche an, nicht aber darauf, ob der Überlasser das Altenteilerhaus als Betriebs- oder als Privatvermögen betrachte.
- 57 Darauf übertrug der Überlasser das in Blatt 6738 eingetragene Hausgrundstück mit Überlassungsvertrag vom 13. März 2021 – UR-Nr. ... des Notars Dr. B. in X. – (Bl. 193 ff. d. A.) unentgeltlich unter Vorbehalt eines unentgeltlichen lebenslänglichen Wohnrechts als Mitbenutzungsrecht an sämtlichen Räumen, das sich nach dem Tod seiner Ehefrau in ein unentgeltliches lebenslängliches Wohnungsrecht an dem Vertragsgegenstand umwandelt, auf seine Ehefrau, die aufgrund Auflösung vom 13. März 2021 am 14. April 2021 als Alleineigentümerin im Grundbuch eingetragen worden ist. In dem Überlassungsvertrag heißt es im Abschnitt II. wörtlich:
- 58 „Der Erschienene zu 1) hat mit Vertrag vom 03. Dezember 2020 seinen landwirtschaftlichen Betrieb auf den Sohn D. übertragen, UR-Nr. ... des amtierenden Notars. Der Vertrag liegt dem Landwirtschaftsgericht zur Genehmigung vor. Das LLUR verlangt nun eine Mitübertragung auch des privaten Wohnhauses. Das entspricht nicht den Vorstellungen der Familie und der wirtschaftlichen Abwägung und Vorsorge. Weiterhin ist die Erschienene zu 2) damit deutlich nicht einverstanden. Um nun beiden – Sohn und Ehefrau – gerecht zu werden und die Hofnachfolge überhaupt durchführen zu können überträgt der Erschienene zu 1) das Wohnhaus auf seine Ehefrau.“
- 59 Der beurkundende Notar hat die Auffassung vertreten, dass die Übertragung zulässig gewesen sei und der Überlasser das Grundstück nunmehr nicht mehr auf den Übernehmer übertragen könne.
- 60 Das Landwirtschaftsgericht hat in der Zeit zwischen Auflösung und Umschreibung des Eigentums im Grundbuch mit Beschluss vom 7. April 2021 (Bl. 39 bis 40 d. A.) die Genehmigung des Hofübergabevertrags vom 3. Dezember 2020 abgelehnt. Nach dem Rubrum hat es durch seinen Vorsitzenden allein entschieden. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass eine unwirtschaftliche Verkleinerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG vorliege, weil das Hausgrundstück Z.weg 26 (gemeint: 26a) als Altenteilerhaus des übergebenen Hofs anzusehen sei. Maßgeblich hierfür seien vor allem die Lage und die tatsächliche Nutzung des Grundstücks. Beide Gesichtspunkte sprächen für die Einstufung als Altenteilerhaus des Hofs. Zum einen bewohnte der Überlasser das in Rede stehende Haus bereits und beabsichtigte offenbar, dies auch künftig beizubehalten. Zum anderen befand sich das Gebäude Z.weg 26a unmittelbar neben der Hofstelle im Z.weg 26. Ob der Überlasser das Altenteilerhaus als Betriebs- oder als Privatvermögen einstufte, sei unerheblich, weil der Hofeigentümer nicht befugt sei, über die Hofzugehörigkeit einzelner Vermögensgegenstände zu disponieren. Er habe allein die Möglichkeit, dem Hof insgesamt durch Abgabe einer negativen Hoferklärung gemäß § 1 Abs. 4 HöfeO die Hofeigenschaft zu entziehen. Deshalb sei es unerheblich, dass der Überlasser das Altenteilerhaus auf einem

gesonderten Grundbuchblatt verzeichnet habe. Unerheblich sei auch das mit 20 Jahren vergleichsweise geringe Alter des Altenteilerhauses. Für die Hofzugehörigkeit nach § 2 HöfeO komme es allein auf die Art, nicht auf die Dauer der Nutzung an. Unerheblich sei schließlich auch, dass der Überlasser das Altenteilerhaus auf seine Ehefrau zu übertragen beabsichtige, weil das Eigentum noch nicht auf seine Ehefrau umgeschrieben worden sei.

- 61 Gegen den ihm am 13. April 2021 zugestellten Beschluss hat der beurkundende Notar mit am 26. April 2021 per Telefax eingegangenem Schriftsatz Beschwerde eingelegt. Die Beschwerdeführer meinen, es liege keine unwirtschaftliche Verkleinerung gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 2 GrdstVG vor. Das Hausgrundstück stehe nicht im Eigentum des Überlassers, sondern seiner Ehefrau. Maßgeblich sei insoweit nicht der Zeitpunkt der Beurkundung der Hofübergabe oder des Antrags auf Genehmigung, sondern der rechtskräftigen Bescheidung des Antrags. Schon vor der Übertragung des Hausgrundstücks sei dieses nicht Teil des überlassenen Hofs gewesen. Es sei nicht im Hofgrundbuch verzeichnet. Es werde nicht von der Hofstelle aus bewirtschaftet. Die bloß benachbarte Hofstelle im Z.weg 26 habe ein katastermäßig und in der Natur durch Bewuchs und Parkplatzsituation klar abgegrenztes Grundstück. Es gebe keine direkten Verbindungswege. Hofstelle und Hausgrundstück seien ausschließlich über die Kreisstraße, an der sie liegen, erschlossen. Aus der Bauakte ergebe sich, dass die Baugenehmigung vom 2. Juni 2000 den Eheleuten gemeinsam erteilt worden sei. Beantragt und genehmigt worden sei ein „Neubau Wohnhaus mit Einliegerwohnung“ ohne Hinweis auf ein Altenteil und ohne Inanspruchnahme der Privilegierung im Außenbereich, sondern unter Verwendung einer innerörtlichen Baulücke. Die Eheleute A. hätten für das Bauvorhaben gemeinsam einen Bankkredit aufgenommen, der als einzige Belastung in diesem Grundbuch verzeichnet sei, ohne Mithaftungen für bzw. durch den Hof. Der Kredit sei im Rahmen der Hofübergabe weder dinglich noch persönlich dem Erwerber auferlegt worden, sondern werde von den Eheleuten A. weiter bedient. Auf der Hofstelle befindet sich ein Wohnhaus mit drei Wohneinheiten, das den heutigen Bedürfnissen entspreche und durch den Erwerber jederzeit bereits jetzt oder später als Altenteil genutzt werden könne. Es könne auch bautechnisch wieder einfach zu einer Einheit zusammengefasst werden. Das Hausgrundstück sei weder grundbuchlich noch optisch noch funktional ein Bestandteil des geschlossen übertragenen Hofs. Insbesondere gehe es hier – anders als in der Entscheidung des BGH vom 24. November 1993 – BLw 28/93 – nicht um eine erst wegzumessende Teilfläche des Hofs, die der Überlasser von der Überlassung ausgespart habe. Nachteilige Folgen für die Agrarstruktur seien weder betriebswirtschaftlich noch volkswirtschaftlich ersichtlich. Das Hausgrundstück sei als Privatvermögen anzusehen.
- 62 Der Überlasser habe die Wirtschaftskraft des Hofs sogar gestärkt, indem er auch nicht im Grundbuch des Hofs mit dem Hofvermerk gebuchte landwirtschaftliche Nutzflächen übertragen habe. Auch sonst habe der Überlasser dem Übernehmer möglichst wenig Belastung aufgegeben, indem er nur eine geringe, aufgeschobene Rente vereinbart habe, betriebliche Verbindlichkeiten selbst übernommen habe und der Übernehmer keine Abfindung an die weichenden Erben zahlen müsse.
- 63 Das Landwirtschaftsgericht hat der Beschwerde mit Beschluss vom 16. Juni 2021 (Bl. 67 bis 68 d. A.) nicht abgeholfen und den Beschluss vom 7. April 2021 wegen offensichtlicher Unrichtigkeit dahin berichtigt, dass die Entscheidung durch den Vorsitzenden des Landwirtschaftsgerichts und zwei namhaft gemachte ehrenamtliche Richter getroffen worden ist. Es hat ergänzend ausgeführt, dass es nicht darauf ankomme, dass das Eigentum an dem Hausgrundstück zwischenzeitlich auf die Ehefrau des Überlassers übertragen

