

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: _____ nein

HöfeO § 1

Die vor Erteilung der grundstücksverkehrsrechtlichen Genehmigung in einem Kaufvertrag vereinbarte Aufgabe des mittelbaren Besitzes an der verkauften Hofstelle führt noch nicht zur Auflösung der Betriebsseinheit und damit zum Verlust der Hofeigenschaft.

BGH, Beschl.v. 23. April 1968 - V BLw 4/68 - OLG Cello
AG Bassum

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 4/68

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Feststellung der Hofeigenschaft hinsichtlich des im Grundbuch von S [REDACTED] Band III Blatt 86 eingetragenen Grundbesitzes.

Beteiligte:

1. Lehrerin Annette W [REDACTED] geb. L [REDACTED] in D [REDACTED],
L [REDACTED]straße [REDACTED],

Antragstellerin, Beschwerdeführerin
und Rechtsbeschwerdegegnerin,

- im Rechtsbeschwerdeverfahren vertreten durch
Rechtsanwälte Rudolf und Gunda [REDACTED] in D [REDACTED] -

2. Postamtman Ludwig L [REDACTED], B [REDACTED], Unter den L [REDACTED] [REDACTED],

Antragsgegner, Beschwerdegegner
und Rechtsbeschwerdeführer,

- im Rechtsbeschwerdeverfahren vertreten durch die
Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und [REDACTED], V [REDACTED] ([REDACTED]) -

3. Frau Hilde H [REDACTED] geb. L [REDACTED], E [REDACTED], S [REDACTED] Straße [REDACTED].

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 23. April 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin, der Bundesrichter Dr. Piepenbrock und Dr. Grell sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Lindemann und Komp

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde des Antragsgegners wird der Beschluß des Oberlandesgerichts Celle, Senat für Landwirtschaftssachen, vom 27. November 1967 aufgehoben.

Die sofortige Beschwerde der Antragstellerin gegen den Beschluß des Amtsgerichts Bassum, Abteilung für Landwirtschaftssachen, vom 23. Juni 1967 wird zurückgewiesen, jedoch erhält der Tenor zur Feststellung folgende Fassung:

Es wird festgestellt, daß die im Grundbuch von S. [REDACTED] Band III Bl. 86 eingetragene landwirtschaftliche Besitzung im Zeitpunkt des Todes der Witwe Emma L. [REDACTED] geb. B. [REDACTED] (15. August 1966) ein Hof im Sinne der Höfeordnung war.

Die Antragstellerin hat auch die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen. Für das Rechtsbeschwerdeverfahren werden Gerichtskosten nicht erhoben. Die Antragstellerin hat dem Antragsgegner die außergerichtlichen Kosten des Beschwerde- und des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu erstatten.

Der Geschäftswert für das Beschwerde- und das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 51 900 DM festgesetzt.



G r ü n d e :

I.

Die Witwe L [REDACTED] war Eigentümerin der im Grundbuch von S [REDACTED] Band III Blatt 86 eingetragenen Besitzung im Umfang von 54,2779 ha mit einem Einheitswert von 61 900 DM, die im Grundbuch als Hof im Sinne der Höfeordnung bezeichnet ist. Frau L [REDACTED] war verheiratet mit dem Kaufmann und Bäcker Wilhelm L [REDACTED], der schon 1929 verstarb. Beide Eheleute haben die Stelle nie bewirtschaftet. Die Ländereien sind seit Jahrzehnten einzeln verpachtet; zu den Pächtern gehört der Landwirt K [REDACTED], der 48 Morgen Land gepachtet hat; er hat eine frühere Häuslingsstelle im Laufe der Jahre weiter ausgebaut und mit Wirtschaftsgebäuden versehen.

