

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

HöfeO § 1 Abs. 1

Ein Ehegattenhof entsteht auch dann, wenn der eine Ehegatte Eigentümer eines Hofes ist und von dessen Hofstelle aus dem anderen Ehegatten gehörende Grundstücke mitbewirtschaftet werden, sofern es sich nicht nur um eine vorübergehende Maßnahme handelt.

BGH, Beschl. v. 18. Oktober 1962 - V Blw 5/62 - OLG Hamm
AG Münster

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

1. des Bauern Hermann W [REDACTED] in D [REDACTED],
E [REDACTED] Nr. [REDACTED],

Antragsgegners, Beschwerdegegners und Rechts-
beschwerdeführers (Verkäufers),

- vertreten durch a) Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] in M [REDACTED],
b) die Rechtsanwälte Dr. [REDACTED],
Dr. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
und [REDACTED] in [REDACTED] -

2. des Direktors der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe
in M [REDACTED] S [REDACTED]straße [REDACTED],

Rechtsbeschwerdeführers,

- vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] B [REDACTED] in
M [REDACTED] -

gegen

den Landwirt Kurt M a [REDACTED] und seine Ehefrau Elisabeth
Ma [REDACTED] geb. H [REDACTED] in Ha [REDACTED]/Rhld,

Antragsteller, Beschwerdeführer und Rechtsbeschwerde-
gegner (Käufer),

- vertreten durch Rechtsanwalt Helmut Ma [REDACTED] in Ha [REDACTED]/Rhld -

weitere Beteiligte:

Ehefrau Luise W [REDACTED] geb. N [REDACTED] in D [REDACTED],
E [REDACTED] Nr. [REDACTED],

wegen Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für
Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 18. Oktober 1962
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der
Bundesrichter Dr. Augustin und Dr. Piepenbrock sowie der
landwirtschaftlichen Beisitzer Schädel und Raither
beschlossen:

- 2 -

1. Die Rechtsbeschwerde des Antragsgegners Weißen gegen den Beschluß des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Hamm vom 25. Januar 1962 wird auf Kosten des Rechtsbeschwerdeführers als unzulässig verworfen.
2. Auf die Rechtsbeschwerde des Direktors der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe wird der zu 1 genannte Beschluß aufgehoben. Die Sache wird zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens übertragen wird.
3. Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 520 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Der Bauer Hermann W. (Antragsgegner) ist seit dem 25. März 1955 Eigentümer des Hofes E. Nr. in D. Er hat diesen Hof, der früher Erbhof war, 26,8886 ha groß ist und einen Einheitswert von 28 200 DM hat, auf Grund des im Jahre 1954 mit seinem Vater geschlossenen Übergabevertrages erworben. Der Hof ist mit fast 460 000 DM belastet. Außerdem sind Schulden von rund 100 000 DM vorhanden.

Die Ehefrau des Antragsgegners, Luise W. geb. N., war Eigentümerin des etwa 1,5 km entfernt



JLaw - Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw - für Android](#)



[JLaw - für iOS](#)

liegenden Hofes E [REDACTED] Nr. [REDACTED] in D [REDACTED] in Größe von 16,7694 ha mit einem Einheitswert von 14 800 DM. Die Ehefrau des Antragsgegners hat diesen Hof, der Erbhof war, nach dem Tode ihres Vaters im Jahre 1934 als Anerbin erhalten. Damals war der gut arrondierte Hof 11,0179 ha groß.

