BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 1/12

vom

26. Juni 2014

in der Grundbuchsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

HöfeO § 2 Buchst. a

Bei einem aus mehreren Flurstücken bestehenden Grundstück kann ein Flurstück Hofbestandteil, ein anderes dagegen hoffrei sein.

HöfeVfO §§ 3, 7 Abs. 3

Das Landwirtschaftsgericht kann das Grundbuchamt ersuchen, einzelne Flurstücke von einem einheitlichen, mit einem Hofvermerk versehenen Grundstück abzuschreiben.

BGH, Beschluss vom 26. Juni 2014 - V ZB 1/12 - OLG Celle
AG Winsen (Luhe)

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 26. Juni 2014 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, den Richter Dr. Czub, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland und den Richter Dr. Kazele

beschlossen:

Auf die Rechtsmittel der Beteiligten zu 1 werden der Beschluss des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 13. Dezember 2011 und die Zwischenverfügung des Amtsgerichts – Grundbuchamt – Winsen (Luhe) vom 10. August 2011 aufgehoben, soweit sie die im Grundbuch von B. Blatt ... unter der Bestandsnummer .. eingetragenen Flurstücke ..., ..., ... und ... betreffen.

Insoweit wird die Sache an das Grundbuchamt zur Entscheidung über das Eintragungsersuchen der Beteiligten zu 1 vom 11. November 2010 zurückverwiesen.

I.

1 Der Beteiligte zu 2 ist Eigentümer des im Grundbuch von B. auf Blatt ... eingetragenen Grundbesitzes; eingetragen ist ein Hofvermerk. Unter der Bestandsnummer ... ist ein Grundstück eingetragen, das aus zahlreichen Flurstücken besteht.

2 Das Amtsgericht – Landwirtschaftsgericht – hat das Grundbuchamt, soweit hier noch von Interesse, ersucht, die als Bauland ausgewiesenen Flurstücke ... , ..., ... und ... wegen fehlender Hofzugehörigkeit von dem mit dem Hofvermerk versehenen Grundbuchblatt abzuschreiben und auf ein anderes Grundbuchblatt unter einer neuen Bestandsnummer zu übertragen. Mit Zwischenverfü-

gung vom 10. August 2011 hat das Grundbuchamt eine Befugnis des Landwirtschaftsgerichts, Grundstücksteile von dem mit dem Hofvermerk versehenen Grundbuchblatt abschreiben zu lassen, verneint und die beantragte Eintragung von der Vorlage einer Teilungsbewilligung des Eigentümers abhängig gemacht. Die hiergegen von dem Landwirtschaftsgericht in seiner Funktion als ersuchende Behörde (im Folgenden: Beteiligte zu 1) eingelegte Beschwerde ist insoweit erfolglos geblieben. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt die Beteiligte zu 1 ihr Eintragungsersuchen weiter.

II.

3 Das Beschwerdegericht meint, das Grundbuchamt müsse bei dem Eintragungsersuchen einer Behörde prüfen, ob sich diese im Rahmen der Vorschrift halte, auf die das Ersuchen gestützt sei. Dazu gehöre hier die Frage, ob das Ersuchen Grundstücke im Sinne von § 7 HöfeVfO betreffe. Das sei zu verneinen. Der in der Höfeverfahrensordnung verwendete Grundstücksbegriff entspreche demjenigen des bürgerlichen Rechts; Rechtssicherheit und Rechtsklarheit erforderten eine einheitliche Auslegung. Nicht unter einer eigenen Nummer im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs eingetragene Flurstücke seien daher keine Grundstücke im Sinne von § 7 HöfeVfO. Auch wenn davon auszugehen sei, dass das Landwirtschaftsgericht auf die Abschreibung nicht hofzugehöriger Grundstücke hinwirken solle, könne diese Befugnis nicht weitergehen als durch das Gesetz umschrieben. Der Zweck der Höfeordnung, leistungsfähige Höfe bäuerlicher Familien zu erhalten, werde nicht berührt, wenn Flurstücke ihren landwirtschaftlichen Charakter, wie hier, bereits verloren hätten. Eine faktische Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung sei auch durch die mittels § 7 HöfeVfO wahrgenommene Ordnungsfunktion des Landwirtschaftsgerichts nicht zu verhindern. Dahinstehen könne, ob nicht hofzugehörige Flurstücke im Erbfall zugunsten des hoffreien Vermögens abgetrennt werden könnten, denn darum gehe es hier nicht.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

III.