Aus der Ehe der Eheleute L [REDACTED] sind 4 Kinder hervorgegangen:

1. Heinz L [REDACTED], der 1962 verstorben ist und nach Abfindung mit einem Hof für sich und seine Rechtsnachfolger auf jegliche Erb- und Pflichtteilsansprüche an dem Vermögen seiner Mutter verzichtet hat,
2. Wilhelm L [REDACTED], früher aktiver Offizier, 1944 gefallen; er hat eine Tochter hinterlassen, Frau Annette W [REDACTED] geb. L [REDACTED] (Beteiligte zu 1 Rechtsbeschwerdegognerin),
3. Frau Hilde H [REDACTED] (Beteiligte zu 3),
4. Ludwig L [REDACTED] (Beteiligter zu 2), Rechtsbeschwerführer).

Am 28. März 1966 verkaufte die Witwe L. die Hofstelle der Besitzung mit 2,6009 ha Land an den Nachbarn Albert W. in S. Nr. , der diese und andere Grundstücke der Besitzung schon seit langem gepachtet hatte. Der Kaufpreis betrug 75 000 DM. Gleichfalls an diesem Tage errichtete Frau L. ein notarielles Testament, in dem sie ihre Tochter Hilde, ihren Sohn Ludwig und ihre Enkeltochter Annette zu ihren Erben zu gleichen Teilen einsetzte, wobei sie in den erklärenden Eingangssätzen zum Ausdruck brachte, sie gehe davon aus, daß durch die Veräußerung der Hofstelle die Hofeigenschaft entfallen sei. Wörtlich ist in dem Testament ausgeführt:

"Zu dem Verkauf der Gebäudefläche und des dazugehörigen Grünlandes habe ich mich entschlossen, weil die Gebäude, es handelt sich dabei um Wohn- und Wirtschaftsgebäude, die etwa 250 Jahre alt sind, so verfallen sind, daß eine Wiederherstellung mit Mitteln des Hofes unmöglich ist. Im übrigen wird die Hofesstelle auch niemals von meinen Nachkommen selbst bewirtschaftet werden, wie dies in der Vergangenheit auch nicht der Fall gewesen war."

Im § 5 des Testaments setzte die Erblasserin für den Fall, daß die getroffene Erbeinsetzung nicht durchführbar sei, weil der Grundbesitz den Bestimmungen der Höfeordnung trotz der Abveräußerung der Hoffläche oder im Falle der Nichtgenehmigung der Veräußerung den Bestimmungen der Höfeordnung unterliege, ihren Ältesten Sohn Ludwig zu ihrem alleinigen Erben, insbesondere zum Anerben des Hofes ein. Der Sohn Ludwig soll alsdann als Anerbe verpflichtet sein, der Tochter Hilde und der Enkelin Annette L. als Vermächtnis je ein Drittel des Ertragswertes des Hofes auszu zahlen und zwar innerhalb von drei Jahren nach ihrem Tode.

Die Genehmigung der Veräußerung der Hofstelle an W. [REDACTED] wurde von der Genehmigungsbehörde am 27. April 1966 beschlossen. Die Umschreibung im Grundbuch erfolgte jedoch erst am 10. Oktober 1967. Die Erblasserin war schon vorher, nämlich am 15. August 1966 verstorben. Erst nach ihrem Tod war der Kaufvertrag dem Grundbuchamt zur Eintragung vorgelegt worden.