Im Jahre 1939 erwarb die Mutter der Ehefrau W [REDACTED], Frau N [REDACTED], von ihrem Nachbarn H [REDACTED] Grundstücke von 2,6386 ha, die vom Hofe N [REDACTED] aus mit bewirtschaftet wurden. Frau N [REDACTED] übertrug diese Grundstücke am 31. März 1959 ihrer Tochter, der Ehefrau des Antragsgegners, zu Eigentum. Auf Grund des Kaufvortrages vom 6. September 1957 erwarb Frau W [REDACTED] von den Eheleuten H [REDACTED] weitere 2,5 ha hinzu. Sie wurde am 21. Dezember 1961 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Frau W [REDACTED] war nach ihrer Heirat im Jahre 1952 auf den Hof ihres Ehemannes E [REDACTED] Nr. [REDACTED] gezogen. Aus ihrer Ehe sind drei Söhne und eine Tochter im Alter von 9 bis 3 Jahren hervorgegangen. Bis zum Jahre 1953 führte Frau N [REDACTED] mit Hilfe eines Verwalters die Bewirtschaftung des Hofes E [REDACTED] Nr. [REDACTED] fort. Sie zog dann zu ihrer Tochter auf den Hof W [REDACTED], wo sie ein Altenteil erhielt. Die selbständige Bewirtschaftung des Hofes N [REDACTED] wurde aufgegeben. Seit 1953 wurden die Hofesgrundstücke, die der Ehefrau W [REDACTED] im Jahre 1959 übertragenen Grundstücke von 2,6386 ha und seit 1957 auch das von den Eheleuten H [REDACTED] erworbene Grundstück von 2,5 ha vom Hof W [REDACTED] aus mitbewirtschaftet. In den Ställen des Hofes N [REDACTED] wurde Vieh gehalten. In dem Wohnhaus erhielt ein Arbeiter des Hofes W [REDACTED] mit seiner Familie eine Wohnung. Später sind in dem Hause zwei Wohnungen geschaffen worden, in denen Arbeiter oder Heuerlinge des Hofes W [REDACTED] wohnten. Die Eheleute W [REDACTED] nahmen

seit einigen Jahren in der Nähe des Hofes liegende Grundflächen des Nachbarn H [REDACTED] von etwa 3,5 ha in Bewirtschaftung, während H [REDACTED] ein Grundstück des Antragsgegners und ein Grundstück seiner Ehefrau von zusammen etwa gleicher Größe bewirtschaftete.

Durch den von der Landwirtschaftsbehörde genehmigten Vertrag vom 25. August 1960 verkaufte Frau W [REDACTED] den Kern des ihr damals gehörenden Grundbesitzes mit der Hofstelle an die Eheleute P [REDACTED] in C [REDACTED] zum Preise von 200 000 DM. Ausgenommen von dem Verkauf blieben das von den Eheleuten H [REDACTED] erworbene Grundstück von 2,5 ha, zwei Äcker in Größe von 1,2305 ha aus dem alten N [REDACTED]'schen Hof und eine Teilfläche von 2,15 ha aus dem Grundbesitz, den Frau W [REDACTED] im Jahre 1959 von ihrer Mutter übertragen erhalten hatte. Insgesamt behielt Frau W [REDACTED] noch 5,8805 ha. Es handelt sich um zwei Flächen, die etwa 1,5 km voneinander entfernt liegen. Die an die Eheleute P [REDACTED] verkauften Grundstücke sind seit dem 1. November 1960 auf die Dauer von 12 Jahren an Frau W [REDACTED] verpachtet.

Der Antragsgegner hat durch Vertrag vom 28. Juli 1961 seinen Hof E [REDACTED] Nr. [REDACTED] ohne Inventar, Feldfrüchte und Vorräte zum Preise von 520 000 DM an die Eheleute Ma [REDACTED] (Antragsteller) verkauft, zu deren Gunsten eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen wurde. Seit dem 4. Juli 1961 steht bei den Grundstücken der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen.

Die Landwirtschaftsbehörde hat dem Kaufvertrag die Genehmigung versagt, weil durch die Mitbewirtschaftung der Grundstücke des Hofes N [REDACTED] (E [REDACTED] Nr. [REDACTED]) von der Hofstelle W [REDACTED] (E [REDACTED] Nr. [REDACTED]) aus ein Ehegattenhof entstanden sei und die Veräußerung des

Hofes W [REDACTED] ohne die der Ehefrau W [REDACTED] gehörenden Grundstücke zu einer unwirtschaftlichen Zerschlagung des Ehegattenhofes führe. Hiergegen haben die Eheleute Ma [REDACTED] Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) hat die Entscheidung der Landwirtschaftsbehörde bestätigt. Auf die sofortige Beschwerde der Käufer hat das Oberlandesgericht den Kaufvertrag genehmigt. Mit der (vom Oberlandesgericht zugelassenen) Rechtsbeschwerde erstreben der Verkäufer und der Direktor der Landwirtschaftskammer die Versagung der Genehmigung. Die Antragsteller bitten um Zurückweisung der Rechtsmittel.

