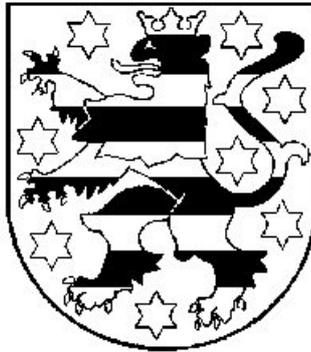


Entscheidung

Thüringer Oberlandesgericht

Thüringer OberlandesgerichtAz.: [9 W 227/13](#)
[TO-640 AG Sondershausen](#)

In der Grundbuchsache

betreffend die Eintragung von Hofvermerken in den Grundbüchern von T., Blatt 216 und 640

an der beteiligt sind:

1. **Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht -D.**
- ersuchendes Landwirtschaftsgericht -
2. **P. S.**
- eingetragener Eigentümer und Beschwerdeführer -

Verfahrensbevollmächtigte:
Rechtsanwälte **D.**

erlässt das Thüringer Oberlandesgericht in Jena - 9. Zivilsenat - durch den Vorsitzenden [Richter am Oberlandesgericht Bettin](#), die [Richterin am Oberlandesgericht Bötzl](#) und den [Richter am Oberlandesgericht Timmer](#) folgenden

Beschluss

Der Beschluss des Amtsgerichts - Grundbuchamt - Sondershausen vom 26.02.2013 wird aufgehoben. Das Grundbuchamt wird angewiesen, das Ersuchen des Beteiligten zu 1 nicht aus den Gründen dieses Beschlusses zurückzuweisen.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens wird auf 3000,- € festgesetzt.

Gründe:

I.

Der Beteiligte zu 2 ist Eigentümer der in den im Betreff bezeichneten Grundbüchern eingetragenen landwirtschaftlichen Grundstücke. Mit Schreiben vom 28.09.2012 ersuchte der Beteiligte zu 1 das Grundbuchamt, die Grundstücke auf einem Grundbuchblatt zusammenzuschreiben und folgenden Hofvermerk einzutragen: "Dieser Grundbesitz bildet mit dem im Grundbuch von B. Bl. 950 (AG D.) einen Hof gemäß Höfeordnung". Das Grundbuchamt hat das Ersuchen mit der Begründung zurückgewiesen, die Höfeordnung gelte in Thüringen nicht, so dass die Eintragung eines Hofvermerks unzulässig sei. Hiergegen richtet sich die Beschwerde des Beteiligten zu 2. Er macht geltend, Eigentümer eines in Niedersachsen gelegenen Hofes im Sinne der Höfeordnung, eingetragen im Grundbuch von B., Bl. 950 zu sein. Die Hofzugehörigkeit von Grundstücken, die von dem

Hof aus bewirtschaftet werden, ergebe sich aus § 2 HöfeO. Sie sei auch für sogenannte Ausmärkergrundstücke, die in Bundesländern liegen, in denen die Höfeordnung nicht gilt, in Rechtsprechung und Literatur anerkannt.

Der Senat hat bei den Grundbuchämtern und den Landwirtschaftsgerichten im Grenzgebiet zwischen Thüringen und Niedersachsen sowie bei dem L. N.-O., dem für den südlichen Teil Niedersachsens zuständigen Bauernverband, Auskünfte eingeholt, ob seit dem 03.10.1990 in nennenswerter Zahl von Thüringer Grundbuchämtern Hofvermerke auf Ersuchen niedersächsischer Landwirtschaftsgerichte eingetragen wurden. Das Landwirtschaftsgericht D.hat mitgeteilt, dass entsprechende Ersuchen in einer grob geschätzten Größenordnung von ca. 20 Fällen erfolgten, denen - bis auf den vorliegenden Fall - regelmäßig stattgegeben wurde. Das Grundbuchamt H.H. hat mitgeteilt, dass es insbesondere auf Ersuchen des Landwirtschaftsgerichts D. Hofvermerke eingetragen hat. In seinem Bereich gebe es derzeit Eintragungen für 10 niedersächsische Hofeigentümer, betroffen seien ca. 30 Grundbuchblätter. Jährlich gingen etwa fünf bis sechs entsprechende Anträge ein. Der Justitiar des L. N.-O. hat erklärt, in seiner Beratung in derartigen Fällen auf die Eintragung von Hofvermerken hinzuweisen. Nach seiner Erinnerung habe es stets positive Rückmeldungen der Beteiligten im Hinblick auf die Eintragung von Hofvermerken in Thüringer Grundbüchern gegeben; erinnerlich seien ca. ein Dutzend Fälle. Die weiteren befragten Grundbuchämter und Landwirtschaftsgerichte haben mitgeteilt, in der Vergangenheit entsprechende Ersuchen nicht gestellt bzw. bearbeitet zu haben. Der Beteiligte zu 2 hat ein Grundbuchblatt und einen Beschluss betreffend die Zugehörigkeit in Sachsen-Anhalt gelegener Grundstücke zu niedersächsischen Höfen vorgelegt.