Im Dezember 1966 hatte die Beteiligte zu 1) ein Verfahren gemäß § 37 Abs. 1 a LVO eingeleitet mit dem Antrag festzustellen, daß der Hof S. [REDACTED] Nr. [REDACTED] im Zeitpunkt des Erbfalls kein Hof im Sinne der Höfeordnung gewesen ist. Zur Begründung trug die Antragstellerin vor: Die Hofeigenschaft sei dadurch entfallen, daß die Hofstelle veräußert sei. Diese sei auch nicht durch die Gebäude der Pachtstelle K. [REDACTED] ersetzt worden, weil letztere unzureichend für die Bewirtschaftung der gesamten noch übrig gebliebenen Hoffläche sei und weil zudem von dem Pächter auch zu einem nur vorübergehenden Zwecke mit dem Grund und Boden neue Gebäude verbunden worden seien. Der Verlust der Hofeigenschaft sei anzunehmen, wenn der Betriebsinhaber den Willen habe, mit seinen Maßnahmen einen endgültigen Zustand herbeizuführen und wenn dieser Wille durch entsprechende tatsächliche Verhältnisse untermauert werde. Die Erblasserin habe mit dem Verlust der Hofstelle den Schlußstrich unter eine langjährige Entwicklung gesetzt: Der Hof sei seit Generationen verpachtet gewesen, die Gebäude seien 250 Jahre alt und verfallen. Eine Wiederinbetriebnahme mit Mitteln des Hofes sei unmöglich gewesen. Es sei auch kein Familienangehöriger bereit und in der Lage, die Bewirtschaftung zu übernehmen. Die Erblasserin habe auch nicht den Willen

und die Absicht gehabt, die Ersatzhofstelle zum Mittelpunkt ihres wirtschaftlichen Betriebes zu machen und zum Sammelpunkt der bäuerlichen Familie. Nur dann könne man annehmen, daß die Hofeigenschaft nur vorübergehend entfallen sollte. Es habe auch objektiv die Möglichkeit hierzu gefehlt, denn die Pächterfamilie K. habe die Pachtung seit 1909 in Besitz, zunächst mit 40 Morgen, jetzt mit 48 Morgen Land. Sie habe zahlreiche Gebäude aufgeführt, für die sie bei Beendigung des Pachtverhältnisses eine angemessene Entschädigung verlangen könne. Für die Inbetriebnahme durch einen Familienangehörigen fehle jedes Kapital. Es sei auch niemand da, der den Betrieb übernehmen könne.

Der Beteiligte zu 2) hat sich gegen den Antrag gewendet und seine Abweisung begehrt. Er hat die Ansicht vertreten, die Gebäude der Pachtstelle K. seien wesentlicher Bestandteil des Hofes geworden. Es habe zwischen seiner Mutter und dem Pächter K. darüber Einigkeit bestanden, daß bei einer Auflösung des Pachtverhältnisses eine wertmäßige Entschädigung an den Pächter gezahlt werden müsse. Die Erblasserin habe ihn demgemäß auch in erster Linie zum Anerben eingesetzt. Erst als sie der Notar, der von der Pachtstelle nichts gewußt habe, belehrt habe, daß nach seiner Ansicht die Hofeigenschaft entfallen sei, habe die Erblasserin diesen Wunsch fallen lassen. Der angebliche Wille der Erblasserin sei also die Folge eines Irrtums gewesen. Die Um- und Neubauten auf der Pachtstelle K. seien stets mit Zustimmung der Erblasserin und unter Zusagung des Wertersatzes bei Auflösung des Pachtverhältnisses erfolgt. Die Erblasserin habe niemals den Hof aufgeben wollen. Der Verkauf der Hofstelle sei aus reinen Zweckmäßigkeits-

gründen erfolgt. Als Ersatz gelte von vornherein die Pachtstelle. Mit dem Erlös sollte die Pachtstelle weiter ausgebaut werden.

Das Amtsgericht hat die Pachtstelle wie die Hofstelle in Augenschein genommen und ein Gutachten des Sachverständigen Dr. B. darüber eingeholt, ob die Hofstelle des Pächters für die Bewirtschaftung der gesamten Ländereien geeignet sei. Das Amtsgericht hat dann festgestellt, daß die Besitzung einen Hof im Sinne der Höfeordnung bilde. Nach seiner Ansicht ist die Hofeigenschaft durch den Verkauf nicht entfallen, da noch jetzt eine zur Bewirtschaftung ausreichende Hofstelle, nämlich die Pächterstelle K., vorhanden sei. Letztere habe eine größere Fläche an Hofraum, liege verkehrsmäßig ebenso günstig zu den Ländereien, biete auch Erweiterungsmöglichkeiten in baulicher Hinsicht, die Wirtschaftsgebäude böten arbeitswirtschaftlich viele Vorteile. Die Hofstelle stehe dem Eigentümer bei Beendigung des Pachtverhältnisses zur Verfügung. Der Pächter K. habe nicht die Absicht, die Gebäude abzureißen, er werde Wertersatz fordern.