worden sei. Das Grundbuch X. Blatt 6738 sei nämlich unrichtig, weil die Übertragung des Altenteilerhauses bislang ohne die Genehmigung des Landwirtschaftsamtes als Genehmigungsbehörde erfolgt sei. Unter dem Gesichtspunkt des Umgehungsgeschäfts sei auch der Verkauf kleinerer und damit genehmigungsfreier Teilflächen genehmigungsbedürftig, wenn mehrere Trennstücke eines die Freifläche übersteigenden Grundstücks gleichzeitig oder nacheinander veräußert würden. Hiervon sei hier auszugehen. Die Übertragung des Hausgrundstücks sei die Reaktion auf die Mitteilung des Landwirtschaftsgerichts, dass der Hofübergabevertrag nicht genehmigungsfähig sei.

- 64 Die Beschwerdeführer haben ergänzend einen Verfahrensfehler des angefochtenen Beschlusses beanstandet. Sie machen geltend, es sei nicht ersichtlich, dass ehrenamtliche Richter am Beschluss vom 7. April 2021 beteiligt gewesen seien. Das Grundbuch X. Blatt 6738 sei entgegen der Auffassung des Landwirtschaftsgerichts auch nicht unrichtig. Es handele sich nicht um ein landwirtschaftliches Grundstück i. S. des § 1 Abs. 1 GrdstVG. Überdies sei das Grundstück kleiner als 2 ha. Schließlich liege auch kein Umgehungsgeschäft vor, weil die Motive der Ehefrau, die ihre berechtigten wirtschaftlichen Interessen geltend gemacht habe, redlich seien. Im Übrigen habe der Vater des Überlassers im Rahmen der Hofübergabe 1990 sein Wohnhaus in X. behalten dürfen. Zur Wohnsituation des Hauses Z.weg 26a machen die Beteiligten geltend, dass sie zusammen mit ihrer jüngsten Tochter im Erd- und ca. hälftigen Obergeschoß wohnen. Der Übernehmer bewohne im Obergeschoß die dort vorhandene separate Wohnung mit eigenem Zugang. Da die Wohnungen auf der Hofstelle sämtlich in der Ferienvermietung seien, seien diese jederzeit verfügbar, so dass der Übernehmer dort jederzeit seine Wohnung nehmen könnte. Der Übernehmer würde deutlich höher belastet, wenn er das Haus mit übertragen bekäme, wenn er dieses dann instand halten müsste, den Eltern ein höheres Altanteil bezahlen und aus dem Hof auch noch seine Schwester abfinden müsste, was nach dem Hofübergabevertrag Sache des Überlassers sei.
- 65 Der Senat hat ergänzende Stellungnahmen des LLUR zu den auf der Hofstelle vorhandenen Wohngebäuden eingeholt unter Hinweis darauf, dass er davon ausgehe, dass der Überlasser mit seiner Familie das Hausgrundstück Mweg 26a seit 2000 faktisch als Betriebsleiterhaus genutzt hat. Auf die Stellungnahmen vom 6. August 2021 nebst Anlagen (Bl. 163 bis 172 d. A.) und 10. September 2021 (Bl. 189 bis 189 R d. A.) wird verwiesen.

B.

- 66 Die gemäß §§ 9 LwVG, §§ 58 ff. FamFG statthafte, insbesondere innerhalb der zweiwöchigen Beschwerdefrist nach § 63 Abs. 2 Nr. 3 FamFG rechtzeitig eingelegte und auch sonst zulässige Beschwerde, die als Beschwerde nicht nur des Überlassers und Übernehmers, sondern auch der Beteiligten zu 3) bis 4) auszulegen ist, weil der Hofübergabevertrag in Bezug auf sie als echter Vertrag zugunsten Dritten ausgestaltet ist (vgl. Abschnitt VI. Nr. 1, VII Nr. 1 und 2), ist unbegründet.
- 67 I. Ein Verstoß gegen den gesetzlichen Richter liegt nicht vor. Dafür, dass das Landwirtschaftsgericht entgegen § 2 Abs. 2 LwVG den angefochtenen Beschluss vom 7. April 2021 ohne Mitwirkung ehrenamtlicher Richter erlassen hat, kann aufgrund des Berichtigungsbeschlusses vom 16. Juni 2021 nicht ausgegangen werden. Es ist senatsbekannt, dass in zahlreichen Beschlüssen des Landwirtschaftsgerichts Meldorf in der Vergangenheit die ehrenamtlichen Richter nicht im Rubrum aufgeführt worden sind, obgleich sie nach Lage der jeweiligen Akten an der Beschlussfassung mitgewirkt haben. Im

Übrigen wäre ein diesbezüglicher etwaiger Verfahrensmangel dadurch geheilt worden, dass jedenfalls an dem Nichtabhilfebeschluss vom 16. Juni 2021 ehrenamtliche Richter mitgewirkt haben.