4 Die Rechtsbeschwerde ist zulässig. Die Beteiligte zu 1 ist aufgrund der Zurückweisung ihrer Beschwerde befugt, Rechtsbeschwerde einzulegen. Bei dem Ersuchen des Landwirtschaftsgerichts zur Vornahme höferechtlicher Grundbucheintragungen handelt es sich um ein Behördenersuchen nach § 38 GBO. Wird ein solches Ersuchen zurückgewiesen, gelten für die Behörde die allgemeinen Rechtsmittelvorschriften (Senat, Beschluss vom 20. Dezember 2012 – V ZB 95/12, NJW-RR 2013, 526 Rn. 5 mwN). Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 78 GBO, § 71 FamFG sind gewahrt; insbesondere ist die Beteiligte zu 1 gemäß § 10 Abs. 4 Satz 2 FamFG im Rechtsbeschwerdeverfahren ordnungsgemäß vertreten.

IV.

5 Die Rechtsbeschwerde hat bereits deshalb Erfolg, weil das Grundbuchamt eine Zwischenverfügung mit einem nach § 18 GBO nicht zulässigen Inhalt erlassen hat.

6 1. Die Zwischenverfügung nach § 18 Abs. 1 Satz 1 GBO dient dazu, der Eintragung den sich nach dem Eingang des Antrags bestimmenden Rang zu sichern, der bei Zurückweisung des Antrags nicht gewahrt bliebe. Die Regelung bezieht sich nur auf die Beseitigung eines der Eintragung entgegenstehenden Hindernisses und ist nicht anwendbar, wenn der Mangel des Antrags nicht mit rückwirkender Kraft geheilt werden kann. Vor diesem Hintergrund ist es nicht zulässig, mit einer Zwischenverfügung auf den Abschluss eines Rechtsgeschäfts hinzuwirken, das Grundlage der einzutragenden Rechtsänderung werden soll, weil sonst die beantragte Eintragung einen ihr nicht gebührenden Rang erhielte (Senat, Beschluss vom 26. September 2013 – V ZB 152/12, NJW 2014, 1002 Rn. 6 mwN). Ebenso wenig kann dem Antragsteller mit einer Zwischenverfügung nach § 18

GBO aufgegeben werden, eine erst noch zu erklärende Eintragungsbewilligung eines unmittelbar betroffenen Dritten beizubringen (BayObLG, NJW-RR 2004, 1533, 1534; MittBayNot 1995, 42, 43; MittBayNot 1990, 307; BayObLGZ 1990, 6, 8; OLG Hamm, MittBayNot 2003, 386; ZfIR 1998, 115, 116; OLG Zweibrücken, OLGZ 1991, 153, 154; KEHE-Herrmann, Grundbuchrecht, 6. Aufl., § 18 GBO Rn. 16; Meikel/Böttcher, GBO, 10. Aufl., § 18 Rn. 36; Demharter, GBO, 29. Aufl., § 18 Rn. 12). Diese Grundsätze finden auch auf behördliche Ersuchen nach § 38 GBO Anwendung (KEHE-Herrmann, Grundbuchrecht, 6. Aufl., § 38 GBO Rn. 79; Meikel/Roth, GBO, 10. Aufl., § 38 Rn. 31).

7 2. Gemessen daran ist die Zwischenverfügung unzulässig.

8 a) Sie gibt der Beteiligten zu 1 auf, eine Teilungsbewilligung des Eigentümers beizubringen, der von der (nach § 13 Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 GBV mit der angestrebten Abschreibung einzelner Flurstücke einhergehenden) Grundstücksteilung unmittelbar betroffen ist. Nach der Rechtsauffassung des Grundbuchamts, auf deren Grundlage die Zulässigkeit der Zwischenverfügung zu beurteilen ist, erfordert die Umsetzung des Eintragungsersuchens eine Teilung des Grundstücks durch den Eigentümer. Ein ohne Teilungsbewilligung gestelltes Ersuchen wäre danach sofort zurückzuweisen gewesen (vgl. Senat, Beschluss vom 26. September 2013 – V ZB 152/12, NJW 2014, 1002 Rn. 8).