Auf die sofortige Beschwerde der Antragstellerin hat das Oberlandesgericht mit dem angefochtenen Beschluß die Entscheidung des Amtsgerichts abgeändert und festgestellt, daß der Hof im Zeitpunkt des Todes der Erblasserin kein Hof im Sinne der Höfeordnung gewesen sei. Es hat seine Entscheidung im wesentlichen wie folgt begründet: Die Hofeigenschaft gehe nicht auf Grund der bloßen Willensentscheidung des Eigentümers verloren. Seien Wohn- und Wirtschaftsgebäude, die zur Bewirtschaftung der Flächen geeignet seien, vorhanden, so sei insoweit die Voraussetzung für die Entstehung

der Hofeigenschaft gegeben, einerlei ob der Eigentümer wolle, daß die Gebäude den Mittelpunkt der Wirtschaft bildeten. Wenn die Hofstelle wegfalle, sei es infolge Vernichtung durch Brand oder durch Verkauf oder auf andere Weise, so entfalle damit grundsätzlich auch die Hofeigenschaft, es sei denn, daß es sich hierbei nur um einen vorübergehenden Fortfall handelt. Bei der Prüfung, ob die Hofstelle lediglich vorübergehend fortgefallen sei und demnächst etwa wieder aufgebaut werde, spiele also der Wille des Eigentümers eine Rolle. Denn nur wenn er gewillt sei, die Hofstelle wieder aufzubauen, könne von einem bloß vorübergehenden Fortfall der Hofeigenschaft gesprochen werden. Um einen solchen Fall handele es sich vorliegend aber nicht, sondern darum, ob außer der veräußerten Hofstelle noch Wohn- und Wirtschaftsgebäude vorhanden seien, die als neue Hofstelle dienen könnten. Seien solche vorhanden, so bedürfe es nicht einer Willensentscheidung des Eigentümers, diese auch zum Mittelpunkt des Hofes zu machen, insbesondere wenn, wie hier, der Eigentümer selbst gar keine Wirtschaft geführt habe und die Ländereien seit langem verpachtet seien. Es genüge, daß die Wohn- und Wirtschaftsgebäude objektiv geeignet seien, demnächst als Hofstelle für den ganzen Betrieb zu dienen, wenn die jetzt verpachteten Flächen und Gebäude von dem Eigentümer selbst oder einheitlich von einem Pächter bewirtschaftet werden. Unter diesem Gesichtspunkt könnten im vorliegenden Falle die Gebäude des Pächters Koch durchaus als die zur Bewirtschaftung geeignete Hofstelle angesehen werden. Indessen brauche hierzu abschließend nicht Stellung genommen werden. Die an K. verpachteten Grundstücke hätten nämlich ihre Zugehörigkeit zu dem Hof dadurch verloren, daß ihre regelmäßige Bewirtschaftung vom Hof endgültig aufgegeben worden sei. Nach § 2 a HÖfO gehörten zum Hof nur die Grund-