- 68 II. Der Hofübergabevertrag vom 3. Dezember 2020 unterliegt dem Genehmigungserfordernis der §§ 1, 2 GrdstVG. Mit Recht ist das Landwirtschaftsgericht davon ausgegangen, dass der Hofübergabevertrag nicht genehmigungsfähig ist.
- 69 1. § 8 Nr. 2 GrdstVG, wonach die Genehmigung u. a. zu erteilen ist, wenn ein landwirtschaftlicher Betrieb geschlossen an einen mit dem Eigentümer in gerader Linie verwandten Erwerber veräußert oder im Wege der vorweggenommenen Erbfolge übertragen wird, gilt gemäß § 31 Abs. 1 GrdstVG nicht für Höfe im Sinne der in den Ländern Hamburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein geltenden Höfeordnung.
- 70 2. Besteht danach kein Genehmigungzwang gemäß § 8 Nr. 2 GrdstVG, ist Prüfungsmaßstab die Frage, ob der Erteilung der beantragten Genehmigung einer der Versagungsgründe des § 9 GrdstVG entgegensteht. Zutreffend ist das Landwirtschaftsgericht davon ausgegangen, dass der Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG besteht. Danach darf die Genehmigung versagt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, dass durch die Veräußerung das Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen und dem Veräußerer gehören, unwirtschaftlich verkleinert oder aufgeteilt würde.
- 71 a) In der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und der Oberlandesgerichte ist anerkannt, dass Altenteilerhausgrundstücke grundsätzlich Bestandteil des Hofes im Sinne des § 2 HöfeO sind und eine Hofüberlassung unter Ausklammerung des Altenteilerhauses ebenso wie eine getrennte Veräußerung nur des Altenteilerhauses regelmäßig eine unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung des Hofes im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG darstellt und deshalb derartigen Geschäften in der Regel die Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz zu versagen ist (BGH RdL 1994, 43 = NJW 1994, 733, 734; OLG Stuttgart RdL 1993, 20; 1987, 294; OLG München RdL 1965, 266). Dies entspricht auch der gefestigten Rechtsprechung des Senats (vgl. z. B. SchlHA 2001, 287 (288); 2001, 121; 1997, 159; unveröffentlichte Beschlüsse vom 12. Juli 2005 – 3 WLw 88/04 -; 20. Mai 2008 - 3 W 53/07 -; 23. Juni 1998 – 3 W 20/98 -; 27. Mai 1997 – 3 W 15/97 -; 10. Oktober 1996 – 3 W 50/96 -; 27. Februar 1996 – 3 W 55/95 -). Dabei ist eine unwirtschaftliche Verkleinerung nicht nur in den Fällen angenommen worden, in denen ein erst vom Hof zu vermessenes Grundstück vorbehalten worden ist. Nach ständiger Senatsrechtsprechung spielt es keine ausschlaggebende Rolle, dass für das vorbehaltene Grundstück ein separates Grundbuch existiert, für das kein Hofvermerk besteht. Entscheidend für die Beurteilung der Eingliederung in die Wirtschaftseinheit sind allein die tatsächlichen Verhältnisse, insbesondere die Lage und Nutzung, nicht die Grundbuchlage (Senatsbeschlüsse vom 20. Mai 2008 - 3 W 53/07 -; 9. November 2004 - 3 WLw 18/04 -; OLGR Schleswig 2001, 377, 378; Senatsbeschlüsse vom 20. Januar 1997 - 3 W 15/97 -, 27. Februar 1996 - 3 W 55/95 -).
- 72 Unmaßgeblich für die Einordnung als Altenteilerhaus ist weiter, ob das Wohnhaus aus Mitteln des Hofes errichtet worden ist oder nicht (Senatsbeschlüsse vom 20. Mai 2008 - 3 W 53/07 -; 26. September 2000 - 3 W 17/00 - juris; 25. Juli 1996 – 3 W 50/96 - OLGR Schleswig 1997, 219; OLG Bremen, Beschluss vom 27. Februar 1996 - 2 W 55/97 -).

- 73 Diese Rechtsprechung zu § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG findet ihre Berechtigung vor allem in der Erwägung, dass das Vorhandensein eines Altenteilerhauses für die geordnete Fortführung eines landwirtschaftlichen Betriebes – auch heute noch – von erheblicher Bedeutung und agrarstrukturell erwünscht ist. Das Zusammenleben mehrerer Generationen unter einem Dach ist weitgehend unüblich geworden und wird vielfach sogar als Belastung empfunden. Das Vorhandensein eines im Idealfall in unmittelbarer Nähe der Hofstelle gelegenes Altenteilerhaus ermöglicht und erleichtert daher in jeder Hinsicht einen Generationenwechsel, ohne dass dem Überlasser der Kontakt zu „seinem“ Hof im Sinne einer dauernden und lebendigen Fühlungnahme verloren geht. Auch kann nur durch eine möglichst weitgehende Anbindung des Altenteilerhauses an das Schicksal des Hofes dauerhaft und zuverlässig der Gefahr entgegengewirkt werden, dass im Zuge künftiger Generationenwechsel immer wieder der Bedarf entsteht, zur Versorgung der jeweiligen Übergeber neue Grundstücke vom Hof abzutrennen und zu bebauen. Eine derartige Entwicklung wäre insbesondere unter betriebswirtschaftlichen, aber auch unter volkswirtschaftlichen Gesichtspunkten bedenklich.
- 74 b) Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze steht der Genehmigung des Übergabevertrags vom 3. Dezember 2020 der Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG entgegen. Bei dem von den Beteiligten zu 1) und 2) weiterhin bewohnten Wohnhaus handelt es sich der Sache nach um das Betriebsleiterhaus, das künftig dem Überlasser, seiner Ehefrau und zumindest der jüngsten Tochter C., die noch in der elterlichen Wohnung wohnt, als Altenteilerhaus, nämlich hinsichtlich der großen Wohnung, die das gesamte Erdgeschoß und den größten Teil des Obergeschosses umfasst, und dem Übernehmer hinsichtlich der Einliegerwohnung zunächst als Betriebsleiterwohnung dienen soll.
- 75 Das Hausgrundstück gehörte bis zur Teilung des Flurstücks 24/11 in die Flurstücke 24/14 und 24/15 zu dem im Grundbuch von X. Blatt 1589 gebuchten Hof. Es ist unerheblich, dass das Hausgrundstück Z.weg 26a zwischenzeitlich im Grundbuch von X. Blatt 6738 eingetragen und der Hofzugehörigkeitsvermerk am 27. Dezember 2001 gelöscht worden ist, weil es weiterhin räumlich und wirtschaftlich mit dem landwirtschaftlichen Betrieb zusammenhängt. Es grenzt unmittelbar an den Hof an, und zwar seitlich an den bebauten Teil der Hofstelle auf dem Flurstück 24/15, und wird im rückwärtigen Teil vollständig von den landwirtschaftlichen Nutzflächen umschlossen, die sich auf dem Flurstück 24/15 zusätzlich zu der eigentlichen Hofstelle (bestehend aus den Wirtschaftsgebäuden, dem Hofladen mit Hofcafé und den Ferienwohnungen und Bungalows) befinden.
- 76 Überdies hängt das Hausgrundstück auch wirtschaftlich mit dem Hof zusammen, weil es seit dem Jahre 2000/2001, also seit rund 20 Jahren, tatsächlich die Funktion eines Betriebsleiterhauses innehat. Die Bindung an den landwirtschaftlichen Betrieb ergibt sich daraus, dass der Überlasser mit seiner Familie zu dieser Zeit in das neue Wohnhaus Z.weg 26a umgezogen ist, dort bis zum heutigen Tag wohnt und sein Büro hat, von dort aus seinen Hof bewirtschaftet und dadurch nach außen erkennbar dokumentiert hat, dass dieser Neubau ab jetzt anstelle des bisherigen Wohnhauses Z.weg 26 ihm als Betriebsleiterhaus dienen soll. Dieser Wille ist nach außen zusätzlich noch dadurch manifestiert worden, dass der Überlasser das Wohnhaus Z.weg 26 in der Folgezeit in drei Ferienwohnungen umgebaut und die bauaufsichtsrechtliche Nutzungsgenehmigung für die Umnutzung des bisherigen Betriebsleiterhauses zum Zwecke der Vermietung als Ferienwohnungen beantragt hat, die am 26. August 2004 auch erteilt worden ist. Damit hat er das frühere Betriebsleiterhaus für eine Nutzung zu gewerblichen Zwecken umgewidmet.