9 b) Anders wäre es nur, wenn das Grundbuchamt der Beteiligten zu 1 lediglich die Gründe mitgeteilt hätte, warum es dem Ersuchen nicht stattgeben kann. Solche Meinungsäußerungen des Grundbuchamts sind – auch wenn sie mit der Ankündigung einer beabsichtigten Zurückweisung des Eintragungsersuchens verbunden werden – keine beschwerdefähigen Entscheidungen nach § 71 GBO (Senat, Beschluss vom 26. September 2013 – V ZB 152/12, aaO Rn. 9). So verhält es sich hier jedoch nicht. Das Grundbuchamt hat der Beteiligten zu 1 unter ausdrücklicher Bezugnahme auf § 18 GBO eine Frist zur Behebung des Eintragungshin-

dernisses gesetzt, eine Rechtsmittelbelehrung erteilt und seine Verfügung in der Nichtabhilfeentscheidung zudem ausdrücklich als Zwischenverfügung bezeichnet.

10 3. Hat das Beschwerdegericht die Beschwerde gegen eine unzulässige Zwischenverfügung zurückgewiesen, sind auf eine Rechtsbeschwerde hin seine Entscheidung und die Zwischenverfügung des Grundbuchamts aufzuheben (Senat, Beschluss vom 26. September 2013 – V ZB 152/12, aaO Rn. 10).

V.

11 Eine Entscheidung in der Sache ist dem Rechtsbeschwerdegericht nicht möglich, da Gegenstand des Rechtsmittelverfahrens nur die Zwischenverfügung und nicht das Eintragungsersuchen selbst ist (vgl. Senat, Beschluss vom 26. September 2013 – V ZB 152/12, aaO Rn. 11). Für das weitere Verfahren weist der Senat auf Folgendes hin:

12 1. Entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts können nach § 7 Abs. 3 HöfeVfO auch Flurstücke vom Hof abgetrennt werden, die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs nicht unter einer eigenen Nummer geführt werden und daher kein Grundstück im Rechtssinn sind. Diese verfahrensrechtliche Möglichkeit folgt aus dem materiellen Recht. Danach erstreckt sich die Hofzugehörigkeit gemäß § 2 HöfeO nicht zwingend auf ein Grundstück im Ganzen. Besteht dies aus mehreren Flurstücken, die im Liegenschaftskataster nach § 2 Abs. 2 GBO jeweils unter einer eigenen Nummer aufgeführt sind (vgl. dazu § 6 Abs. 3 Buchst. a Nr. 2, Abs. 4 GBV; Bengel/Simmerding, Grundbuch, Grundstück, Grenze, 5. Aufl., § 2 Rn. 19 ff.; Netz, GrdstVG, 6. Aufl., 4.1.1.1), können einzelne Flurstücke zum Hof gehören und andere nicht.

13 a) Anders als die Beteiligte zu 1 meint, besteht hinsichtlich dieser Rechtsfrage eine eigene Prüfungskompetenz des Grundbuchamts.

14 aa) Bei Behördenersuchen hat das Grundbuchamt nach § 38 GBO zu prüfen, ob die Behörde – wie hier nach § 3 Abs. 1 Nr. 1, § 7 Abs. 3 HöfeVfO – zur Stellung eines Ersuchens der in Rede stehenden Art abstrakt befugt ist, ob das Ersuchen bezüglich seiner Form den gesetzlichen Vorschriften entspricht und ob die durch das Ersuchen nicht ersetzten Eintragungserfordernisse gegeben sind (Senat, Beschluss vom 20. Dezember 2012 – V ZB 95/12, NJW-RR 2013, 526 Rn. 15). Zur Prüfungskompetenz des Grundbuchamts zählt danach insbesondere, ob das Ersuchen auf eine Eintragung gerichtet ist, um die nach der gesetzlichen Vorschrift ersucht werden kann (vgl. Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rn. 201 u. 219). Ob hingegen im konkreten Einzelfall die Voraussetzungen für das Ersuchen vorliegen, ist von dem Grundbuchamt nicht zu prüfen. Hierfür trägt die ersuchende Behörde die Verantwortung, soweit die ihr rechtlich zugeschriebene Sachkompetenz bei der Beurteilung der Eintragungsvoraussetzungen reicht (Senat, Beschluss vom 20. Dezember 2012 – V ZB 95/12, aaO).