stücke, die regelmäßig von der Hofstelle aus bewirtschaftet werden, wobei eine nur zeitweilige Verpachtung die Zugehörigkeit nicht ausschließe. Die Zugehörigkeit verpachteter Grundstücke gehe aber verloren, wenn den Umständen nach nichts dafür vorliege, daß sie in abschbarer Zeit wieder vom Hof aus bewirtschaftet werden. Letzteres müsse hier bezüglich der an K. verpachteten Grundstücke angenommen werden. Zwar habe es sich ursprünglich einmal um eine zum Hof gehörende Häuslingsstelle gehandelt, als der Vater des Zeugen K. 1909 diese übernahm. Aber schon bald nach dem ersten Weltkrieg, spätestens bis 1923, sei das Arbeitsverhältnis zwischen dem Vater und dem Hofeigentümer gelöst und ein reines Pachtverhältnis begründet worden. Dieses Pachtverhältnis, in das der Zeuge K. dann 1957 eingetreten sei, bestehe seitdem nunmehr über 40 Jahre. Daß beide Seiten dieses Verhältnis als auf eine unbegrenzte Zeit abgeschlossen betrachteten, zeige sich am besten darin, daß der Pächter mit erheblichen eigenen Mitteln, insgesamt etwa 80 000 DM, die vorhandenen Gebäude teils erneuert, teils neue Wirtschaftsgebäude errichtet habe, ohne daß feste Vereinbarungen über die Erstattung dieser Aufwendungen durch die Hofeigentümerin getroffen worden seien. Die Hofeigentümerin habe zwar jeweils mündlich zugesichert, der Pächter solle bei seinem etwaigen Abzug entschädigt werden, sie hoffe aber, daß er immer dort bleiben werde. Deutlicher habe kaum zum Ausdruck gebracht werden können, daß von keiner Seite damit gerechnet wurde, daß die an K. verpachteten Grundstücke jemals - jedenfalls aber nicht in abschbarer Zeit - wieder vom Hof aus bewirtschaftet werden würden. Dazu komme, daß der Hof unstreitig schon seit Generationen nicht mehr vom Eigentümer selbst bewirtschaftet worden sei und daß auch unter den Abkömmlingen

der Erblasserin keine zur Selbstbewirtschaftung geeignete Person sich befinde. Durch alle diese Umstände habe sich die Pachtstelle K. endgültig aus der Zugehörigkeit vom Hof gelöst. Die zu ihr gehörigen Grundstücke mit Gebäuden hätten ihre Hofeigenschaft verloren. Sei das aber der Fall, so könnten die auf diesen Pachtflächen errichteten Gebäude auch nicht dem Hof, zu dem sie nicht mehr gehörten, als Hofstelle dienen. Vielmehr ergebe sich nunmehr, daß der Hof nach Veräußerung seiner bisherigen Hofstelle keine Hofstelle mehr besitze. Damit sei die Hofeigenschaft schon vor dem Tod der Erblasserin verloren gegangen, nämlich mit der im Kaufvertrag vereinbarten Übertragung des Besitzes am 1. Mai 1966 an W., der die Hofstelle schon vorher als Pächter im Besitz gehabt habe. Der Zeitpunkt der Umschreibung auf W. im Grundbuch sei nicht maßgebend, sondern der der tatsächlichen Veränderung der Besitzverhältnisse.

Gegen diese Entscheidung wendet sich der Beteiligte zu 2) mit der vom Beschwerdegericht zugelassenen Rechtsbeschwerde. Zur Begründung dieses Rechtsmittels hat er im wesentlichen folgendes vorgetragen:

1. Das Beschwerdegericht habe sich zunächst nicht mit der Frage des Eigentumswechsels an der alten Hofstelle auseinandergesetzt. Feststehe, daß die Eigentumsumschreibung erst am 10. Oktober 1967 erfolgt sei. Am maßgebenden Tag des Erbfalles sei lediglich der Kaufvertrag vorhanden gewesen. Es habe damals aber noch nicht festgestanden, ob dieser überhaupt zur Durchführung gelangen werde. Wenn die Umschreibung erst nach dem Erbfall erfolgt sei, habe die alte Hofstelle im maßgebenden Zeitpunkt des Eintritts

des Erbfalles noch zum Hof gehört. Deshalb könne schon aus diesen Grunde die Hofeigenschaft nicht verneint werden.

