



[Redacted]

per beA

Hanseatisches Oberlandesgericht

[Redacted]

[Redacted]
Rechtsanwalt

[Redacted]

[Redacted]

31.03.2023

!

Jaacks, Swantje/Babenwischen GbR
Ansprechpartner: [Redacted]
Unser Zeichen: 17/22 Bei-mag

[Redacted]

9 U 13/23

In Sachen

Babenwischen GbR, vertr.d.d. Eheleute Lars-Oliver und Melanie Breuer, [Redacted]

-Berufungsbeklagte und Klägerin-

Proz.Bev. I. Instanz: [Redacted]

g e g e n

Swantje Jaacks, Babenwischenweg 40, 22559 Hamburg

-Berufungsklägerin und Beklagte-

Proz.Bev.: [Redacted]



wird mit Bezug auf die mit den Schriftsätzen vom 23.01.2023 und 16.2.2023 gegen das am 31.01.2023 zugestellte Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Bergedorf vom 29.11.2022, Az. 405 Lw 19/22, eingelegte Berufung diese nunmehr fristgemäß begründet und beantragt,

das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Bergedorf vom 29.11.2022, Az. 405 Lw 19/22, aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Begründung:

Das Amtsgericht hat der Klage der Berufungsbeklagten und Klägerin unter Verkenning der Rechtslage stattgegeben. Die Berufungsklägerin und Beklagte hat ein eigenes Besitzrecht, welches das Amtsgericht unberücksichtigt gelassen hat.

Das angefochtene Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Bergedorf ist daher aufzuheben und die Klage abzuweisen.

I.

Der Ehemann der Beklagten hatte am 30.11.2004 von [REDACTED] den streitgegenständlichen Hof nebst Pachtflächen und Wohnhaus gepachtet. Frau Ladiges hatte ihrerseits den Pachtgegenstand im Wesentlichen an die Klägerin veräußert. Hinsichtlich des Pachtverhältnisses kam es im Rechtsstreit vor dem Amtsgericht Hamburg-Bergedorf, Az. 405 Lw 22/18, am 27.11.2019 zu der Protokollierung eines Vergleiches, aus dem bereits erfolglos die Zwangsvollstreckung betrieben wurde.

Beweis:

1. Pachtvertrag vom 30.04.2004, bereits in Kopie vorgelegt als Anlage **B 1**
2. Protokoll der nicht öffentlichen Sitzung des Amtsgerichts Hamburg-Bergedorf, Az. 405 Lw 22/18, vom 27.11.2019, bereits in Kopie vorgelegt als Anlage **B 2**
3. Beiziehung der Gerichtsakte 405 Lw 22/18

Der Ehemann der Beklagten erhielt die in Kopie beigefügte Räumungsmitteilung des Gerichtsvollziehers Linnenkugel, Az. DR II-0084/22, mit Datum vom 29.03.2022 am 31.03.2022 zugestellt, wonach die Zwangsäumung aus dem o.g. Vergleich am 26.04.2022 erfolgen sollte.

Beweis:

Räumungsmitteilung des Gerichtsvollziehers [REDACTED] vom 29.03.2022, bereits in Kopie vorgelegt als Anlage **B 3**

Die Räumung würde für die Beklagte und deren Familie eine Härte gem. § 595 Abs. 1 BGB begründen, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen der Klägerin nicht zu rechtfertigen ist.

Beide Ehegatten betreiben einen landwirtschaftlichen Betrieb und decken damit ihre wirtschaftliche Lebensgrundlage. Es wurden im Zeitpunkt der Klage der Klägerin insgesamt 268 Rinder und Kälber des Ehemannes der Beklagten gehalten sowie 8 Rinder der Beklagten. Da alle 1-2 Tage ein Kälbchen geboren wird, sind diese Angaben Änderungen unterworfen. Täglich werden 3500 kg Milch erzeugt und abzüglich der an die Kälber vertränkten Milch an die Meierei DMK vermarktet. Im Jahr wird eine Milchleistung von 1,2 Mio kg erbracht. Der landwirtschaftliche Betrieb hat einen Umsatz von [REDACTED] und es wurde ein Gewinn von [REDACTED] erwirtschaftet. Von dem Gewinn lebt die Familie der Beklagten. Im Falle der Durchführung der Zwangsvollstreckung würde die Familie der Beklagten ihre Existenzgrundlage verlieren. Zudem wäre der Ehemann der Beklagten weiteren Zahlungsverpflichtungen aus Ausbildungs- und Arbeitsverträgen ausgesetzt, denen weder Einnahmen noch eine Gegenleistung gegenüberstünden.