15 bb) Danach fällt die Beurteilung, ob bestimmte Flächen nach den tatsächlichen Gegebenheiten Bestandteil des Hofes sind oder nicht, in die alleinige Kompetenz des Landwirtschaftsgerichts. Im Grundbuchverfahren ist daher nicht zu prüfen, ob ein Grundstück, das nach § 7 Abs. 3 HöfeVfO vom Hofe abgetrennt werden soll, seine Hofzugehörigkeit verloren hat (vgl. dazu H. Wöhrmann, Landwirtschaftserbrecht, 10. Aufl., § 2 Rn. 23; zu einem Landgut i.S.v. § 2049 BGB auch BGH, Urteil vom 22. Oktober 1986 – IVa ZR 143/85, BGHZ 98, 382, 388). Etwas anderes gilt aber für die Frage, ob § 7 HöfeVfO das Landwirtschaftsgericht berechtigt, Teile eines Grundstücks von dem mit dem Hofvermerk versehenen Grundbuchblatt abschreiben und auf ein gesondertes Grundbuchblatt übertragen zu lassen. Insoweit ist die Reichweite der Vorschrift betroffen, auf die das Ersuchen gestützt wird, und damit die Prüfungskompetenz des Grundbuchamts eröffnet.

16 b) Ob die Befugnis des Landwirtschaftsgerichts gemäß §§ 3, 7 Abs. 3 HöfeVfO auch die Abtrennung von Grundstücksteilflächen eines Hofes umfasst, richtet sich nach § 2 HöfeO. Diese Vorschrift bestimmt, was zu den Bestandteilen eines Hofes gehört. Gemäß § 2 Buchst. a Halbs. 1 HöfeO zählen hierzu „alle Grundstücke des Hofeigentümers, die regelmäßig von der Hofstelle aus bewirtschaftet werden". Je nachdem, wie der Begriff des Grundstücks in diesem Zusammenhang zu verstehen ist – im Rechtssinne, katasterrechtlich oder wirtschaftlich (vgl. zu diesen Möglichkeiten allgemein: Bengel/Simmerding, Grundbuch, Grundstück, Grenze, 5. Aufl., § 2 Rn. 11 ff.) –, kann Bestandteil eines Hofes nur ein Grundstück sein, das im Grundbuch unter einer eigenen Nummer auf einem Grundbuchblatt eingetragen ist (vgl. zum Grundstück im Rechtssinne: Senat, Beschluss vom 19. Dezember 1967 – V BLw 24/67, BGHZ 49, 145, 146), oder auch ein Flurstück oder sogar ein unvermessener Grundstücksteil. In Rechtsprechung und Literatur bestehen hierzu unterschiedliche Auffassungen.

17 aa) Teilweise wird vertreten, dass Hofbestandteil nur Grundstücke im Rechtssinne sein könnten, eine Unterteilung in hofzugehörige und hoffreie Teile eines Grundstücks also abgelehnt (so OLG Köln, RdL 1983, 76, 77 und Beschluss vom 2. August 2007 – 23 WLw 5/07, juris Rn. 16; OLG Hamm, Beschluss vom 5. Dezember 2006 – 10 W 97/05, juris Rn. 66 und vom 7. Juni 2011 – 10 W 123/10, juris Rn. 62; OLG Celle, RdL 2010, 271, 273; H. Wöhrmann, Landwirtschaftserbrecht, 10. Aufl., § 2 HöfeO Rn. 12 [anders in der 2. Aufl. noch O. Wöhrmann, Landwirtschaftsrecht, § 2 HöfeO Rn. 9]; vgl. auch Staudinger/Mayer, BGB [2013], Art. 64 EGBGB Rn. 30). Zur Begründung wird darauf verwiesen, dass der Grundstücksbegriff des bürgerlichen Rechts einheitlich gelten müsse. Nur so ließen sich praktische Schwierigkeiten vermeiden. Denn eine nur teilweise Zugehörigkeit zum Hof und die damit einhergehende getrennte Vererbung setze eine Teilung des Grundstücks voraus, die wiederum nur aufgrund einer Eigentümererklärung erfolgen könne. Schließlich sei eine Nachlassspaltung nicht sinnvoll; das Ziel der Erhaltung geschlossener bäuerlicher Wirtschaftseinhei-

ten stehe einer kleinlichen Abgrenzung entgegen. Werde das Grundbuchgrundstück teils landwirtschaftlich, teils anderweitig genutzt, sei auf die überwiegende Nutzung abzustellen. Die daraus folgende Benachteiligung der weichenden Erben könne durch eine Anpassung des Abfindungsanspruchs gemäß § 12 Abs. 2 HöfeO abgemildert werden.