2. In dem Beschwerdeverfahren hätten weder die Antragstellerin noch er, der Antragsgegner, genaue Angaben über Art, Umfang, Gründe und Dauer der Verpachtung gemacht. Für beide Seiten sei es völlig überraschend gewesen, daß das Beschwerdegericht die Dauer der Verpachtung nunmehr für ausschlaggebend gehalten habe. Wenn das Oberlandesgericht auf diesen Gesichtspunkt entscheidend habe abstellen wollen, so wäre es verpflichtet gewesen, den Sachverhalt in dieser Richtung weiter aufzuklären. Wäre das Beschwerdegericht seiner Verpflichtung nachgekommen, so hätte es erkennen müssen, daß es sich hier nicht um eine dauernde Verpachtung der Pachtstelle gehandelt habe, sondern um den infolge der Kriegser eignisse sehr häufigen Fall, daß ein Hof solange verpachtet werden muß, bis in der nachfolgenden Generation ein geeigneter Hofeserbe herangewachsen sei.

3. Es treffe nicht zu, daß die Hofeszugehörigkeit der Pächterstelle K infolge der Verpachtung verloren gegangen sei. Ob eine ständige Verpachtung vorliege, könne nicht allein nach der Dauer der Verpachtung beurteilt werden. Ausschlaggebend sei vielmehr, aus welchem Grund die Verpachtung erfolge. Aus den Akten ergebe sich aber, daß für die Verpachtung stets persönliche, in der Person der Erblasserin und deren Familie liegende Gründe ausschlaggebend gewesen seien und niemals Gründe, die auf den Hof selbst zurückzuführen waren. Die persönlichen Verhältnisse könnten aber den Schluß auf eine dauernde Verpachtung nicht begründen, denn ein Wechsel dieser

Situation sei abzusehen. Zumindest eines der drei Kinder des Antragsgegners sei in der Lage, nunmehr den Hof voll zu übernehmen. Wenn die Erblasserin auch geäußert habe, sie hoffe, der Pächter werde immer dort bleiben, so sei damit nicht gesagt gewesen, daß die Pacht für unbegrenzte Zeit bestehen sollte und die Hofeigenschaft zum Erlöschen kommen müsse. In Wahrheit habe die Erblasserin, sobald in den persönlichen Verhältnissen innerhalb ihrer Familie ein Wechsel eingetreten sei, den Hof ungeteilt in die nachfolgende Generation vererben wollen. Dieser Wille komme am deutlichsten in § 5 ihres Testamentes zum Ausdruck. Der Notar habe als Zeuge auch bekundet, daß die Erblasserin ursprünglich den Wunsch gehabt habe, den Hof ungeteilt auf ihren Sohn zu übertragen. Das habe das Beschwerdegericht völlig unberücksichtigt gelassen.

4. Selbst wenn man der Auffassung des Beschwerdegerichts folgen wollte, so müßte doch mindestens die Pachtstelle Koch als selbständiger Hof betrachtet und der Rechtsbeschwerdeführer als Anerbe dieses Teil-Hofes angesehen werden.

Die Antragstellerin bittet, die Rechtsbeschwerde zurückzuweisen.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist zulässig (§ 24 Abs. 1 LwVG). Sie hat auch Erfolg.

A) Entgegen der vom Oberlandesgericht vertretenen Ansicht hatte die Besetzung beim Tode der Erblasserin die Hofeigenschaft nicht verloren.

Der von der Antragstellerin begehrten Feststellung steht zunächst nicht entgegen, daß im Grundbuch von Stühren Band III Blatt 86 am Tag des Erbfalles - noch - der Hofvermerk eingetragen war. Die durch den Hofvermerk begründete Vermutung der Hofeigenschaft (§ 35 Abs. 3 LVO) kann - auch für einen zurückliegenden Zeitpunkt - im Feststellungsverfahren nach § 37 LVO widerlegt werden (vgl. Beschluß des Senats vom 14. Juli 1965 - V BLw 8/65, RdL 1965, 236, 238).