Beweis:

1. Zeugnis des Ehemannes der Beklagten, Herrn Hauke Jaacks, zu laden über die Beklagte
2. Parteivernehmung der Beklagten
3. Vorlage der betriebswirtschaftlichen Auswertungen im Bestreitensfall

Der Ehemann der Beklagten hat sich im Hinblick auf das Auslaufen des Pachtverhältnisses aufgrund des Vergleiches um Ersatz für den landwirtschaftlichen Betrieb an anderer Stelle bemüht. Das Bemühen ist leider erfolglos geblieben. Bei diesem Bemühen ist zu berücksichtigen, dass auf den Hof- und Pachtflächen nicht nur das örtliche Wohnhaus mit der Familie bewohnt wird, sondern ein Milchviehbetrieb mit etwa 268 Tieren (Milchkühen, Bullen und Kälbchen) unterhält. Derzeit befinden sich über 100 Tiere im Tierbestand, die mindestens einmal gekalbt haben. Es befinden sich über 100 Tiere im Laktation.

Beweis:

Aufstellung der Tiere aus der HIT-Datenbank, bereits in Kopie vorgelegt als Anlage **B 4**

Zudem werden auf dem Hof Rinder der Beklagten gehalten. Dabei handelt es sich ausschließlich um Jersey-Rinder.

Beweis:

Auflistung des LKV Schleswig-Holstein vom 01.04.2022, bereits in Kopie vorgelegt als Anlage **B 5**

Zum besseren Verständnis darf auf anliegende Flurkarte verwiesen werden, die die aktuell bewirtschafteten Flächen darstellt, wobei aus dem anliegenden Schreiben an den Prozessbevollmächtigten der Beklagten vom 12.11.2020 die Legende hervorgeht. Dabei ist zu ergänzen, dass die dort gekennzeichneten Flächen der [REDACTED] fristgemäß zum 31.12.2021 zurückgegeben wurden. Besonders hervorzuheben ist, dass die gelb und blau dargestellten Flächen Eigentumsflächen des Ehemannes der Beklagten sind.

Beweis:

1. Flurkarte, bereits in Kopie vorgelegt als Anlage **B 6**
2. Schreiben an den Prozessbevollmächtigten der Beklagten vom 12.11.2020, bereits vorgelegt in Kopie als Anlage **B 7**

Der Ehemann der Beklagten hat die landwirtschaftlichen Fachzeitschriften Land und Forst, top agrar und auch das Bauernblatt abonniert, war und ist stets auf der Suche nach Hofstellen, die für eine Umsiedlung des Betriebes geeignet erschienen oder erscheinen. Die Suche über Immobilienanzeigen in diesen Fachzeitschriften verblieb bisher erfolglos. Den Immobilienanzeigen konnte zwar vor längerer Zeit ein Betrieb in Appen entnommen werden, leider wurde der Zuschlag nicht erteilt.

Beweis:

1. Zeugnis des Ehemannes der Beklagten, bereits benannt
2. Parteivernehmung der Beklagten

Bereits im Jahr 2020 wurde mit der Landgesellschaft Schleswig-Holstein, dort mit den Herren [REDACTED] und [REDACTED], Kontakt aufgenommen, um die Möglichkeiten für die Umsiedlung des Milchviehbetriebes zu suchen. Von dort konnte keine Hoffnung für eine Vermittlung eines Milchviehbetriebes gemacht werden.