- 77 Da der Übernehmer in der Einliegerwohnung des neuen Hauses wohnt und dort in nächster Zeit auch weiterhin wohnen wird, soll das Hausgrundstück auch zukünftig teilweise die Funktion eines Betriebsleiterhauses haben. Daneben soll es dem Überlasser und seiner Ehefrau, die in der Hauptwohnung wohnen bleiben wollen, künftig als Altenteilerhaus dienen. Das Hausgrundstück dient damit tatsächlich dem landwirtschaftlichen Betrieb, ungeachtet dessen, dass der Überlasser im Jahre 2001, zu einer Zeit, als das alte Wohnhaus noch nicht für die Vermietung von Ferienwohnungen umgewidmet war, erreicht hat, dass der Hofzugehörigkeitsvermerk im Grundbuch gelöscht worden ist.
- 78 Vor dem Hintergrund dieser tatsächlichen Verhältnisse ist es unmaßgeblich, dass als Bauherrn im Verfahren auf Erteilung einer Baugenehmigung neben dem Überlasser auch seine Ehefrau aufgetreten ist. Wie ausgeführt, spielt die Herkunft der finanziellen Mittel regelmäßig keine Rolle. Ebenso ist es unerheblich, dass im Baugenehmigungsverfahren nicht ausdrücklich eine Genehmigung des Gebäudes als Betriebsleiterhaus oder künftiges Altenteilerhaus beantragt worden ist. Entscheidend ist, dass der Neubau aus den bereits genannten Gründen in der Realität tatsächlich seit über rund zwanzig Jahren in den landwirtschaftlichen Betrieb eingegliedert worden ist. Die Eingliederung in den landwirtschaftlichen Betrieb zeigt sich auch darin, dass dieses neue Betriebsleiterhaus nach Auskunft des Finanzamts im Einheitswert des Hofs mit enthalten ist.
- 79 Ohne Erfolg verweisen die Beteiligten zu 1) und 2) darauf, dass der Übernehmer jederzeit dauerhaft in die untere Wohnung des ehemaligen Betriebsleiterhauses einziehen oder diese sogar mit den beiden oberen Wohnungen wieder zu einer einheitlichen Wohneinheit zusammenfassen könnte. Sie machen selbst nicht geltend, dass Derartiges in absehbarer Zeit beabsichtigt sei; das Haus hat derzeit vielmehr eine Nutzungsgenehmigung zur gewerblichen Nutzung für Ferienwohnungen.
- 80 Schon gar nicht ist ersichtlich, dass dieses Haus im nächsten Generationenwechsel eine Doppelfunktion dahin erfüllen könnte, dass es dem jetzigen Übernehmer und einem etwaigen künftigen Ehegatten als künftige Alternteiler als angemessenes Altenteilerhaus und daneben dem nächsten Betriebsleiter zugleich als Betriebsleiterhaus dienen könnte. Auch wenn, wie der Internetauftritt des Betriebs A. zeigt, die Ferienwohnungen zeitgemäße Anforderungen an die Ausstattung erfüllen, ist das ehemalige Betriebsleiterhaus von der Größe und Ausstattung her nicht im Ansatz mit dem herrschaftlichen Landhaus vergleichbar, das der Überlasser im Z.weg 26a ausweislich der Baugenehmigungsakte und den Fotos des LLUR errichtet und im Hinblick auf die Größe des landwirtschaftlichen Betriebs offensichtlich als angemessenes und zeitgemäßes Betriebsleiterhaus bzw. zukünftiges Altenteilerhaus ansieht.
- 81 Das Ferienhaus Z.weg 26, das zur einen Seite direkt an Ferienwohnungen, den Hofladen und das sich daran anschließende Hofcafé und zur anderen Seite an die Zufahrt zur Hofstelle mit den dahinter liegenden Besucherparkplätzen angrenzt, erfüllt angesichts des regen Besucherverkehrs, der naturgemäß auf der Hofstelle durch die Vielzahl an Ferienwohnungen auf engem Raum, den Hofladen und das Hofcafé und die damit verbundene umfangreiche gewerbliche Nutzung, auch an den Wochenenden, herrscht, auch schwerlich die Anforderungen an ein ruhiges, ungestörtes Wohnumfeld zum dauerhaften Wohnen, wie sie gerade für ein Altenteilerhaus eines an ... belegten Hofs erwartet werden können. Diese Anforderungen erfüllt indes das mit einem gewissen Abstand zu dem Gewerbeteil des landwirtschaftlichen Betriebs und im rückwärtigen Teil des Flurstücks

24/14 im deutlichen Abstand zur Kreisstraße errichtete Landhaus Z.weg 26a. Der Umstand, dass der Überlasser im zeitlichen Zusammenhang mit der Errichtung des Hofladens und des Hofcafés von dem bisherigen Betriebsleiterhaus in das neu errichtete Betriebsleiterhaus umgezogen ist, legt es nahe, dass im Hinblick auf die umfangreiche gewerbliche Nutzung der eigentlichen Hofstelle das frühere Wohnhaus nicht mehr seinen Vorstellungen an ein angemessenes Wohnhaus zum dauerhaften Wohnen für einen Betriebsleiter bzw. Altenteiler entspricht.