18 bb) Nach anderer Auffassung ist die Beschränkung der Hofzugehörigkeit auf Grundstücksteile möglich (so OLG Celle, RdL 1984, 132, 133; Lange/Wulff/Lüdtge-Handjery, HöfeO, 10. Aufl., § 2 Rn. 6 [einschränkend Rn. 1]; Nordalm, AgrarR 1977, 108, 109 f.), teilweise wird dies dahin eingeschränkt, dass es sich um Flurstücke im katasterrechtlichen Sinne handeln müsse (so Steffen/Ernst, HöfeO, 3. Aufl., § 2 Rn. 3; Faßbender in Faßbender/Hötzel/von Jeinsen/Pikalo, HöfeO, 3. Aufl., § 2 Rn. 39).

19 c) Richtigerweise können auch einzelne Flurstücke, die kein Grundstück im Rechtssinne sind, Bestandteil eines Hofes oder aber hoffrei sein.

20 aa) Der Wortlaut von § 2 Buchst. a HöfeO bietet keinen zureichenden Anhaltspunkt für die Annahme, nur Grundstücke im Rechtssinne, nicht aber Teile davon könnten Bestandteil eines Hofes sein. Der Begriff „Grundstück“ kann je nach Zusammenhang verschiedene Bedeutungen haben (Bengel/Simmerding, Grundbuch, Grundstück, Grenze, 5. Aufl., § 2 Rn. 11 ff.; Netz, GrdstVG, 6. Aufl., 4.1.1.1). Einen Grundsatz, wonach der Begriff im Zivilrecht stets einheitlich zu verstehen ist, gibt es nicht.

21 bb) Die Entstehungsgeschichte der Vorschrift spricht eher für die Möglichkeit, die Hofzugehörigkeit auf Teile eines Grundstücks zu beschränken. Die Höfeordnung trat am 24. April 1947 ursprünglich als Besatzungsrecht in der britischen Zone in Kraft und ersetzte das Reichserbhofgesetz (REG vom 29. September 1933, RGBl I 685; vgl. H. Wöhrmann, Landwirtschaftserbrecht, 10. Aufl., Einleitung Rn. 10). Die Vorschrift des § 2 HöfeO, die die Zuordnung von Grundstücken zum

Hof regelt und die bis heute unverändert fort gilt, knüpfte dabei an § 7 Abs. 1 REG an. Diese Norm war nach allgemeiner Meinung so zu verstehen, dass ein Grundstück auch nur teilweise zum Hof gehören konnte (s. § 15 Abs. 3 der Ausführungsvorschrift des Reichs über Gerichtliches Verzeichnis, Erbhöferolle und Erbhofvermerk vom 16. Januar 1937, abgedruckt bei Vogels, REG, 4. Aufl., S. 147; vgl. auch Vogels, aaO § 7 Rn. 15; O. Wöhrmann, Reichserbhofrecht, 3. Aufl., § 7 Rn. 11; Hopp, DJ 1934, 1585, 1586; anders noch KG, in Vogels/Hopp, EHRsp. § 7 Nr. 11 m. abl. Anm. Hesse). Dass § 2 HöfeO ein anderes Verständnis zugrunde liegt, ist nicht erkennbar.

22 cc) Dieses Ergebnis wird durch systematische Erwägungen gestützt.

