

solange der durch die Beihilfe Begünstigte die Möglichkeit hat, gegebenenfalls den Beweis dafür zu erbringen, dass er nicht vorsätzlich gehandelt hat.

Zur dritten Frage

Mit seiner dritten Frage möchte das vorlegende Gericht wissen, ob Art. 67 Abs. 1 der Verordnung Nr. 796/2004 und Art. 23 der Verordnung Nr. 1975/2006 dahin auszulegen sind, dass bei einem Verstoß gegen die anderweitigen Verpflichtungen durch einen Dritten, der im Auftrag eines durch die Beihilfe Begünstigten Arbeiten verrichtet, dem Begünstigten das Verhalten dieses Dritten zugerechnet werden kann.

Wie die Generalanwältin in Nr. 58 ihrer Schlussanträge ausgeführt hat, wurde – gemäß dem 45. Erwägungsgrund der Verordnung Nr. 1698/2005 – das Strafsystem vorgesehen, um die durch die Beihilfe Begünstigten zu bestrafen, wenn sie nicht im gesamten Betrieb die verbindlichen Anforderungen der Verordnung Nr. 1782/2003 auf dem Gebiet der anderweitigen Verpflichtungen erfüllen.

Gemäß Art. 23 der Verordnung Nr. 1975/2006 werden nur bei fahrlässigen oder vorsätzlichen Verstößen gegen die anderweitigen Verpflichtungen Sanktionen verhängt.

Dennoch hat die Generalanwältin in Nr. 61 ihrer Schlussanträge darauf hingewiesen, dass der Unionsgesetzgeber den durch die Beihilfe Begünstigten sowohl für sein eigenes Handeln oder Unterlassen als auch für das Dritte verantwortlich machen wollte.

Also stellt sich die Frage, nach welchen Kriterien ein durch die Beihilfe Begünstigter für das Handeln oder Unterlassen eines Dritten verantwortlich gemacht werden kann.

Es ist festzustellen, dass diese Verantwortung unter die Haftungsregelung für das eigene Handeln oder Unterlassen des Begünstigten fällt.

Damit ein durch die Beihilfe Begünstigter für ein Handeln oder ein Unterlassen eines Dritten verantwortlich gemacht werden kann, der in seinem Auftrag auf seinem Land Arbeiten verrichtet hat, muss folglich das Verhalten des Begünstigten selbst vorsätzlich oder fahrlässig gewesen sein.

In einem solchen Fall kann das Verhalten des durch die Beihilfe Begünstigten, selbst wenn es dem Verstoß nicht unmittelbar zugrunde liegt, durch die Auswahl des Dritten, dessen Überwachung oder die ihm gegebenen Anweisungen ursächlich für den Verstoß sein.

Außerdem kann die Haftung eines durch die Beihilfe Begünstigten für sein fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten unabhängig davon festgestellt werden, ob der Dritte, der den Verstoß gegen die Vorschriften über die anderweitigen Verpflichtungen verursacht hat, vorsätzlich oder fahrlässig gehandelt hat.

Eine solche Auslegung ist vereinbar mit dem Ziel der Sanktionen für Verstöße gegen die Vorschriften über die anderweitigen Verpflichtungen, durch die die Betriebsinhaber dazu gebracht werden sollen; die auf den verschiedenen Gebieten der anderweitigen Verpflichtungen bestehenden Rechtsvorschriften zu beachten. Zum einen wird durch das Erfordernis eines vorsätzlichen oder fahrlässigen Verhaltens des durch die Beihilfe Begünstigten, damit dieser für das Handeln oder Unterlassen Dritter verantwortlich gemacht werden kann, die Wahrung der im 56. Erwägungsgrund der Verordnung Nr. 796/2004 erwähnten Anreizwirkung dieser Sanktionen ermöglicht. Zum anderen kann durch eine solche Auslegung Missbrauch verhindert werden, da sich der durch die Beihilfe Begünstigte weder dadurch exkulpieren kann, dass er landwirtschaftliche Arbeiten auf seinem Land an einen Subunternehmer vergibt, noch seine Haftung etwa dadurch einschränken kann, dass er den Beweis dafür erbringt, dass der fragliche Dritte fahrlässig gehandelt habe, um dadurch seine Haftung für Vorsatz auszuschließen.