Beweis:

1. Zeugnis des Herrn [REDACTED] zu laden über die Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH, Fabrikstr. 6, 24103 Kiel
2. Zeugnis des [REDACTED], ebenda
3. Zeugnis des Ehemannes der Beklagten, bereits benannt
4. Parteivernehmung der Beklagten

Ferner hat der Ehemann der Beklagten über die Bezirksstelle des Landwirtschaftlichen Buchführungsverbandes nach geeigneten Betrieben zur Übernahme gesucht. Gespräche fanden mit dem dortigen Steuerberater [REDACTED] am 20.12.2019 und 16.07.2021 statt, wie dieser am 08.04.2022 bestätigt.

Beweis:

1. Schreiben des StB [REDACTED], bereits in Kopie vorgelegt als Anlage **B 8**
2. Zeugnis des [REDACTED] zu laden über den Landwirtschaftlichen Buchführungsverband, [REDACTED]

Zudem hat der Ehemann der Beklagten die Landwirtschaftskammern sowie die Landgesellschaft Schleswig-Holstein wie auch den Bauernverband um Hilfe ersucht, was bedauerlicherweise ohne Erfolg blieb. Bei der Landwirtschaftskammer Hamburg wurde im Februar 2022 bei der Geschäftsführerin [REDACTED] ein Termin wahrgenommen. Diese empfahl den Neubau mit der Fortführung des Betriebes. Eine Mitarbeiterin der Landwirtschaftskammer Hamburg unterrichtete den Ehemann der Beklagten über die Möglichkeit eines Kompostierungsstalles. Eine Besichtigung eines derartigen Stalles ist erfolgt.

Beweis:

1. Zeugnis des Ehemannes der Beklagten, bereits benannt
2. Zeugnis der [REDACTED], zu laden über die Landwirtschaftskammer Hamburg, Brennerhof 121, 22113 Hamburg
3. Parteivernehmung der Beklagten

Ferner war zunächst davon ausgegangen worden, dass die Möglichkeit bestünde, einen Resthof in der Nähe aus einer Zwangsversteigerung zu übernehmen, jedoch wurde zwei Tage vor der Zwangsversteigerung eine gütliche Einigung zwischen den dortigen Parteien erzielt, so dass der Hof nicht mehr zur Verfügung stand. Dennoch hat sich der Ehemann der Beklagten an die LLUR in Itzehoe gewandt, da für den Fall einer zu erteilenden Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz das Interesse einer Übernahme zum Ausdruck zu bringen war.

Beweis:

1. Schreiben des Ehemannes der Beklagten vom 04.12.2020, bereits in Kopie vorgelegt als Anlage **B 9**
2. Zeugnis des Ehemannes der Beklagten, bereits benannt
3. Parteivernehmung der Beklagten

Die laufenden Bemühungen konzentrieren sich aufgrund der in der Nähe belegenen Eigentumsflächen, die bereits Gegenstand der vorangegangenen Schilderung waren,

auf die Errichtung einer neuen Hofstelle im Landkreis Pinneberg bzw. auf der Stadtgrenze der Freien und Hansestadt Hamburg zu Schleswig Holstein.

So ist der Ehemann der Beklagten im Januar 2022 auf die Stadt Pinneberg zugegangen, um die Möglichkeiten einer Baugenehmigung als privilegiertes Bauvorhaben im Außenbereich zu eruieren. Die Stadt Pinneberg sieht hier Möglichkeiten, hat jedoch aufgrund der Tatsache, dass es sich bei den Flächen um Landschaftsschutz- und Wasserschutzgebiete handelt, darauf hingewiesen, dass der Landkreis Pinneberg trotz der grundsätzlichen Möglichkeit des Bauens im Außenbereich die Vorlage gutachterlicher Bestätigungen erfordert, die die Unbedenklichkeit für den Wasserhaushalt zum Gegenstand haben.

Beweis:

1. E-Mails der Stadt Pinneberg bzw. des Landkreises Pinneberg als Anlagenkonvolut **B 10**
2. Zeugnis der Ehemannes der Beklagten, bereits benannt
3. Parteivernehmung der Beklagten

Darüber hinaus befindet sich der Ehemann der Beklagten in einem engen Austausch mit den Behörden der Freien und Hansestadt Hamburg, aber auch mit den zuständigen Behörden der Stadt Wedel.