II.

1. Die Rechtsbeschwerde des Antragsgegners W [REDACTED] ist unzulässig.

Das Oberlandesgericht hat zwar die Rechtsbeschwerde zugelassen (§ 24 Abs. 1 LwVG). Die Zulassung allein hat jedoch noch nicht die Zulässigkeit des Rechtsmittels zur Folge. Sie ermöglicht dem Bundesgerichtshof lediglich eine Nachprüfung der angefochtenen Entscheidung. Unabhängig von der Zulassung durch das Oberlandesgericht müssen, wenn die Rechtsbeschwerde zulässig sein soll, auch die sonstigen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Rechtsmittels gegeben sein (vgl. z.B. Beschlüsse des Senats vom 6. Dezember 1954, V BLw 62/54 und 9. Juli 1956, V BLw 23/56, RdL 1956, 249). Das gilt insbesondere von der Rechtsbeeinträchtigung des Beschwerdeführers (§ 9 LwVG i.V.m. § 20 FGG), die nur zu bejahen ist, wenn der Beschwerdeführer durch die angefochtene Entscheidung in einem Recht verletzt ist. Dies trifft beim Antragsgegner nicht zu. Die Genehmigungspflicht im landwirt-

schaftlichen Grundstücksverkehr stellt eine Verfügungsbeschränkung dar, die durch die Erteilung der Genehmigung beseitigt wird. Infolgedessen steht keinem Vertragsteil gegen die uneingeschränkte Genehmigung des Vertrages ein Beschwerderecht zu (BGHZ 1, 267 = RdL 1951, 189). An dieser Auffassung hat der Senat in ständiger Rechtsprechung festgehalten. Die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde kann auch nicht darauf gestützt werden, daß, wie der Antragsgegner meint, dem Vertrag die Genehmigung wegen Vorliegens eines gesetzlichen Versagungsgrundes hätte verweigert werden müssen. Die Genehmigungspflicht ist im öffentlichen Interesse eingeführt worden. Die Wahrung der öffentlichen Interessen, denen das Erfordernis der Genehmigung dienen soll, ist ausschließlich Aufgabe der Landwirtschaftsbehörden. Ein Vertragsteil ist deshalb nicht berechtigt, im Wege der Beschwerde gegen die Genehmigung gesetzliche Versagungsgründe geltend zu machen (vgl. BGHZ 1, 267 und zahlreiche weitere Entscheidungen, z.B. Beschlüsse vom 4. November 1952, V BLw 56/52, vom 2. November 1954, V BLw 35/54 und 3. Mai 1957, V BLw 50/56, RdL 1957, 211).

Die Rechtsbeschwerde des Antragsgegners mußte danach als unzulässig verworfen werden.

2. Die Rechtsbeschwerde des Direktors der Landwirtschaftskammer ist zulässig und auch begründet.

Die Entscheidung über die Genehmigung richtet sich, da das Verfahren vor dem Inkrafttreten des Grundstücksverkehrsgesetzes anhängig geworden ist, nach den bisher geltenden Vorschriften (§ 32 Abs. 2 Satz 1 GrdStVG). Das Oberlandesgericht hält den hiernach allein in Betracht kommenden Versagungsgrund der unwirtschaftlichen Zerschlagung im Sinne des Art. III Abs. 5 Buchst. b BrMilRegVO Nr. 84 nicht für gegeben, weil der Hof Eickendorf Nr. 10

keinen Ehegattenhof bilde und geschlossen veräußert worden sei. Diese Auffassung wird von der Rechtsbeschwerde mit Recht beanstandet.