Folglich ist auf die dritte Frage zu antworten, dass Art. 67 Abs. 1 der Verordnung Nr. 796/2004 und Art. 23 der Verordnung Nr. 1975/2006 dahin auszulegen ist, dass bei einem Verstoß gegen die anderweitigen Verpflichtungen durch einen Dritten, der im Auftrag eines durch die Beihilfe Begünstigten Arbeiten verrichtet, der Begünstigte für diesen Verstoß verantwortlich gemacht werden kann, wenn er bei der Auswahl des Dritten, dessen Überwachung oder den ihm gegebenen

Anweisungen vorsätzlich oder fahrlässig gehandelt hat. Dies gilt unabhängig davon, ob der Dritte vorsätzlich oder fahrlässig gehandelt hat.

LwVG § 9; FamFG § 38 Abs. 3 Satz 2

Ein im gerichtlichen Verfahren in Landwirtschaftssachen ergingender Beschluss muss nur von den Berufsrichtern, nicht auch von den ehrenamtlichen Richtern unterschrieben werden.

GVG § 193 Abs. 1, § 194

In geeigneten Ausnahmefällen (hier: Beratung über einen nachträglich eingegangenen Schriftsatz) kommt die Telefonkonferenz unter gleichzeitiger Teilnahme sämtlicher beteiligten Richter in der technischen Form einer Konferenzschaltung, bei welcher unter der Leitung des Vorsitzenden des Spruchkörpers jeder Teilnehmer jederzeit von seinem Telefonapparat zeitgleich mit jedem anderen Teilnehmer kommunizieren kann und alle Teilnehmer die gesamte Kommunikation mithören, als zulässige Art der Beratung in Betracht. Die erstmalige Beratung als einzige Grundlage für die Entscheidung in der Hauptsache muss jedoch zwingend im Beisein sämtlicher beteiligter Richter stattfinden.

HöfeO § 1 Abs. 3; HöfeVfO § 11 Abs. 1 Buchst. a

Ob beim Erbfall trotz des im Grundbuch eingetragenen Hofvermerks die Hofeigenschaft entfallen war, beurteilt sich danach, ob der Erblasser den landwirtschaftlichen Betrieb endgültig eingestellt hatte. Verfahren in Landwirtschaftssachen, Unterschrift im Beschlussverfahren, Telefonkonferenz, Hofeigenschaft

(Verfahren in Landwirtschaftssachen, Unterschrift im Beschlussverfahren, Telefonkonferenz, Hofeigenschaft)

BGH, Beschl. v. 29.11.2013 - BLw 4/12, abgedruckt in AUR 2014, S. 102ff.

Anmerkung zum Beschluss des BGH vom 29.11.2013 (BLw 4/12)

Christiane Graß, Fachanwältin für Agrarrecht, Bonn

Der Wegfall der Hofeigenschaft außerhalb des Grundbuchs gehört zu den stets aktuellen und schwierig zu beantwortenden Fragen des Höferechts. Sie entscheidet, ob die Erbfolge nach allgemeinem Erbrecht oder nach Höferecht erfolgt. Die Schwierigkeiten bei der Rechtsanwendung ergeben sich auch daraus, dass der zu beurteilende Sachverhalt meistens viele Jahre zurückliegt und die Intention des Erblassers nur noch aus Indizien hergeleitet werden kann.

Obwohl das OLG Oldenburg, dessen Entscheidung der BGH aufgehoben hat, die Rechtsbeschwerde zu verfahrensrechtlichen Fragen zugelassen hatte, auf die hier nicht weiter eingegangen wird, nimmt der Landwirtschaftssenat des BGH Gelegenheit, die ständige Rechtsprechung des OLG Oldenburg zu den Voraussetzungen des Wegfalls der Hofeigenschaft außerhalb des Grundbuchs zu korrigieren und die Anforderungen an den Verlust der Hofeigenschaft zu präzisieren.

Schon zum „wüsten Hof“ im Sinne des Flüchtlings-Siedlungsgesetz hatte der BGH festgestellt, dass ein solcher nur vorliegt, wenn der Eigentümer den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Hofstelle und Land aufgelöst oder so verändert hatte, dass der landwirtschaftliche Betrieb – im Gegensatz zur vorübergehenden Unterbrechung – in absehbarer Zeit nicht wieder bewirtschaftet werden kann (BGH vom 03.04.1951, V BLw 119/50, RdL 1951, 178, 179). Im Anwendungsbereich der Höfeordnung stellt der BGH im Beschluss vom 27.08.1953 (V BLw 106/52, RdL 1951, 109) darauf ab, dass die Hofeigenschaft verloren geht, wenn eine ehemals landwirtschaftliche Betriebseinheit aufgelöst ist. Darauf reflektiert die Entscheidung vom 13.05.1982 (V BLw 20/81, BGHZ 84, 78, NJW 1982, 2665), wenn es heißt, dass eine landwirtschaftliche Besitzung eine wirtschaftliche Einheit erfordert, zu der eine Hofstelle kommen muss. Diese auf allein objektive Kriterien