- 82 Die Mittel für die notwendig werdenden Investitionen für ein vergleichbar angemessenes, großzügiges und zeitgemäßes Haus in einem gewissen räumlichen Abstand zu den Wirtschaftsgebäuden und insbesondere zu der Gewerbeeinheit wären, wenn der bei Abschluss des Hofübergabevertrags erst 30 Jahre alte Übernehmer eine eigene Familie gründet und ein eigenes Betriebsleiterhaus benötigt bzw. im nächsten Generationenwechsel in 37 Jahren, wenn neben einem Betriebsleiterhaus zusätzlich ein Altenteilerhaus benötigt wird, dann aus dem Betrieb heraus aufzubringen. Hierdurch würde der Betrieb in seiner Leistungsstärke geschwächt werden. Bereits jetzt sind die Leistungen, die aus dem Hof erwirtschaftet werden müssen, erheblich. Der Übernehmer hat dem Überlasser und seiner Ehefrau eine Geldrente von 3.000 € monatlich zu zahlen. Daran ändert sich auch nichts dadurch, dass schuldrechtlich vereinbart worden ist, dass diese bis auf weiteres ausgesetzt sind, weil er nach Anforderung jederzeit die Zahlungen aufnehmen muss und angesichts des Alters des Überlassers und seiner Ehefrau von bereits 60 bzw. 58 Jahren und des Umstandes, dass sie nach § 12 ALG schon bis zu 10 Jahre vor Erreichen der Regelaltersgrenze die vorzeitige Altersrente in Anspruch nehmen können, jederzeit damit gerechnet werden muss, dass sie die vereinbarte Geldrente einfordern. Zusätzlich muss er seinen Großeltern ein Baraltenteil von 1.045,33 € monatlich zahlen. Das ergibt zusammen zu zahlende Geldrenten von 48.543,96 € jährlich.
- 83 Hinzu kommen die übernommenen schuldrechtlichen Darlehensverbindlichkeiten aus den KfW-Darlehen -063 (122.139 €) und -189 (10.520 €) und dem Förderkredit – 243 (14.100 €) von zusammen 146.759 €. Nach den Wertangaben im Abschnitt X. betragen die übernommenen Verbindlichkeiten sogar 179.519 €, wobei dieser Widerspruch derzeit nicht aufgeklärt werden muss.
- 84 Damit hat es indes nicht sein Bewenden. Der Übernehmer hat ausweislich der Übersicht der H.Vereinsbank eigene, durch die Grundschulden gesicherte Kredite, die in Höhe von 170.000 € und 194.975,50 € valutieren; die A. GbR, an der er als Gesellschafter beteiligt ist und für deren Schuld er somit ebenfalls schuldrechtlich haftet, schuldet aus einem Kredit noch 331.052 €. Das ergibt zusammen einen weiteren Betrag von 696.027,50 €, den der Schuldner allein aus den den Grundschulden zu den lfd. Nrn. 5, 7, 8, und 13 zugrundeliegenden Krediten schon jetzt aus eigenem Recht schuldrechtlich schuldet.
- 85 Faktisch wird er aus dem im Abschnitt III Absatz 7 erklärten selbständigen Schuldversprechen im Außenverhältnis zu den Gläubigern schuldrechtlich aber sogar einen Betrag von 1.051.721,83 € aus eigenem Recht zu zahlen haben.
- 86 Hinzu kommen wird noch ein Darlehen in Höhe von 450.000 €, das er noch aufnehmen will und dessen Sicherung über die für die ...bank eingetragenen Grundschulden beabsichtigt ist.

- 87 Ungeachtet dessen, dass im Abschnitt III Nr. 1 Abs. 4 und 5 nur drei konkret übernommene Kredite in Höhe von insgesamt 146.759 € übernommen worden sind, hat der Übernehmer im krassen Widerspruch dazu aber im Abschnitt III Nr. 1 Abs. 2 erklärt, dass er alle in Abt. III eingetragenen Rechte dinglich und an Stelle des Übergebens mit schuldbefreiender Wirkung die den Rechten zugrundeliegenden Schuldverpflichtungen mit schuldbefreiender Wirkung übernehme und den Übergeber davon frei halte. Nach der Übersicht der ...bank ist der Überlasser aber neben dem Kredit -243 auch Kreditnehmer von drei weiteren Krediten von zusammen 449.284,80 €. Nach der Übersicht der Sparkasse ... ist er neben den Krediten -063 und -189 Kreditnehmer von vier weiteren Krediten in Höhe von zusammen 97.760 € und neben seiner Ehefrau und E. Mitschuldner eines Festzinsdarlehens von noch 142.978,53 €. Nach dem Wortlaut des Abschnitts III. Nr. 1 Abs. 2 hat der Übernehmer den Überlasser auch von diesen Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 690.023,33 € freizuhalten. Der eklatante Widerspruch zwischen Abs. 2 und 7 muss derzeit nicht weiter aufgeklärt werden. Denn selbst wenn man unterstellen wollte, dass die Freihaltung aus diesen Krediten nicht gewollt wäre, haftet der Übernehmer unter Mitberücksichtigung des von ihm noch beabsichtigten Kredits von 450.000 € aus eigenem Recht schuldrechtlich jedenfalls in Höhe eines Betrags von rund 1.500.000 € aus den den Grundschulden zugrundeliegenden Schuldverpflichtungen.
- 88 Es bedarf keiner näheren Ausführungen, dass angesichts dieser immensen Schuldenlast der Bau eines angemessenen Betriebsleiterhauses bzw. Altenteilerhauses im nächsten Generationenwechsel die Leistungskraft des Hofes ganz erheblich schwächen würde.
- 89 Selbst wenn man unterstellen wollte, dass das frühere Betriebsleiterhaus nach Rückbau der drei dort vorhandenen Ferienwohnungen in ein Einfamilienhaus nach entsprechender Baugenehmigung dem Übernehmer als Betriebsleiterhaus dienen könnte, läge bei der Ausklammerung des Hausgrundstücks Z.weg 26a eine unwirtschaftliche Verkleinerung des Hofs vor, weil dann gleichwohl im nächsten Generationswechsel in 37 Jahren ein Altenteilerhaus fehlt. Die beiden 1972 und 1990 gebauten Bungalows mit insgesamt vier Ferienwohnungen von 40 m² und dreimal 60 m², an denen die Großeltern des Überlassers ein Nießbrauchrecht haben, werden, wenn der Übernehmer im Jahre 2057 die Regelaltersgrenze für die Altersrente von derzeit 67 Jahren erreicht hat, 85 Jahre bzw. fast 70 Jahre alt sein und deshalb von Alter und Ausstattung die Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnen im Alter nicht erfüllen. Die Wohnungen haben wie auch alle übrigen errichteten Ferienwohnungen im Übrigen auch nicht die für eine Altenteilerwohnung angemessene Größe. Ob die beim nächsten Generationswechsel erforderlichen Investitionen für die Zusammenlegung und den Umbau mehrerer Ferienwohnungen zu einem angemessenen Altenteilerhaus oder ein neu zu errichtendes Altenteilerhaus unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus dem Hof angesichts der aufgezeigten erheblichen Schuldenlast überhaupt erwirtschaftet werden können, ist offen.
- 90 Dass der bei Abschluss des Hofübergabevertrags 30-jährige Übernehmer in absehbarer Zeit kein Altenteilerhaus benötigt, rechtfertigt nicht die Genehmigung des Vertrags. Damit ist nur eine gegenwärtige Momentaufnahme beschrieben. Es geht aber um die Erhaltung der Leistungskraft eines wirtschaftlichen Betriebs über Generationen. Es ist - wie der Bundesgerichtshof in der genannten Entscheidung vom 24. November 1993 (NJW 1994, 733, 734) ausgeführt hat - eine unzulässige Verengung des Blickwinkels, hinsichtlich des Altenteilerhauses nur auf die derzeitige Bedarfslage des landwirtschaftlichen Betriebs abzustellen.

- 91 Es kommt hinzu, dass durch die Verlängerung der Lebenszeit es mehr und mehr notwendig wird, dass ein Hof neben einem Betriebsleiterhaus zwei Altenteilerhäuser hat, weil in Zukunft immer häufiger mehr als zwei Generationen auf einem Hof leben werden. Das entspricht den Erfahrungen des Senats aus anderen Genehmigungsverfahren (u.a. in den Verfahren 3 WLw 32/06, 3 WLw 88/04, 3 WLw 18/04, 3 W 81/00 – OLGR Schleswig 2001, 377 und 3 W 17/00 - OLGR Schleswig 2001, 91) und aus zahlreichen weiteren Landwirtschaftsverfahren in Abfindungs-, Nachabfindungs- und Altenteilsachen. Es entspricht deshalb der gefestigten Senatsrechtsprechung, dass die Abtrennung eines Altenteilerhauses regelmäßig eine unwirtschaftliche Abtrennung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG selbst dann darstellt, wenn der landwirtschaftliche Betrieb noch über ein anderes Altenteilerhaus verfügt (z. B. Senatsbeschlüsse vom 28. Mai 2008 - 3 W 53/07 -; 28. November 2006 - 3 WLw 32/06 -; 12. Juli 2005 - 3 WLw 88/04 -; 9. November 2004 - 3 WLw 18/04 -; 26. September 2000 – 3 W 17/00 - juris; 27. Mai 1997 - 3 W 15/97 -), was hier noch nicht einmal der Fall ist.
- 92 c) Ohne Erfolg machen die Beteiligten zu 1) und 2) geltend, der Überlasser habe die Wirtschaftskraft des Hofs sogar gestärkt, indem er auch nicht im Grundbuch des Hofs gebuchte landwirtschaftliche Nutzflächen übertragen habe. Diese Argumentation verkennt, dass die im Grundbuch von X. Blatt 911, 4020, 4259 und 6830 eingetragenen landwirtschaftlichen Grundstücke der Größe von insgesamt 12,4518 ha ungeachtet des Umstands, dass für sie kein Hofzugehörigkeitsvermerk im Grundbuch eingetragen ist, gemäß § 2 lit. b) HöfeO Hofbestandteil sind, weil sie von der Hofstelle Z.weg 26 aus bewirtschaftet werden. Sie müssen deshalb ohnehin zusammen mit dem im Grundbuch von X. Blatt 1589 eingetragenen Herzstück des Hofs auf den Überlasser übertragen werden, weil bei einer Größe des Hofs von insgesamt 95,3638 ha eine Ausklammerung landwirtschaftlicher Nutzflächen von 12,4518 ha (rund 13 % der Gesamtfläche) eine unwirtschaftliche Verkleinerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG wäre, die nicht genehmigungsfähig wäre (vgl. Senat OLGR Schleswig 2009, 522).
- 93 Der Senat geht in seiner ständigen Rechtsprechung zur Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG i. V. m. § 4 RSG davon aus, dass bei Höfen mit einem Eigenlandanteil in der Größenordnung des hier betroffenen Betriebs in Schleswig-Holstein dringender Aufstockungsbedarf besteht, um dem Betrieb die für die Verbesserung der Agrarstruktur erwünschte Leistungsfähigkeit zu erhalten oder sie zu verbessern und dem Betrieb Krisenfestigkeit zu geben, und nimmt dies selbst bei landwirtschaftlichen Betrieben in einer Größenordnung von zwischen 120 ha und 210 ha an, also sogar noch deutlich größeren Höfen als den hier in Rede stehenden (OLGR Schleswig 2009, 342; 2006, 562; Senatsbeschlüsse vom 16. Mai 2006 – 3 WLw 111/05 -; 28. Februar 2006 – 3 WLw 72/06 -; 6. Februar 2005 – 3 WLw 11/05 -; 22. Juli 2003 - 3 WLw 117/02 -). Dies steht, wie dem Senat von den sachkundigen ehrenamtlichen Richtern in verschiedenen Besetzungen immer wieder bestätigt worden ist, im Einklang mit den Empfehlungen von Betriebsberatern, die immer wieder hervorheben, dass auch bei Betrieben dieser Größe eine Aufstockung des Eigenlandes betriebswirtschaftlich wichtig ist, um die Krisenfestigkeit zu erhalten. Die Richtigkeit dieser betriebswirtschaftlichen Beratungen hat sich nicht zuletzt in der Finanzkrise erwiesen, die dazu geführt hat, dass seitdem ohne entsprechendes Eigenland Kredite kaum noch zu bekommen sind.
- 94 Dass die fraglichen landwirtschaftlichen Nutzflächen zur Erhaltung der Krisenfestigkeit des konkreten Betriebs erforderlich sind, folgt nicht zuletzt aus den erheblichen dinglichen

Belastungen und dem hohen Valutastand der zugrunde liegenden schuldrechtlichen Verbindlichkeiten.