Das Beschwerdegericht geht mit den Beteiligten davon aus, daß das Anwesen der Erblasserin bis zum 1. Mai 1966 ein Hof im Sinne der Höfeordnung (§ 1) war. Dagegen sind keine Bedenken zu erheben. Zweifel erweckt jedoch die Annahme des Beschwerdegerichts, die Hofeigenschaft sei im Hinblick auf die in § 3 Abs. 1 des Kaufvertrags vom 28. März 1966 getroffene Vereinbarung am 1. Mai 1966 verloren gegangen.

Wie der Senat in der in BGHZ 40, 172, 175 veröffentlichten Entscheidung dargelegt hat, kann ein Hof ohne Hofstelle nicht entstehen und bestehen (§ 1 HöfeO). Sie ist der Kern der aus Hofstelle und Hofgrundstücken gebildeten wirtschaftlichen Einheit, des Hofes; von ihr aus erfolgt die Bewirtschaftung des Hofes; sie stellt den Mittelpunkt auch für das Leben des Bauern und seiner Familie dar. Mit der Veräußerung der Hofstelle wird im allgemeinen eine die Hofeigenschaft begründende Voraussetzung auf die Dauer wegfallen (vgl. Beschluß des Senats vom 14. Juli 1965 - V BLw 8/65, RdL 1965, 236; Wöhrmann, Landwirtschaftsrecht 2. Aufl. § 1 Rdn. 16, 44, 45). Da im vorliegenden Fall die Hofstelle aber erst am 10. Oktober 1966 durch die Eigentumsumschreibung im Grundbuch

auf W [REDACTED] veräußert worden ist, kann der Eigentumswechsel die Hofeigenschaft am Todestag der Erblasserin (15. August 1966) nicht berührt haben. Das Oberlandesgericht hat jedoch den in Rechtsprechung und Schrifttum vertretenen Rechtsgrundsatz angewandt, wonach eine hofbe gründende Voraussetzung auch durch tatsächliche Geschehnisse wegfallen und dadurch eine Besitzung die Hofeigenschaft verlieren kann (vgl. Beschlüsse des Senats vom 27. Januar 1953 - V BLW 106/52, RdL 1953, 109, und vom 22. November 1956 - V BLW 42/56, RdL 1957, 43, 44; OLG Celle RdL 1957, 323, 324 f; 1965, 238 f; 1967, 41, 43; NdsRpfl 1967, 58, 59; Wöhrmann aaO § 1 Rdn. 46 und RdL 1963, 332, 334; Schulte, DNotZ 1964, 601, 602). Dazu ist folgendes zu bemerken:

Der Senat hat in seinem Beschluß vom 22. November 1956 aaO ausgeführt, für den Verlust der Hofeigenschaft sei wesentlich, daß der Zusammenhang zwischen den Ländereien und der Hofstelle endgültig unterbrochen und damit die landwirtschaftliche Betriebseinheit aufgelöst ist. Eine solche Folge könnten der Verfall der Hofstelle oder ihr Umbau für andere Zwecke, aber auch sonstige Umstände herbeiführen. Ob zu diesen die - einen endgültigen Charakter tragende - Einräumung des Besitzes (§ 854 BGB) an den Käufer der Hofstelle vor Umschreibung des Eigentums im Grundbuch zu zählen ist, mag zweifelhaft sein. Die Frage bedarf keiner Entscheidung, weil im vorliegenden Fall selbst bei Bejahung der Frage durch die "Besitzübertragung" (Beschwerdebeschuß 10/11) am 1. Mai 1966 die Betriebseinheit noch nicht aufgelöst worden ist.