abstellende Rechtsprechung ergänzt der BGH im Beschluss vom 26.10.1999 (BLw 2/99, NJW-RR 2000, 2002) dahin, dass bei einem ruhenden landwirtschaftlichen Betrieb zusätzlich eine betriebswirtschaftliche Prüfung erforderlich ist, welchen Einsatz eine Wiederherichtung der Wirtschaftsgebäude erfordert und ob der Aufwand in wirtschaftlich sinnvoller Weise aus den Erträgen des Hofes bezahlt werden kann, ohne dessen Existenz in Frage zu stellen.

Die Rechtsprechung der Oberlandesgerichte entwickelte sich ambivalent. Insbesondere das Oberlandesgericht Oldenburg nahm bei der Beurteilung der Hofeigenschaft eine Prüfung vor, ob eine wirtschaftliche Einheit vorhanden ist oder jedenfalls ohne weiteres wieder hergestellt werden kann, also ob ein „Wiederanspannen“ des Betriebes aus betriebswirtschaftlicher Sicht möglich ist (OLG Oldenburg vom 11.03.1998, 10 W 4/98; Vom 27.09.2005, 10 W 31/04, AUR 2006, 143 – 146). Diesem Standpunkt, der sich auch in der aufgehobenen Entscheidung wiederfindet, erteilt der BGH im Beschluss vom 29.11.2013 eine klare Absage. Er stellt maßgeblich darauf ab, ob der Hofeigentümer die landwirtschaftliche Betriebseinheit im Zeitpunkt des Erbfalls auf Dauer aufgelöst hatte. Nur dessen subjektive Absicht entscheidet. Da seine Entscheidung naturgemäß nicht mehr erfragt werden kann, ist anhand von Indizien auf seine Willensrichtung zu schließen. Neben objektiven Umständen wie dem Stand der Wirtschaftsgebäude, der Verpachtungssituation etc. kommt es maßgeblich darauf an, ob ein Wille des Erblassers festgestellt werden kann, dass von seiner Hofstelle aus nie wieder Landwirtschaft betrieben werden kann oder soll. Nur wenn sich dies feststellen lässt, ist von einer Auflösung des Hofes und damit von dem Wegfall der Hofeigenschaft auszugehen. Der Wille des Erblassers ist nur dann unbeachtlich, wenn bei realistischer Betrachtung keine Anhaltspunkte dafür gegeben sind, dass der Betrieb in Zukunft wieder aufgenommen werden könnte. Das wiederum wird sich oft nur durch ein Sachverständigengutachten klären lassen.

Bedeutungslos für die Hofeigenschaft ist die Frage, ob ein potentieller Hoferbe vorhanden ist, der den Betrieb wieder aufnehmen kann und will. Dies ist ausschließlich unter dem Aspekt der Wirtschaftsfähigkeit des Erbprätendenten zu prüfen. Aufhorchen lässt die Bemerkung des BGH, bei nur vorübergehender Einstellung des Betriebes und fehlender Bereitschaft des Hoferben zur Wiederaufnahme der Bewirtschaftung komme gegebenenfalls ein erhöhter Ausgleichsanspruch der weichen Miterben (§ 13 HöfeO) in Betracht. Ob es sich um einen allgemeinen Hinweis auf die Tatbestandsvoraussetzungen des § 13 HöfeO handelt oder ob der Landwirtschaftssenat eine Ausdehnung des Anwendungsbereichs des § 13 HöfeO erwägt, bleibt abzuwarten.

Als Fazit ist festzuhalten, dass grundsätzlich nicht objektive Umstände, sondern allein der Wille des früheren Hofeigentümers ausschlaggebend ist, ob die Hofeigenschaft weggefallen ist. Der Wille ist nur dann unbeachtlich, wenn er auf unrealistischen Annahmen beruht.

AEUV Art. 107 Abs. 1

GrdstVG § 9 Abs. 1 Nr. 3

(Grundstücksverkehrsgesetz, Versagung der Genehmigung, Missverhältnis zum Wert des Grundstücks, Europäisches Beihilfenrecht, Vorabentscheidungsverfahren)

Dem Gerichtshof der Europäischen Union wird im Wege des Vorabentscheidungsverfahrens nach Art. 267 AEUV folgende Frage vorgelegt:

Steht Art. 107 Abs. 1 AEUV einer nationalen Regelung wie § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG entgegen, welche es zur Verbesserung der

Agrarstruktur einer dem Staat zuzurechnenden Einrichtung wie der BVVG im Ergebnis verbietet, ein zum Verkauf stehendes landwirtschaftliches Grundstück an den Höchstbietenden einer öffentlichen Ausschreibung zu verkaufen, wenn das Höchstgebot in einem groben Missverhältnis zu dem Wert des Grundstücks steht?