- 95 Neben diesen betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten, die für sich betrachtet schon die Ausklammerung landwirtschaftlicher Nutzflächen von 12,4518 ha als unwirtschaftlich erscheinen ließen, wäre die Abtrennung dieser Flächen aber auch unter volkswirtschaftlichen Gesichtspunkten eine unwirtschaftliche Verkleinerung. Es geht volkswirtschaftlich um den Erhalt der Leistungsfähigkeit leistungsstarker Betriebe über Generationen. Eine regelmäßige Abtrennung von rund 13 % der Flächen bei Betrieben der hier in Rede stehenden Größenordnung würde schon im Verlaufe weniger Generationen zu einer agrarstrukturell unerwünschten Zerschlagung der Höfe führen (Senat OLGR Schleswig 2009, 522, 524 m. w. N.; vgl. auch BGH NJW 1994, 733 für die unwirtschaftliche Verkleinerung und Aufteilung durch Abtrennung von Grundstücken mit Landarbeiter- und Altenteilerhäusern).
- 96 d) Es kommt auch nicht darauf an, dass für den Fall, dass der Hof nicht unter Ausklammerung des Neubaus überlassen werden kann, der Überlasser nicht bereit ist, der Beteiligten zu 6) zu ihrem 30. Geburtstag Geld- oder Sachwerte in einem Gesamtwert von 200.000 € zu zahlen, und der Übernehmer ihr dann eine Abfindung gemäß § 12 HöfeO zahlen müsste, weil diese bei dem Hofeswert gemäß § 12 Abs. 1 HöfeO (eineinhalblicher Einheitswert) nach Abzug der vom Übernehmer übernommenen Verbindlichkeiten, die dieser allein zu tragen hat (vgl. § 12 Abs. 3 HöfeO) und einer Erbquote von 1/8 nach dem allgemeinen Recht ganz erheblich unter dem Verkehrswert des Hausgrundstücks M...weg 26a liegen wird.
- 97 3. Es ist unerheblich, dass das Betriebsleiter- und Altenteilerhausgrundstück während des Genehmigungsverfahrens auf die Ehefrau des Überlassers übertragen und während des Beschwerdeverfahrens im Grundbuch auf sie als Alleineigentümerin umgeschrieben worden ist. Die Übertragung des Hausgrundstücks ist unwirksam, weil im Hinblick darauf, dass das Grundstück nach den obigen Ausführungen als Betriebsleiter- und Altenteilehaus hofzugehörig ist, es zur Wirksamkeit der isolierten Übertragung einer Genehmigung nach §§ 1, 2 Abs. 1 S. 1 GrdstVG bedurft hätte, die nicht erteilt worden ist. Da das Genehmigungserfordernis nach § 2 GrdstVG für rechtsgeschäftliche Veräußerungen und veräußerungsgleiche Rechtsgeschäfte grundsätzlich eine Grundbuchsperrre bewirkt und die Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts von der Erteilung der Genehmigung zwingend abhängig ist, wird durch eine ohne Genehmigung vorgenommene Umschreibung das Grundbuch unrichtig; der Veräußerer behält materiell-rechtlich das Eigentum an dem übertragenen Grundbesitz (Senatsbeschlüsse vom 28. November 2006 – 3 WLw 32/08 -; 27. Februar 1996 – 3 W 55/95 -; Wöhrmann, Grundstücksverkehrsgesetz, § 7 Rn. 1 und 5).
- 98 Die Übertragung des Betriebsleiter- und Altenteilerhausgrundstücks war nicht gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG i. V. m. § 1 Abs. 2 des Gesetzes des Landes Schleswig-Holstein zur Durchführung des Grundstücksverkehrsgesetzes genehmigungsfrei, weil das mit dem Neubau bebaute Flurstück nur eine Größe von 1.916 m² hat und damit unter der Freigrenze von 2 ha liegt, bei der die Veräußerung von Grundstücken keiner Genehmigung bedarf.
- 99 Der Bundesgerichtshof hat bereits entschieden, dass auch die Veräußerung von Trennstücken unterhalb der Freigrenze unter dem Gesichtspunkt des Umgehungsgeschäfts genehmigungsbedürftig ist, wenn mehrere Trennstücke des die Freigrenze überschreitenden Grundstücks gleichzeitig oder nacheinander veräußert werden, die einzelnen

Rechtsgeschäfte in einem inneren Zusammenhang stehen und nach einem einheitlichen Plan durchgeführt werden (BGH RdL 2021, 60 ff.; NJW 1993, 648 ff. m. w. N.; BGH, Beschluss vom 22. September 1988 – BLw 1/88 -, bestätigt durch Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 17. Januar 1989 – 1 BVR 1515/88 - ; vgl. auch BGH MDR 1962, 389 und RdL 1957, 173, 176; Netz, Grundstücksverkehrsgesetz, § 2 GrdstVG Rn. 1413 (Seite 549)).

- 100** Hier bildete das Flurstück 24/14 im Zeitpunkt der Übertragung auf die Ehefrau des Überlassers zwar kein noch zu vermessendes Teilstück des Hofs, sondern war ein selbständiges Grundstück im Rechtssinne, weil es auf einem gesonderten Grundbuchblatt gebucht ist. Wie bereits ausgeführt, kommt es im Anwendungsbereich des Versagungsgrundes der unwirtschaftlichen Verkleinerung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG aber nicht darauf an, ob für das vorbehaltene Grundstück ein separates Grundbuch existiert, für das kein Hofvermerk besteht. Entscheidend für die Beurteilung der Eingliederung in die Wirtschaftseinheit sind allein die tatsächlichen Verhältnisse, insbesondere die Lage und Nutzung, nicht die Grundbuchlage (Senatsbeschlüsse vom 9. November 2004 – 3 WLw 18/04 -; OLG Schleswig 2001, 377, 378; Senatsbeschlüsse vom 20. Januar 1997 – 3 W 15/97 -, 27. Februar 1996 – 3 W 55/95 -).
- 101** Die Genehmigungspflicht kann für das jeweilige Rechtsgeschäft grundsätzlich nur einheitlich beantwortet werden. Werden in einem Vertrag mehrere Grundstücke veräußert, die die Genehmigungsfreigrenze teils überschreiten und teils unterschreiten, so löst das die Freigrenze übersteigende Grundstück das Genehmigungserfordernis für das gesamte Geschäft nach § 2 Abs. 1 GrdstVG aus (Senatsbeschluss vom 3. März 2009 – 3 WLw 20/08 -, juris Rn. 42; OLG des Landes Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 17. November 2010 – 2 Ww 6/10 -, juris Rn. 32 und in einem obiter dictum Beschluss vom 7. Juli 2004 – 2 Ww 15/04 -, OLGR 2005, 123, 125).
- 102** Wird - wie hier - in einem Hofüberlassungsvertrag bei der Übertragung von Grundstücken, die die Freigrenze nach § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG i. V. m. § 1 Abs. 2 des Gesetzes des Landes Schleswig-Holstein zur Durchführung des Grundstücksverkehrsgesetzes überschreiten, die Übertragung eines Altenteilerhausgrundstücks in unwirtschaftlicher Weise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG ausgeklammert, das die Freigrenze unterschreitet, kommt es für die Frage der Genehmigungspflicht des Rechtsgeschäfts darauf an, dass der Hof bzw. die übertragenen Grundstücke die Freigrenze überschreiten. Nach dem Inhalt des Gesetzes geht es lediglich um die Übertragung von Gesamtflächen in einer Größe von bis zu 2 ha, nicht jedoch um die Abspaltung (Ausklammerung) von Teilflächen in einer solchen Größe (Senatsbeschlüsse vom 20. Mai 2008 - 3 W 53/07 -; 23. Juni 1998 - 3 W 20/98 -). Das genannte Durchführungsgesetz ist daher auf den Hofüberlassungsvertrag nicht anwendbar.
- 103** Hier hatte das LLUR zutreffend geltend gemacht, dass das von dem Überlasser und dem Übernehmer bewohnte Haus Z.weg 26a das zukünftige Altenteilhaus sei und eine Ausklammerung des Hausgrundstücks eine unwirtschaftliche Verkleinerung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG sei. Das Landwirtschaftsgericht hatte am 24. Februar 2021 darauf hingewiesen, dass eine Genehmigung des Hofübergabevertrags vom 3. Dezember 2020 nicht in Betracht komme, weil das Altenteilerhausgrundstück Bestandteil des Hofs sei, wofür es unerheblich sei, dass es grundbuchlich gesondert gebucht sei und ob der Überlasser das Altenteilerhaus als Betriebs- oder Privatvermögen betrachte.