Das Bezirksamt Altona hatte zunächst am 11.03.2022 mitgeteilt, dass aus Sicht des Amtes in der Rissen-Sülldorfer Feldmark keine Flächen für eine Hofstelle zur Verfügung stehen und auf eine geltende Verordnung hingewiesen. Unterdessen hatte die Behörde allerdings für den 21.04.2022 einen Termin vereinbart, da in der Rissener Feldmark noch Flächen gefunden werden konnten, auf denen eine Bebauung denkbar wäre. Vorausgegangen war eine intensive Beratung mit der Landwirtschaftskammer Schleswig Holstein, in der die Eigenflächen und die Pachtflächen in der Freien und Hansestadt Hamburg unter naturschutzrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Aspekten bewertet wurden. Dabei blieben wenige Flächen über, die in Altona bzw. Wedel belegen sind.

Beweis:

1. E-Mails des Bezirksamtes Altona als Anlagenkonvolut **B 11**
2. Zeugnis der Ehemannes der Beklagten, bereits benannt
3. Parteivernehmung der Beklagten

Für die Fläche in Altona fand eine Besprechung im dortigen Bezirksamt, wie bereits ausgeführt am 21.04.2022 statt, für die Fläche in Wedel erfolgte diese bereits am 14.04.2022 erfolgen. Wenngleich die bei den Ämtern besprochenen und grundsätzlich in Betracht kommenden Flächen benachbart an der Grenze von Altona nach Wedel liegen, wurden gänzlich unterschiedliche Bewertungen vorgenommen.

In Altona kommt der Neubau eines Hofes nur unter erschwerten Bedingungen in Betracht. Seitens des Bezirksamtes wurde aufgrund der erforderlichen Prüfungen von einem Zeitraum von Jahren bis zu einer etwaigen Baugenehmigung ausgegangen. So teilte es jedenfalls Frau [Name] und Herr [Name] für den Bezirk im Gespräch mit, welches von dem Ehemann der Beklagten im Beisein von Frau [Name] geführt wurde.

Beweis:

1. Zeugnis des Herrn [Name] zu laden über die Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Altona, Platz der Republik 1, 22765 Hamburg
2. Zeugnis der Frau [Name], ebenda
3. Zeugnis der Frau [Name], zu laden über die Beklagte
4. Zeugnis der Ehemannes der Beklagten, bereits benannt

In Wedel wurde hingegen eine positive Bewertung von der Stadt durch Frau [Name] vorgenommen. Bei dem ersten Gespräch war Herr [Name] neben dem Ehemann der Beklagten zugegen. Hier wurde Zuversicht verbreitet, dass der Neubau eines Hofes auf der avisierten Fläche möglich ist. Bei der Stadt Wedel ist eine Bauvoranfrage anhängig, über welche in Kürze entschieden werden wird. Nach bisherigen Verlautbarungen ist von einer positiven Bescheidung auszugehen.

Beweis:

1. Zeugnis der Frau [Name], zu laden über die Stadt Wedel, Rathausplatz 3-5, 22880 Wedel
2. Zeugnis des Herrn [Name], zu laden über die Beklagte
3. Zeugnis der Ehemannes der Beklagten, bereits benannt

Es darf noch darauf hingewiesen werden, dass auch die Klägerin diverse Höfe vermitteln wollte, diese waren allerdings entweder zu klein oder räumlich zu weit entfernt.

Beweis:

1. Zeugnis der Ehemannes der Beklagten, bereits benannt
2. Parteivernehmung der Beklagten

Eine Suche nach einem Ersatzbetrieb kann nicht in zu großer Entfernung zum bisherigen Betrieb erfolgen. Einerseits stehen Eigenflächen des Ehemannes der Beklagten zur Verfügung, die genutzt werden könnten und andererseits besteht in der Nähe dieser Eigenflächen offenkundig die Möglichkeit, einen Ersatzhof zu bauen, soweit die

zuständigen Behörden zügig mitarbeiten, was dem Ehemann der Beklagten auch zugesichert wird.