Die Erblasserin hatte die Hofstelle (zusammen mit anderen Ländereien) an den Käufer W. vorpachtet und war mittelbare Besitzerin. Die in § 3 Abs. 1 des Kaufvertrags vereinbarte Übergabe ("der Kaufgegenstand soll dem Käufer am 1. Mai 1966 zum Besitz übergeben werden") stellt sich danach als eine am 28. März 1966 im voraus vereinbarte Aufgabe des mittelbaren Besitzes von einem künftigen Zeitpunkt ab dar (vgl. Soergel/Siebert BGB 9. Aufl. § 868 Anm. 24). Die Besitzaufgabe gehörte - zusammen mit der Abrede hinsichtlich des Übergangs von Rechten, Nutzungen, Gefahr, Lasten und Abgaben (§ 3 Abs. 2 des Kaufvertrags) - zu den Modalitäten des Gesamtgeschäfts, das vom Willen der Erblasserin zur **V e r ä u ß e r u n g** getragen war (vgl. zum Willensmoment den Beschluß des Senats vom 22. November 1956 aaO S. 44 Mitte), und hatte keine selbständige Bedeutung. Die Besitzaufgabe als solche besagt für die Frage, ob die Hofstelle damit endgültig aus dem Hofverband ausscheiden sollte, nichts. Ob die Erblasserin ihr Ziel, die Veräußerung, erreichte, hing, wie sie am 28. März 1966 wußte (vgl. § 6 des Kaufvertrags), von der Erteilung der "behördlichen Genehmigung" ab. Nach Lage der Dinge war es durchaus zweifelhaft, wann und ob insbesondere die nach dem Grundstücksverkehrsgesetz erforderliche Genehmigung erteilt und der zunächst schwebend unwirksame Kaufvertrag rechtswirksam wurde. Der vom Tatrichter festgestellte Sachverhalt gibt nichts dafür her, daß die Erblasserin schon im voraus auf **j e d e n F a l l** vom 1. Mai 1966 ab einen endgültigen Zustand schaffen und ihre Betriebseinheit durch Aufgabe ihres mittelbaren Besitzes für die Dauer auflösen wollte. Ebenso folgt aus dem Ermittlungsergebnis nichts dafür, daß die Besitzaufgabe

am 1. Mai 1966 etwa von der Erteilung der Genehmigung habe abhängig sein sollen. (Ausweislich Blatt 21 der Grundakten ist zudem die Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz bei dem dazu empfangsberechtigten Notar erst am 17. Mai 1966 eingegangen.) Auch der Sachvortrag der Beteiligten bietet keinen ausreichenden Anhalt dafür, daß die Erblasserin unter a l l e n Umständen ihren mittelbaren Besitz ab 1. Mai 1966 aufgeben wollte. Für den objektiven Betrachter führte die am 28. März 1966 zum 1. Mai 1966 vereinbarte Besitzaufgabe einen einstweiligen Zustand herbei, der mit dem Eigentumsübergang auf Wendt endgültigen Charakter annehmen sollte und annahm.

Wenn somit am 1. Mai 1966 die Hofeigenschaft nicht verloren gegangen ist, muß sie auch noch beim Tode der Erblasserin am 15. August 1966 bestanden haben, weil sich die Hofesverhältnisse bis dahin nicht verändert haben. Infolgedessen kann dem Feststellungsbegehren der Antragstellerin nicht entsprochen werden. Bei dieser Rechtslage kommt es auf die weiteren Angriffe der Rechtsbeschwerdebegründung gegen die Ausführungen des Oberlandesgerichts nicht mehr an.

B) Die angefochtene Entscheidung muß hiernach aufgehoben und die sofortige Beschwerde gegen den Beschluß des Amtsgerichts zurückgewiesen werden. Zur Klarstellung ist dessen Tenor teilweise neu zu fassen.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 44, 45 LwVG.
Zur Festsetzung des Geschäftswerts wird auf den Beschluß
des Senats vom 19. Dezember 1967 - V BLw 21/67 und
Wöhrmann, RdL 1968, 32, 33 verwiesen.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Grell