Ehegattenhof ist eine landwirtschaftliche Besitzung mit einer zu ihrer Bewirtschaftung geeigneten Hofstelle, die sich im Eigentum von Ehegatten befindet (HöfeO § 1 Abs. 1). Dabei kann es sich um Gesamthandseigentum, Miteigentum nach Bruchteilen oder Alleineigentum eines jeden der Ehegatten handeln. Gehören die Hofesgrundstücke zum Teil dem einen und zum Teil dem anderen Ehegatten, so entsteht ein Ehegattenhof, wenn die Grundstücke beider Ehegatten einheitlich von einer Hofstelle aus bewirtschaftet werden, der beiderseitige Grundbesitz also eine landwirtschaftliche Betriebseinheit darstellt. Dies kann auch dann der Fall sein, wenn beide Ehegatten Eigentümer je eines Hofes sind und beide Höfe von einer Hofstelle aus bewirtschaftet werden. Voraussetzung für die Entstehung eines Ehegattenhofs ist jedoch, daß die selbständige Bewirtschaftung des einen Hofes für dauernd aufgegeben wird. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn die Hofstelle endgültig stillgelegt wird. Werden einzelne Grundstücke eines Ehegatten von der Hofstelle des dem anderen Ehegatten gehörenden Hofes bewirtschaftet, so vereinigen sich die Grundstücke beider Ehegatten zu einem Ehegattenhof, wenn die Eheleute den Willen haben, die Grundstücke in einheitliche Bewirtschaftung zu nehmen, und diesen Willen in die Tat umsetzen, sofern es sich nicht nur um eine vorübergehende Maßnahme handelt (vgl. Lange/Wulff, HöfeO 5. Aufl. Anm. 9, 19, 99; Wöhrmann, Landwirtschaftsrecht, HöfeO § 1 Anm. VII 2 c sowie RdL 1952, 168; Herminghausen, RdL 1950, 155; Rötelmann, RdL 1960, 29, 30; OLG Celle RdL 1961, 71). Diese Rechtsauffassung liegt auch dem angefochtenen Beschluß zugrunde. Da der Ehegattenhof eine wirtschaftliche und

rechtliche Einheit darstellt, kann, wie das Oberlandesgericht weiter zutreffend ausführt, von einer Zerschlagung auch dann gesprochen werden, wenn ein Ehegattenhof aufgeteilt wird oder die dem einen Ehegatten allein gehörenden Grundstücke dadurch vom Hof getrennt werden, daß sie bei einem Verkauf von der Veräußerung ausgenommen werden (vgl. OLG Celle RdL 1961, 317). Die Annahme des Beschwerdegerichts, daß der Hof Eickendorf Nr. 10 kein Ehegattenhof sei, kann jedoch nicht gebilligt werden.

Richtig ist, daß die Entstehung eines Ehegattenhofes frühestens am 25. März 1955 möglich war, als der Ehemann W. Eigentümer des väterlichen Hofes wurde. Das Oberlandesgericht meint nun, daß, obwohl die Eheleute W. schon seit 1953 von der Hofstelle des Ehemannes aus die zu beiden Höfen gehörenden Grundstücke bewirtschaftet hätten, aus diesen Höfen kein Ehegattenhof entstanden sei; denn die gemeinschaftliche Bewirtschaftung der Höfe habe sich zwangsläufig ergeben, nachdem Frau W. als einziges Kind und Eigentümerin des N. 'schen Hofes auf den benachbarten Hof Weißen geheiratet habe, die alleinstehende Frau N. die Bewirtschaftung des Hofes nicht weitergeführt habe und der bisher auf diesem Hof tätige Verwalter vom Hof W. übernommen worden sei. Dem Umbau des Wohnhauses für zwei Landarbeiterfamilien legt das Beschwerdegericht keine maßgebliche Bedeutung bei, weil der Umbau wieder habe beseitigt werden können. Entgegen der Auffassung des Oberlandesgerichts kommt es für die Frage der Entstehung eines Ehegattenhofes nicht darauf an, ob die einheitliche Bewirtschaftung der beiden Höfe sich zwangsläufig aus den damaligen Verhältnissen ergab. Entscheidend ist vielmehr, ob die Eheleute W. mit der gemeinschaftlichen Bewirtschaftung der Höfe einen endgültigen Zustand schaffen wollten und geschaffen haben.