23 (1) Das gilt zunächst mit Blick auf das Zuweisungsverfahren nach §§ 13 ff. GrdstVG, welches ähnlich wie die Höfeordnung den Erhalt leistungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebseinheiten im Erbfall bezweckt (vgl. BVerfGE 91, 346, 356). Nach § 13 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG kann das Landwirtschaftsgericht abweichend von der sonstigen Erbfolge die „Gesamtheit der Grundstücke“ eines landwirtschaftlichen Betriebs einem Miterben zuweisen; ausgenommen werden sollen nach Satz 2 Grundstücke, die in absehbarer Zeit anderen als landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Zwar verwendet das Grundstückverkehrsgesetz den Begriff des Grundstücks im Rechtssinne (Senat, Beschluss vom 19. Dezember 1967 – V BLw 24/67, BGHZ 49, 145, 146 f.); es stellt in § 1 Abs. 3 GrdstVG Grundstücksteile aber ausdrücklich einem Grundstück gleich. Dementsprechend ist anerkannt, dass die Zuweisung nach § 13 GrdstVG (bzw. die Herausnahme einzelner Flächen aus der Zuweisung) auf Teile von Grundstücken im Rechtssinne beschränkt werden kann (vgl. OLG München, RdL 1975, 156, 162; Netz, GrdstVG, 6. Aufl., 7.2.1.11). Ebenso kann im Rahmen der Genehmigungspflicht für die Übertragung landwirtschaftlicher Grundstücke nach § 2 Abs. 1 GrdstVG – die u.a. bei der Hofübertragung zum Tragen kommt, §§ 16, 17 HöfeO, § 8 Nr. 2 GrdstVG – auf Teile eines Grundstücks abgestellt werden (vgl. OLG Köln, RdL 1982, 273;

OLG Stuttgart, RdL 1981, 157; Netz, aaO 4.1.3; Treutlein/Crusius, GrdstVG, § 1 Anm. 4 b).

24 (2) Entsprechendes gilt im Ergebnis für andere Gesetze, die Ziele der Bodenordnung und -lenkung verfolgen (vgl. Bengel/Simmerding, Grundbuch, Grundstück, Grenze, 5. Aufl., § 2 Rn. 16). Für das Baugesetzbuch, das ebenfalls vom Grundstücksbegriff im Rechtssinne ausgeht, bestimmt § 200 Abs. 1 BauGB, dass die Vorschriften auf Grundstücksteile entsprechend anzuwenden sind. Dementsprechend kann sich das gemeindliche Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB auf Teilflächen eines Grundbuchgrundstücks beschränken (vgl. Senat, Urteil vom 15. Januar 1971 – V ZR 164/68, NJW 1971, 560, 561); die Enteignung von Grundstücksteilen ist in § 113 Abs. 2 Nr. 4 Buchst. a BauGB sogar ausdrücklich vorgesehen. Soweit – wie im Reichssiedlungsgesetz – eine ausdrückliche Gleichstellung von Grundstücksteilen fehlt, wird hingegen von vornherein nicht der grundbuchrechtliche, sondern ein wirtschaftlicher Grundstücksbegriff zugrunde gelegt (vgl. BGH, Beschlüsse vom 9. Mai 1985 – BLw 9/84, BGHZ 94, 299, 302, und vom 27. April 2001 – BLw 22/00, AgrarR 2001, 382, zu § 4 RSG).

25 dd) Vor allem aber sprechen Sinn und Zweck der Höfeordnung dafür, dass – jedenfalls katastermäßig abgegrenzte – Teile eines Grundstücks Bestandteil eines Hofes im Sinne von § 2 Buchst. a HöfeO sein können. Die Höfeordnung gestaltet die Erbfolge in einen landwirtschaftlichen Betrieb abweichend vom allgemeinen Erbrecht aus, um lebensfähige landwirtschaftliche Betriebe geschlossen zu erhalten und deren agrarpolitisch unerwünschte Aufteilung zu verhindern (vgl. BVerfGE 91, 346, 356; BVerfGE 67, 329, 340 ff.; BVerfGE 15, 337, 342). Dieses Ziel rechtfertigt die damit verbundene Schlechterstellung der weichenden Erben, begrenzt aber zugleich den Anwendungsbereich der Ausnahmeregelung (vgl. zum Landgut i.S.d. § 2049 BGB: BGH, Urteil vom 22. Oktober 1986 – IVa ZR 143/85, BGHZ 98, 382, 387 f.; siehe auch BGH, Beschluss vom 19. Juli 1991 – BLw 17/90, BGHZ 115, 157, 159 zu b); Beschluss vom 25. April 2014

– BLw 6/13, juris Rn. 31). Für eine Ausweitung auf Gegenstände, die mit dem Hof nicht untrennbar verbunden sind, besteht kein Bedürfnis. Sie erschiene vielmehr mit Blick auf den Gleichheitsgrundsatz (Art. 3 Abs. 1 GG) und die Erbrechtsgarantie (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 GG) verfassungsrechtlich bedenklich. Die rein buchungstechnische und in ihrem Zuschnitt mitunter zufällige Maßeinheit eines Grundstücks – vorliegend sollen über 100 ha unter einer Bestandnummer eingetragen sein – stellt keinen rechtfertigenden Grund für eine nach dem Zweck der Höfeordnung nicht gebotene Schlechterstellung der weichenden Miterben dar.