Die Beklagte bewohnt den Hof mit ihrem Ehemann, Herrn Hauke Jaacks, und dem minderjährigen und schulpflichtigen Sohn, ~~Heini Jaacks~~. Der Vater des Ehemannes, ~~Heini Jaacks~~, geboren am ~~26. Januar 1931~~ ist in der Nähe wohnhaft und pflegebedürftig. Der Ehemann hat gemäß Hofüberlassungsvertrag diesem das Altenteil zu gewähren und instand zu halten. Gegenstand des Altenteilers sind auch allgemeine Versorgungswege, wie Fahrten zum Arzt oder Besorgungen.



Beweis:


1. Hofübergabevertrag Nummer 875 der Urkundenrolle 1993 vor dem Notar Bernd Hecker, bereits in Kopie vorgelegt als Anlage **B 12**
2. Gutachten des MDK vom 30.10.2019 zur Pflegebedürftigkeit, bereits in Kopie vorgelegt als Anlage **B 13**

Hinsichtlich des Viehbestandes ist darauf hinzuweisen, dass der Transport der Tiere nicht uneingeschränkt möglich ist. Es sind die gesetzlichen Vorschriften über das Transportalter von Kälbern, hochtragender und kranker Tiere zu berücksichtigen. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass die komplette Milchviehherde seit Jahrzehnten als Herdbuchherde gezüchtet wird und ausschließlich von der Beklagten und ihrem Ehemann gemolken werden. Die Herde ist wechselnde Melker und damit verbundene veränderte Arbeitsabläufe nicht gewohnt. Eine Veränderung wird sich negativ auf die Tiergesundheit auswirken. Im Übrigen ist für die Milchkontrolle ordnungsgemäßes Handeln erforderlich. Bei dem Melken durch unerfahrene Personen droht erheblicher finanzieller Schaden. Besonders zu betonen ist, dass die zuletzt älteste Kuh bereits 21 Jahre alt war und die Kälberaufzucht mit Vollmilch ausschließlich durch die Beklagte erfolgt. Die Bereiche der Kälber und des Milchviehs sind daher auch nicht trennbar, da die Kälber bisher kein Milchpulver als Ersatz von Vollmilch gewohnt sind. Grundsätzlich sind Rinder Gewohnheitstiere, die auch im Übrigen eine ähnliche Futtergrundlage wie auch eine Beibehaltung der Umgebung erfordern. Zudem birgt ein Verbringen der Tiere in andere Gebiete ein erhöhtes Seuchenrisiko. Der aktuelle Betrieb ist frei von BHV1 und BVD. Bei einer Verbringung nach Schleswig-Holstein wäre der BVD-Status nicht mehr gültig, da Schleswig-Holstein anders als die Freie und Hansestadt Hamburg nicht als BVD-frei gilt. Das Verbringen der Jungtiere ist zzt. gänzlich unmöglich, da diese an Glatzflechte leiden, welche erst vollständig abheilen muss, bevor die Tiere den Betrieb verlassen dürfen.

Beweis:

1. Ärztliches Attest der Landpraxis Kummerfeld vom 09.04.2022, bereits in Kopie vorgelegt als Anlage **B 14**
2. Zeugnis der Ehemannes der Beklagten, bereits benannt
3. Parteivernehmung der Beklagten
4. Sachverständigengutachten

Soweit durch den Gerichtsvollzieher eine Zwangsvollstreckung in der Weise durchgeführt werden soll, als dass die Tiere auf dem Hof verbleiben und von Dritten versorgt und gemolken werden sollen, ist darauf hinzuweisen, dass sämtliches totes und lebendes Inventar des Hofes – mit Ausnahme der Rinder der Beklagten – im Alleineigentum des Ehemannes stehen. So sind die örtliche Melkanlage wie auch die Geräte, Maschinen und damit auch komplette Technik des Brunnens kein Pachtgegenstand und befinden sich im Eigentum des Ehemannes befinden. Eine Genehmigung der Nutzung durch Dritte nicht erfolgt ist. Auch die Betriebsmittel, wie Diesel und Futter befinden sich im Eigentum des Ehemannes. Selbiges gilt auch für den Fütterungscomputer für die Dosierung des Kraftfutters.