II.

Die Beschwerde ist nach den §§ 71 ff. GBO an sich statthaft und auch sonst zulässig. Die Eintragung von Hofvermerken im Grundbuch erfolgt nach § 3 HöfeVfO auf Ersuchen des Landwirtschaftsgerichts; dabei handelt es sich um ein behördliches Eintragungsersuchen im Sinne von § 38 GBO (Demharter, GBO, 28. Aufl., § 38 Rn. 15). Wird das Ersuchen zurückgewiesen, hat nicht nur die ersuchende Behörde, sondern auch ein sonstiger Beteiligter, hier also der Beteiligte zu 2 als Grundstückseigentümer, ein eigenes Beschwerderecht. Die Beschwerde hat auch in der Sache Erfolg.

1. Bei behördlichen Eintragungsersuchen hat das Grundbuchamt im Regelfall lediglich zu prüfen, ob die ersuchende Behörde zur Stellung des Ersuchens abstrakt befugt ist, ob das Ersuchen hinsichtlich seiner Form und seines Inhalts den gesetzlichen Vorschriften entspricht und ob die durch das Ersuchen nicht ersetzten Eintragungserfordernisse vorliegen. Nicht zu prüfen hat das Grundbuchamt hingegen, ob die Voraussetzungen für die ersuchte Eintragung tatsächlich vorliegen; das liegt allein im Verantwortungsbereich der ersuchenden Behörde. Lediglich dann, wenn das Grundbuchamt die sichere Kenntnis hat, dass dem Ersuchen jede Rechtsgrundlage fehlt, hat es das Ersuchen zurückzuweisen, weil es nicht daran mitwirken darf, das Grundbuch unrichtig zu machen (Demharter, a.a.O., Rn. 73, 74 m.w.N.). Von diesen Grundsätzen ist das Grundbuchamt verfahrensrechtlich zutreffend ausgegangen. Richtig ist auch, dass die Höfeordnung und die Höfeverfahrensordnung in ihrem Geltungsbereich als partielles Bundesrecht auf das Gebiet der Bundesländer Hamburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein beschränkt ist (Böhringer DNotZ 2004, 694, 703). Das steht indessen entgegen der Auffassung des Grundbuchamts der Eintragung von Hofvermerken in den Grundbüchern von Grundstücken, die im Eigentum eines Hofeigentümers in Niedersachsen stehen, aber auf dem Gebiet des Freistaats Thüringen liegen (im folgenden Ausmärkergrundstücke), nicht entgegen, wenn das verfahrensrechtlich erforderliche Eintragungsersuchen des für die Hofstelle zuständigen niedersächsischen Landwirtschaftsgerichts vorliegt.
2. Nach § 2 lit. a) HöfeO gehören zum Hof alle Grundstücke des Hofeigentümers, die regelmäßig von der Hofstelle aus bewirtschaftet werden. Dafür, dass der Gesetzgeber durch diese Vorschrift den territorialen Geltungsbereich der Höfeordnung über die in § 1 HöfeO genannten Bundesländer ausweiten wollte, gibt es keine Anhaltspunkte. Das wird soweit ersichtlich auch weder in der Rechtsprechung noch in der höferechtlichen Literatur vertreten. Auch aus der Vorschrift des § 13 Abs. 2 HöfeO kann nicht abgeleitet werden, dass die Höfeordnung insgesamt einen in die anderen Bundesländer ausstrahlenden Anwendungs- und Geltungsbereich hätte (a.A. Wöhrmann, Das Landwirtschaftliche Erbrecht, 10. Auflage, § 1 HöfeO Rn. 49). Die Regelung betrifft allein das sogenannte Reinvestitionsprivileg des Hoferben und mindert seine Abfindungsergänzungspflicht auch in den Fällen, in denen ein Ersatzerwerb in den alten Bundesländern erfolgt, in denen die Höfeordnung nicht gilt. Sie setzt weder voraus, dass der erworbene Ersatzbetrieb Hof im Sinne der Höfeordnung ist (Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery, HöfeO, 10. Aufl., § 13 Rn. 33 m.w.N.), noch dass ein Ersatzgrundstück hofzugehörig ist. Die Vorschrift lässt deshalb keine Rückschlüsse auf die rechtliche Beurteilung von Ausmärkergrundstücken zu. Die Frage, ob sie entgegen dem Wortlaut auch bei Ersatzerwerb in den neuen Bundesländern gilt (so mit beachtlichen Gründen Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery, a.a.O.), kann mithin offen bleiben. Es ist vielmehr nach wie vor davon auszugehen, dass der Gesetzgeber die Behandlung der Ausmärkergrundstücke nicht ausdrücklich geregelt, sondern diese Frage der Praxis überlassen hat (BGHZ

22, 317, 327, 328; von Proff RNotZ 2013, 27, 28; Böhringer a.a.O.).