26 Diese müssen sich auch nicht auf die von dem Beschwerdegericht angeführte Möglichkeit eines Zuschlags zum Hofeswert nach § 12 HöfeO verweisen lassen, wenn Teile eines hofzugehörigen Grundstücks dem Hof nicht mehr dienen. Erfordert die Trennung von – in tatsächlicher Hinsicht – hofzugehörigen und hoffreien Flächen nur die Abschreibung eines Grundstücksteils, also einen im wesentlichen buchungstechnischen Vorgang, fehlt es, wie die Beteiligte zu 1 zutreffend hervorhebt, an einem sachlichen Grund, den weichenden Erben einen Anspruch auf Übereignung der hoffreien Flächen zugunsten eines bloßen Geldanspruchs zu versagen. Werden die Flächen, wie es § 7 Abs. 3 HöfeVfO für Grundstücke vorsieht, vor Eintritt des Erbfalls von dem hofzugehörigem Grundstücksteil abgeschrieben, werden die weichenden Erben mit Tod des Erblassers sogar unmittelbar Eigentümer dieser (dann ein selbständiges Grundstück bildenden) Flächen.

27 Anders als das Beschwerdegericht meint, werden Rechtssicherheit und Rechtsklarheit nicht beeinträchtigt, wenn ein Grundstück – bezogen auf abgrenzbare, insbesondere katastermäßig selbständige Flächen – rechtlich teils hofzugehörig und teils hoffrei sein kann. Sachenrechtlich kann das Grundstück bis zu einer Teilung immer nur ein einheitliches Schicksal nehmen. Bei Eintritt des Erbfalls geht es folglich als Ganzes auf den Hoferben über; bei einer gemischten Nutzung ist maßgeblich, welche Nutzungsart überwiegt (vgl. Faßbender in Faßben-

der/Hötzel/von Jeinsen/Pikalo, HöfeO, 3. Aufl., § 2 Rn. 39; H. Wöhrmann, Landwirtschaftserbrecht, 10. Aufl., § 2 HöfeO Rn. 12). Dass die weichenden Erben von dem Hoferben nach Eintritt des Erbfalls die Übereignung des hoffreien Grundstücksteils verlangen können, birgt keine rechtlichen Schwierigkeiten; die Lage stellt sich nicht anders dar, als wenn ihnen dieser Teil von dem Erblasser als Vermächtnis zugewandt worden wäre (vgl. zu den möglichen Gegenständen eines Vermächtnisses: BGH, Urteil vom 27. Juni 2001 – IV ZR 120/00, BGHZ 148, 187, 190). Wird der hoffreie Teil eines zum Hof gehörenden Grundstücks vor Eintritt des Erbfalls auf Betreiben des Landwirtschaftsgerichts nach § 7 Abs. 3 HöfeVfO von dem Grundbuchblatt abgeschrieben, wird die Trennung von hofzugehörigem und hoffreiem Vermögen auch sachenrechtlich vollzogen; es wird also, wie die Beteiligte zu 1 zu Recht hervorhebt, sogar ein Mehr an Rechtssicherheit erreicht.

28 2. Dem Ersuchen der Beteiligten zu 1 steht nicht entgegen, dass die Trennung der betroffenen Flurstücke vom Hof im Sinne des § 7 Abs. 3 HöfeVfO zu einer Grundstücksteilung führt. Die hierfür notwendige Bewilligung des Eigentümers wird durch das behördliche Ersuchen ersetzt (§ 38 GBO).

29 Ob die hoffreien Flurstücke nach ihrer Abschreibung von dem Hofgrundstück im Grundbuch als einheitliches Grundstück oder getrennt geführt werden,

bleibt der Entscheidung des Eigentümers überlassen. Diese hat das Landwirtschaftsgericht zu erfragen und bei seinem Ersuchen gegenüber dem Grundbuchamt zu berücksichtigen.

Stresemann Czub Brückner

Weinland Kazele

Vorinstanzen:
AG Winsen (Luhe), Entscheidung vom 10.08.2011 - Bahlburg Bl. 253 -
OLG Celle, Entscheidung vom 13.12.2011 - 7 W 79/11 -