Beweis:




1. Zeugnis der Ehemannes der Beklagten, bereits benannt
2. Parteivernehmung der Beklagten
3. Zeugnis der Gesellschafter der Klägerin, Melanie und Lars Breuer, bereits benannt

Bei einer etwaigen Räumung in der dargestellten Art und Weise ergeben sich weitere Probleme, die bereits in der Führung der HIT-Datenbank liegen. Diese muss aufgrund Gesetzes stets korrekt geführt werden, und zwar auch deshalb, weil andernfalls Cross-Compliance-Verstöße im EU-Förderrecht drohen. Festzustellen ist weiter, dass für den Tierbestand erhebliche Risiken drohen, soweit ein ordnungsgemäßer Betrieb nicht sichergestellt werden kann. Dazu gehört nicht nur der Betrieb mit dem erforderlichen Arbeitsmaterial, sondern auch die örtliche Kenntnis über die Weideflächen. Es muss stets Personal vor Ort sein, um eingreifen zu können. Es ist sehr regelmäßig von kalbenden Kühen auszugehen.

Ferner ist als besondere Härte zu berücksichtigen, dass der Ehemann der Beklagten zwei Mitarbeiter hat, die nicht ohne Weiteres eine neue Anstellung finden bzw. ihre Ausbildung fortsetzen können.



Beweis:

1. Arbeitsvertrag zwischen dem Ehemann der Beklagten und   bereits in Kopie vorgelegt als Anlage **B 15**
2. Zeugnis  zu laden Buschredder 2, 22559 Hamburg

Der Erlös aus dem Verkauf der Teilfläche des Gesamthofes sollte für den Kauf des jetzt streitgegenständlichen Hofes dienen. Es steht zu betonen, dass der Ehemann der Beklagten ein Kaufinteresse hatte und hat, von diesem ist er zu keinem Zeitpunkt abgerückt.

Beweis:

Zeugnis des Ehemannes der Beklagten, bereits benannt

Die Ausführungen, der Ehemann der Beklagten habe einen Milchviehbetrieb in Silberstedt angeboten bekommen, kann dahinstehen. Es ist unschwer ersichtlich, dass die Lage in Silberstedt die Nutzung der Eigentumsflächen des Ehemannes zur Bewirtschaftung seines Milchviehbetriebes, die in Pinneberg belegen sind, unmöglich machen würde. Die Entfernung wäre so groß, dass die Eigentumsflächen nicht mehr selbst bewirtschaftet werden könnten, was derzeit aber der Fall ist. Auf diese eigenen Flächen ist der Betrieb unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten aber zwingend angewiesen.

146 km

[REDACTED]

Beweis:

Zeugnis des Herrn [REDACTED] bereits benannt.

Ferner bestreitet die Klägerin, dass die Beklagte ihre Jersey-Rinder im Eigentum hätte, die im Stall des gepachteten Hofes gehalten würden. Dazu bezieht sich die Klägerin auf die HIT-Liste, woraus sie folgert, die Tiere würden im Eigentum des Ehemannes der Beklagten stehen. Die HIT-Liste gibt allerdings keinen Aufschluss über die Eigentumsverhältnisse. Vielmehr kann aus der HIT-Liste nur ersehen werden, in welcher Betriebsstätte sich die Tiere befinden. Dieses folgt dem gesetzlichen Zweck der HIT-Liste. Die Jersey-Rinder stehen aber im Eigentum der Beklagten. Es handelt sich insgesamt um 17 Tiere, und zwar neun aktive Kühe, zwei Färsen und sechs Kälber.

Beweis:

Auflistung der Milchrinder im Unternehmen der Beklagten vom 18.07.2022 durch den VDJ, bereits in Kopie vorgelegt als **Anlagenkonvolut B 27**