Bei der Auflösung der selbständigen Bewirtschaftung des N[REDACTED]'schen Hofes, dem Umbau der Wohnungen und der einheitlichen Bewirtschaftung sämtlicher Grundstücke vom Hofe W[REDACTED] aus handelt es sich zwar, wie die Rechtsbeschwerde zutreffend bemerkt, um eingreifende Maßnahmen, die darauf hindeuten, daß die Grundstücke des N[REDACTED]'schen Hofes für dauernd in die wirtschaftliche Einheit des Hofes W[REDACTED] einbezogen werden sollten. Die Möglichkeit, daß die Eheleute W[REDACTED] den Gedanken gehabt haben, den Hof N[REDACTED] später einmal einem ihrer Kinder zu übertragen oder zu vererben, und daß sie aus diesem Grunde eine endgültige Vereinigung beider Höfe nicht beabsichtigt haben, ist jedoch nicht von der Hand zu weisen. Einer abschließenden Stellungnahme zu der Frage, ob aus beiden Höfen ein Ehegattenhof entstanden ist, bedarf es im gegenwärtigen Verfahren nicht. Selbst wenn man mit dem Beschwerdegericht davon ausgeht, daß der Hof N[REDACTED] nicht endgültig mit dem Hof W[REDACTED] vereinigt werden sollte und deshalb seine rechtliche Selbständigkeit nicht verloren habe, ergibt doch die weitere Entwicklung, daß der Hof W[REDACTED] ein Ehegattenhof geworden ist.

Die der Ehefrau W[REDACTED] am 31. März 1959 übertragenen Grundstücke von 2,6386 ha sind zunächst Bestandteil des Hofes N[REDACTED] geworden. Sie wurden jedoch mit einer Teilfläche von 2,15 ha ebenso wie die beiden aus dem Hof N[REDACTED] stammenden Äcker von 1,2305 ha vom Hof N[REDACTED] gelöst, als dieser mit dem Kern des dazugehörenden Grundbesitzes am 25. August 1960 verkauft wurde. Mit dem Verkauf des Hofes hat Frau W[REDACTED] zu erkennen gegeben, daß die ihr verbliebenen Grundstücke endgültig vom Hof N[REDACTED] getrennt werden sollten. Die mit der Veräußerung des

Hofes vollzogene rechtliche Trennung der Grundstücke vom Hof N[REDACTED] in Verbindung mit der Aufrechterhaltung der Bewirtschaftung vom Hof W[REDACTED] aus rechtfertigt die Annahme, daß der restliche Grundbesitz der Frau W[REDACTED] sich mit dem Hof ihres Ehemannes, mit dem er auch wirtschaftlich verbunden blieb, zu einem Ehegattenhof vereinigt hat. Es kann ohne weiteres davon ausgegangen werden, daß die Landwirtschaftsbehörde den Vertrag vom 25. August 1960 nicht genehmigt haben würde, wenn die nicht mitverkauften Grundstücke des N[REDACTED]'schen Hofes nicht mit dem Hof W[REDACTED] zu einer wirtschaftlichen und rechtlichen Einheit hätten verbunden werden sollen. Hierfür spricht auch der Vermerk vom 4. November 1960, der sich in den Genehmigungsakten befindet. Für die Annahme, daß die Einzelgrundstücke der Frau W[REDACTED], nachdem sie aus dem Bestand des N[REDACTED]'schen Hofes ausgeschieden waren, ihre wirtschaftliche und rechtliche Selbständigkeit behalten hätten, liegen keinerlei Anhaltspunkte vor. Die angebliche Überschuldung des Hofes W[REDACTED] besagt nichts gegen die Entstehung eines Ehegattenhofes. Auf die Größe der vom Hof W[REDACTED] aus mitbewirtschafteten Grundstücke der Ehefrau W[REDACTED] kommt es nicht an. Es muß deshalb, auch wenn die von den Eheleuten H[REDACTED] stammenden 2,5 ha, die erst nach dem Verkauf des Hofes W[REDACTED] von der Ehefrau W[REDACTED] zu Eigentum erworben wurden, unberücksichtigt bleiben, angenommen werden, daß der Hof W[REDACTED] jedenfalls im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages vom 28. Juli 1961 ein Ehegattenhof war.

Die Sache mußte deshalb unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses zur weiteren Prüfung und Entscheidung über das Vorliegen eines Versagungsgrundes an das Beschwerdegericht zurückverwiesen werden, dem auch die Entscheidung über die außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu übertragen war.

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock