



15. Juli 2021

Übertragungsvertrag vom 02.07.1974  
**dein Schreiben vom 05.07.2021**

**Grüß dich, Michael,**

ich habe deine Mitteilung vom 05.07.2021, zur Kenntnis genommen, ohne dass ich damit deine Zuständigkeit in den angesprochenen Fragen anerkenne. Ich bin es gewohnt Verträge einzuhalten und Entscheidungen fundiert zu treffen. Daher lehne ich deine Vorgehensweise ab. Wie meine Entscheidung/en letztendlich aussehen wird/werden überlasse ich der Entwicklung. Dazu zählt auch die Entscheidung darüber, ob und wann ich von meinem Vorkaufsrecht gemäß dem Vertrag von 1974 Gebrauch mache.

Nachfolgend eine kurze Stellungnahme, die nicht präjudizierend ist.

Der Vertrag von 1974 hat zwar einige Schwächen, die zu juristischen Spitzfindigkeiten reizen können, ist aber deutlich vom Geist des Vermächtnisses meiner Eltern getragen, einerseits den persönlichen Lebensabend für Maria und Bernhard Hinsenhofen zu sichern, andererseits alle ihre Kinder am nennenswerten Erbe zu beteiligen. Der Vertrag von 1974 ist nach wie vor aktiv. Jede, deiner Entscheidungen sollten dies berücksichtigen.

Dafür gibt es gleich mehrere Indizien, ich nenne hier nur mal zwei. Nicht nur der umfangreiche Schriftverkehr mit Egon+ in den Jahren ab 2008 spricht für die Aktualität des Vertrages von 1974, sondern auch und gerade sein letztes Schreiben vom 08.11.2010 in dem er, mein Vorkaufsrecht bezüglich der landwirtschaftlichen Grundfläche respektierend, mir den Kauf dieser Grundfläche anbietet.

Wesentlicher Teil des Vertrages ist der § 5. Wenn es den § 5 nicht gäbe, hätte der Vertrag den Charakter einer Enterbung leiblicher Nachkommen durch die Erblasser, dies wäre, angesichts der Fakten, gesetzwidrig. Vor die Enterbung leiblicher Nachkommen hat unser Gesetzgeber, zu Recht, sehr hohe Hürden gestellt, die auch nicht einfach per Vertrag ausgehebelt werden können. Anders könnte eine solche Drohung mit Enterbung schnell zu Willkürakten und ungesetzlicher Unterdrückung von leiblichen

**Norbert Hinsenhofen**

 Billkoppel 10, 22946 Trittau

 +49(0)4154-602566

w-t-p.eu

Kindern durch Erblasser führen. Der wesentlichste Grund, leibliche Nachkommen tatsächlich vom Erbe auszuschließen, ist wenn Kinder gegen ihre Eltern gewalttätig wurden etc.. Faktische, gesetzesfeste Gründe, dass die leiblichen Kinder meiner Eltern vom Erbe wegen gravierenden Fehlverhaltens ausschließbar wären, gibt es nicht. Der Vertrag konnte also das gesetzlich garantierte Erbrecht der Kinder meiner Eltern nicht beugen, dies war auch nie der Sinn unserer Eltern, ihre Kinder per Vertrag zu enterben.

Es ist letztendlich auch in deinem Sinne am Vertrag von 1974 festzuhalten. Die Alternativ zu diesem Vertrag wäre die gesetzliche Erbfolge laut BGB § 1924.

Hierzu eine Detailbetrachtung. Seite 8 des Vertrages, zweiter Absatz, besagt, dass Egon+, sollte, ich zitiere ...das übertragene Grundstück ganz oder *teilweise* Baugelände wird... hat Egon+ an seine Geschwister Wertausgleich zu leisten. Egon+ ist dieser Bringschuld nicht nachgekommen.

Gäbe es diesen Passus, den § 5 im Vertrag von 1974 nicht, wäre der Vertrag gesetzwidrig, da er dann faktisch Enterbung leiblicher Kinder bedeutete und damit wäre der Vertrag null und nichtig von Anfang an. Danach würde die gesetzliche Erbfolge eintreten. Die im Vertrag verankerten Rechte der, zunächst verzichtenden Geschwister Egons, stellen somit die grundsätzlichen Erbrechte aller Kinder unserer Eltern sicher und damit die Rechtmäßigkeit des Vertrages. Ob die Minderung des Erbanspruchs der leiblichen Kinder unserer Eltern vor unseren Gesetzen Bestand haben, ist noch ungeprüft.

Die gesetzliche Erbfolge nach BGB würde dich wesentlich schlechter stellen als es bei Einhaltung der Auflagen des Vertrages wäre. Nach dem Erbrecht gemäß BGB würde dir als Nacherbe Egons lediglich der Teil des Erbes, welcher auf Egon entfallen würden, erben, also ein siebtel des Gesamterbes.

Aber genug, ich kann und ich will dich nicht beraten. Berater, neudeutsch Konsultanten, haben ein schlechtes Image, da man nie sicher sein kann, welche Interessen sie wirklich vertreten.

Zur Substanz des Vertrages. Die teilweise Wandlung der landwirtschaftlichen Grundfläche in Bauland in der geschätzten Größe von 1.000qm, euer Haus steht auch darauf, verpflichtete Egon+, siehe Seite 8 des Vertrages, vorletzter Absatz, zur Werterstattung an seine Geschwister. Dieser Werterstattungspflicht, eine Bringschuld, ist Egon+ zeitlebens mir gegenüber nicht nachgekommen. Das Erbe trägt also noch die Last.

Nottuln trägt als Grundstückspreis pro qm Bauland 335€ vor. Die Erschließungskosten dürften in dem hier behandelten Fall minimal sein. Das ergibt folgende Rechnung. 335.000€, gemindert um den Wert für

**Norbert Hinsenhofen**

 Billkoppel 10, 22946 Trittau

 +49(0)4154-602566

w-t-p.eu

1.000qm landwirtschaftliche Grundflächen, 5.300€, ergibt einen Wertzuwachs von 329,700€. Diese Summe aufgeteilt auf 5 Geschwister, die ein Recht auf Wertausgleich haben, ergibt 54.950€ als meinen Anspruch aus dem Wertausgleich.

Sollte die landwirtschaftliche Grundfläche in Gänze Bauland werden, steht mir weiter entweder der Gegenwert für 800qm Bauland zu, oder ein Bauplatz in der Größe von ca. 800qm lastenfrei und freie Wahl der Lage des Bauplatzes. Achtung, hier gibt es also eine Vorrangigkeit meinerseits bei der Wahl der Lage des Bauplatzes.

Ich erwarte also von dir einen Vorschlag, wie die mir zustehenden 54.950€ als Wertausgleich für den Wertzuwachs durch Bauland, abgetragen werden soll. Ich bin bereit, als Ausgleich die Übertragung von 1ha landwirtschaftlicher Grundfläche zu akzeptieren.

Weiter erwarte ich nunmehr, nach den Erfahrungen der vergangenen Jahre als notwendig angesehen, eine Sicherung meines Anspruches auf Wertausgleich für Wertzuwachs der landwirtschaftlichen Grundfläche durch Wandlung zu Bauland, oder den Anspruch auf 800qm lastfreien Bauplatzes, vorrangige und freie Lagewahl durch Grundbucheintragung. Weiter erwarte ich die Absicherung meines Vorkaufsrechtes laut Vertrag durch Eintragung ins Grundbuch.

Quintessenz, für den Fall, dass hier eine Wandlung der landwirtschaftlichen Grundfläche Bauland erfolgt und bei Einhaltung des Vertrages von 1974.

Die dir zur freien Verfügung stehenden Fläche wird durch meinen Anspruch um 800qm Bauland geschmälert, es verbleiben dir also ca. 19.200qm und ich habe einen Anspruch auf Wertausgleich in Höhe von 54.950€.

Im Falle, dass die landwirtschaftliche Grundfläche in Gänze Bauland wird, unberücksichtigt die Erschließungskosten, würde dir ein Wertzuwachs von ca 6 Millionen € bei Einhaltung des Vertrages von 1974 zufließen.

Kommt es hier zur Regelung nach BGB, stehen mir ca. 3.000qm zu, es verbleiben dir dann, als Nacherbe Egons auch ca 3.000qm zu deiner freien Verfügung. 3000qm Bauland ergäben einen Wert von ca. 1 Million €. Bei einer Erbfolge nach BGB würde dir also ein Wertzuwachs von ca. 1 Millionen € zufließen.

Dies sind Zahlen, ohne Berücksichtigung etwaiger, noch bestehender Rechte anderer Geschwister Egons.

Bei den vorgenannten Summen entstehen, bei einer prozessualen Auseinandersetzung horrenden Gebühren und ich sage dir, Anwälte und Gerichte können da gut rechnen und haben kein Ausfallrisiko, da ihre

**Norbert Hinsenhofen**

 Billkoppel 10, 22946 Trittau

 +49(0)4154-602566

w-t-p.eu

Honoraransprüche durch den Wert von Grund und Boden abgesichert sind, siehe § 6 des Übertragungsvertrages von 1974.

Wir täten gut daran, einvernehmliche Lösungen zu finden.

By the way, Michael. Ich wünsche mir von Ihnen ein wenig mehr Respekt vor der Lebensleistung meiner Eltern. Meine Eltern haben in schweren Zeiten dieses Erbe geschaffen und erhalten, sie haben sechs Kinder groß gemacht und diese Kinder haben nie gehungert.

Also das, worüber ich hier spreche ist die Lebensleistung von Maria und Bernhard Hinsenhofen, von der Familie Hinsenhofen. Sie, Michael, haben und konnten zur Substanz dieses Erbes nichts beitragen, die ist kein Vorwurf, muss aber, um den Blick für die Fakten nicht zu verlieren, erwähnt sein. Sie, Michael, sind nur Nutznießer.

Die Geschwister Egons haben unter Auflagen dazu beigetragen, dass dieses Erbe über die Jahre erhalten bleibt. Die Auflagen, § 5 des Vertrages von 1974, sehen vor, dass unter bestimmten Faktoren, die Geschwister auf ca 75% ihres eigentlichen Erbanspruchs, legt man das gesetzliche Erbrecht zugrunde, endgültig verzichten, diese ca. 75% fließen Ihnen, Michael, dann zu. Halten Sie es nicht auch für angebracht, dass Sie angesichts dieser Faktoren den Vertrag von 1974 großzügig und ohne Wenn und Aber umsetzen sollten? Oder ist die Gier nach *noch* Mehr so groß, dass alles verloren geht, was zu den Menschenrechten zählt? Es hat ja den Anschein, als wenn heute Moral und Anstand, dafür kann man sich Nichts kaufen wird schnell gesagt, verloren geht. Dennoch zähle ich diese Eigenschaften zu einer der Säulen unserer Menschenrechte, die wir, auch und gerade weil es uns heute gut geht, achten sollten.

Ich bitte Sie, Michael, zu verstehen, dass ich mich für die Erfüllung des Vertrages von 1974 einsetze. Meine Eltern können es nicht mehr, als Sachwalter bleiben nur ihre Kinder.

Gruß

Norbert

PS ungeklärt ist vieles, zum Beispiel: wo eigentlich sind die Altersbezüge meines Vaters in der Zeit von 1974 bis 1992, wohl ca 150.000€, geblieben, verprasst haben sie meine Eltern sicher nicht, sie hatten ein vertragliches, kostenfreies Wohnen, unternahmen keine Reisen und kauften keine Luxusgüter, den einzigen Luxus, die sich meine Eltern geleistet haben waren ihre sechs Kinder

**Norbert Hinsenhofen**

 Billkoppel 10, 22946 Trittau

 +49(0)4154-602566

w-t-p.eu