104 Es kann vor dem Hintergrund, dass die Übertragung des Hausgrundstücks auf die Ehefrau des Überlassers während des laufenden Genehmigungsverfahrens im unmittelbar zeitlichen Zusammenhang nach dem Hinweis des Landwirtschaftsgerichts erfolgt ist, kein Zweifel daran bestehen, dass die Beteiligten zu 1) und 2) mit Hilfe des Notars einen juristischen Weg gesucht haben, um die Bestimmung des § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG auszuhebeln, und dass die Übertragung auf die Ehefrau ausschließlich zu dem Zweck erfolgt ist, um den Versagungsgrund der unwirtschaftlichen Verkleinerung des Hofs nach dieser Bestimmung dadurch zu umgehen, dass das Hausgrundstück nicht mehr im Eigentum des Überlassers steht, weil gemäß § 1 Abs. 1 HöfeO ein Hof im Sinne der Höfeordnung nur eine im Alleineigenamt einer natürlichen Person landwirtschaftliche Besitzung sein kann (abgesehen von dem hier nicht einschlägigen Fall eines im gemeinschaftlichen Eigentum von Ehegatten stehenden Ehegattenhofs oder zum Gesamtgut einer fortgesetzten Gütergemeinschaft gehörenden Hofs) und § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG voraussetzt, dass die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängenden Grundstücke dem Veräußerer gehören.

105 Diese Intention ergibt sich auch anschaulich daraus, dass im Abschnitt II. des Überlassungsvertrags vom 13. März 2021 auf das Genehmigungsverfahren und das Verlangen des LLUR, das Hausgrundstück mit dem Hof auf den Übernehmer zu übertragen, Bezug genommen worden ist. Daran ändert sich nichts dadurch, dass formuliert worden ist, dass dies den Vorstellungen der Familie und der wirtschaftlichen Abwägung und Vorsorge nicht entspreche und die Ehefrau des Überlassers mit der Übertragung des Hausgrundstücks auf den Übernehmer nicht einverstanden sei. Entscheidend ist allein, dass der Überlasser und die Ehefrau mit der Übertragung des Hausgrundstücks auf die Ehefrau unter Vorbehalt eines Wohnrechts und Wohnungsrechts für den Überlasser vollendete Tatsachen schaffen wollten, um beim Landwirtschaftsgericht anschließend argumentieren zu können, dass der Überlasser nicht mehr Eigentümer des Altenteilerhausgrundstücks sei, weshalb der Hofübergabevertrag nunmehr eine geschlossene Übertragung des Hofs beinhaltet und keine unwirtschaftliche Verkleinerung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG vorliege. Dass dies das alleinige Ziel der Übertragung des Hausgrundstücks auf die Ehefrau war, ergibt sich schließlich daraus, dass der Notar unmittelbar nach Abschluss des Übertragungsvertrags vom 13. März 2021 mit Schriftsatz vom 22. März 2021 unter Hinweis auf diesen Vertrag argumentiert hat, dass er das Hausgrundstück nunmehr nicht mehr auf den Übernehmer übertragen könne, und im Beschwerdeverfahren die landwirtschaftsgerichtliche Genehmigung des Hofübergabevertrags mit der Begründung zu erreichen versucht, dass das Hausgrundstück nach Umschreibung auf die Ehefrau des Überlassers nicht mehr im Eigentum des Überlassers stehe.

106 Bei dieser Sachlage liegt keine geschlossene Veräußerung des landwirtschaftlichen Betriebs vor, sondern ein Kettengeschäft zur Umgehung des Versagungsgrundes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG.

107 4. Soweit die Beteiligten zu 1) und 2) geltend machen, bei dem Wohnhaus handele es sich um einen erheblichen Teil der Altersvorsorge des Überlassers und seiner Ehefrau, kann dem Sicherungsbedürfnis hinsichtlich der Wohnnutzung ohne weiteres durch die Einräumung eines Nießbrauchrechts Rechnung getragen werden (BGH NJW 1994, 733, 734). Damit wären der Überlasser und seine Ehefrau auch für den Fall, dass sie infolge ihrer etwaigen späteren Pflegebedürftigkeit zu ihrer Versorgung dauerhaft in eine Pflegeeinrichtung für Senioren umziehen müssten, wirtschaftlich abgesichert, weil sie das Haus vermieten könnten und ihnen die Einnahmen daraus zuständen. Soweit es ihnen um eine Verfügungsbefugnis für nicht abzusehende Wechselsefälle des Lebens gehen sollte, was

allerdings nicht vorgetragen ist, lässt sich auch dieses Bedürfnis durch eine entsprechende Vertragsgestaltung (z.B. Zustimmung des Übernehmers zur Absicherung entsprechender Kredite der Altenteiler auf dem Hausgrundstück) befriedigen, ohne dass es von der Übertragung des Hofs ausgeklammert wird (BGH, a. a. O.).

108 III. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 44, 45 LwVG.

109 Die Festsetzung des Geschäftswerts auf den vierfachen Einheitswert des Hofs von insgesamt 259.069 € (Landwirtschaft 126.442 €, Hofladen und Hofcafé 44.584 € und Ferienwohnungen insgesamt 88.043 €) ergibt sich aus § 48 Abs. 1 GNotKG.