BGH, Beschl. v. 29.11.2013 – BLw 2/12

Zum Sachverhalt:

Die Bodenverwertungs- und verwaltungs GmbH (BVVG, Beteiligte zu 1) ist eine juristische Person des Privatrechts, deren Geschäftsanteile der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS) zustehen. Diese ist eine rechtsfähige bundesunmittelbare Anstalt des öffentlichen Rechts, die als Trägerin mittelbarer Staatsverwaltung staatliche Aufgaben wahrnimmt (Senat, Beschluss vom 27. November 2009 BLw 4/09, NJW-RR 2010, 886 Rn. 13). Die BVVG erfüllt unter anderem den gesetzlichen Auftrag, in den Bundesländern Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen (neue Bundesländer) ehemals volkseigene land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen und Gebäude zu privatisieren. Dabei handelt sie als zivilrechtliche Eigentümerin im eigenen Namen, jedoch auf Rechnung der BvS, die wirtschaftliche Eigentümerin der Flächen ist. Im Jahr 2011 hat die BVVG ca. 42.760 Hektar landwirtschaftliche Fläche verkauft, im Jahr 2012 ca. 40.400 Hektar.

Mit notariellem Vertrag vom 31. März 2008 verkaufte die BVVG eine ca. 2,6 Hektar große Landwirtschaftsfläche für 29000 € an T. und U. E. (Antragsteller zu 2 und 3). Der Verkauf erfolgte nach Durchführung einer öffentlichen Ausschreibung, bei welcher die Käufer das Höchstgebot abgegeben hatten.

Mit Bescheid vom 5. Juni 2008 verweigerte die Beteiligte zu 4 als zuständige Behörde die Genehmigung des Kaufvertrags nach dem Grundstücksverkehrsgesetz mit der Begründung, der vereinbarte Kaufpreis stehe in einem groben Missverhältnis zu dem Wert des verkauften Grundstücks.

Die BVVG und die Eheleute E. haben eine gerichtliche Entscheidung mit dem Ziel beantragt, den Versagungsbescheid aufzuheben und die Genehmigung zu erteilen. Das Amtsgericht Landwirtschaftsgericht – hat die Anträge zurückgewiesen. Die dagegen gerichtete Beschwerde der Antragsteller ist erfolglos geblieben. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt die BVVG den Genehmigungsantrag weiter.

Das Beschwerdegericht ist der Auffassung, der vereinbarte Kaufpreis von 29.000,00 € stehe in einem groben Missverhältnis zu dem Wert des verkauften Grundstücks. Das eingeholte Sachverständigen-gutachten ergebe, dass der landwirtschaftliche Verkehrswert des Grundstücks bei Einbeziehung anderer BVVG-Verkäufe in den Vergleich 14.168,61 € betrage, ohne Einbeziehung 13.648,19 €. Der vereinbarte Preis übersteige diese Werte um mehr als 50%. Ein Verkauf zu diesem Preis habe ungünstige Auswirkungen auf die Agrarstruktur. Der als Zeuge vernommene Landwirt B. sei bereit gewesen, das Grundstück zu einem Preis, der bis zu 50% über dem landwirtschaftlichen Verkehrswert liege, zu erwerben. Die Eheleute E. seien überdies nur Hobbylandwirte. (...)

Aus den Gründen:

Nach der Rechtsprechung des Senats gilt die Befreiungsklausel des § 4 Nr. 1 GrdstVG nicht für die BVVG. Verkäufe von landwirtschaftlichen Grundstücken durch die BVVG bedürfen somit der Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz (Senat, Beschluss vom 27. November 2009 BLw 4/09, NJW-RR 2010, 886 Rn. 12 ff.).

Ziel des Grundstücksverkehrsgesetzes ist es, zur Verbesserung der Agrarstruktur beizutragen (Senat, Beschluss vom 27. April 2001 BLw 14/00, NJW-RR 2001, 1021 f. mwN; BVerfGE 21, 73, 80). § 9 Abs. 1 GrdstVG enthält dazu drei Tatbestände, bei deren Vorliegen die Genehmigung des Erwerbs eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks versagt werden kann.