3. Der Bundesgerichtshof hat indessen mit Beschluss vom 11.12.1956 (BGHZ 22, 317 ff.) entschieden, dass sich die rechtliche Zugehörigkeit eines Ausmärkergrundstücks zu einem Hof im Sinne der Höfeordnung und damit deren Geltung für das Ausmärkergrundstück auch aus einer langjährigen Übung im Verhältnis der benachbarten Bundesländer ergeben kann und ein solches Gewohnheitsrecht sowie dessen Fortgeltung für den norddeutschen Raum (konkret im Verhältnis zwischen Nordrhein-Westfalen und Hessen) bejaht. Entgegen einer in der Literatur überwiegend vertretenen Auffassung (Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery, a.a.O., § 1 Rn. 2, § 2 Rn. 7; von Proff, a.a.O. m.w.N.) kann diese Entscheidung des Bundesgerichtshofs nicht ohne weiteres auf Ausmärkergrundstücke in den neuen Bundesländern übertragen werden. Das bis dahin geltende Gewohnheitsrecht ist nämlich am 01.10.1933 mit Inkrafttreten des Reichserbhofgesetzes entfallen und erst durch das Kontrollratsgesetz Nr. 45 erneut in Kraft getreten (BGH, a.a.O. 329). Anders als im bisherigen Bundesgebiet wurde aber auf dem Gebiet der DDR sämtliches etwa geltende landwirtschaftliche Sondererbrecht einschließlich eventuellen Gewohnheitsrechts in der Folgezeit außer Kraft gesetzt. Das entspricht der soweit ersichtlich einhelligen Auffassung in Rechtsprechung und Literatur; fraglich ist allenfalls, ob das bereits mit Inkrafttreten der ersten Verfassung der DDR am 07.10.1949 oder erst mit Erlass des Rechtsanwendungsgesetzes vom 05.12.1975 erfolgte (OLG Celle VIZ 1996, 52 f.; ThürOLG VIZ 1997, 493 ff. m.w.N.). Nach den Ermittlungen des Senats im Beschwerdeverfahren wurde in der Rechtspraxis jedoch die bis 1933 übliche Behandlung von Ausmärkergrundstücken erneut aufgenommen, als nach dem 03.10.1990 faktisch die Möglichkeit wieder bestand, landwirtschaftliche Grundstücke im thüringischen Grenzgebiet zu Niedersachsen von dort gelegenen Hofstellen aus zu bewirtschaften. Hierauf weisen insbesondere die Stellungnahmen des Landwirtschaftsgerichts D., des Grundbuchamts H.H. und des L.N.-O hin. Ein Indiz hierfür ist auch der Umstand, dass soweit ersichtlich die seit Bestehen des Thüringer Oberlandesgerichts in Grundbuchsachen zuständigen Senate (zunächst der 6., später der 9. Zivilsenat) nie mit entsprechenden Beschwerdeverfahren befasst wurden. Das lässt im Zusammenhang mit den genannten Stellungnahmen den Schluss zu, dass die beteiligten Verkehrskreise mit Billigung der Grundbuchämter eine seit langem bestehende, als wirtschaftlich vernünftig und rechtlich richtig angesehene Praxis fortgeführt haben, sobald dafür die tatsächliche Möglichkeit wieder gegeben war. Hierfür spricht darüber hinaus auch die von dem Beteiligten zu 2 belegte gleichartige Verfahrensweise im Verhältnis zwischen Niedersachsen und Sachsen-Anhalt. Damit hat sich nach Überzeugung des Senats gewohnheitsrechtlich in Thüringen nach dem 03.10.1990 erneut die Übung herausgebildet, Ausmärkergrundstücke nach dem Recht zu behandeln, das für den Hof gilt, sie also im Ergebnis der Höfeordnung zu unterstellen. Das Grundbuchamt wird die Eintragung unter Bindung an die Rechtsauffassung des Senates und unter Berücksichtigung des eingeschränkten Prüfungsumfangs bei behördlichen Eintragungersuchen daher erneut zu prüfen haben.

III.

Eine Kostenentscheidung für das Beschwerdeverfahren ist nicht veranlasst, weil Gerichtsgebühren nicht erhoben werden (§ 131 Abs. 1, 3 KostO) und andere Beteiligte, denen die Erstattung der außergerichtlichen Kosten des Beteiligten zu 2 aufgegeben werden könnte, nicht vorhanden sind. Den Gegenstandswert für das Beschwerdeverfahren hat der Senat mangels anderweitiger Anhaltspunkte mit dem Regelwert bemessen (§§ 131 Abs. 4, 30 Abs. 2 KostO). Die Zulassung der Rechtsbeschwerde kommt nicht in Betracht, weil die Beteiligten durch die Entscheidung des Senats nicht beschwert sind.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Der Beschluss ist mit Rechtsmitteln nicht anfechtbar.

Bettin
Vorsitzender Richter
am Oberlandesgericht

Bötzl
Richterin
am Oberlandesgericht

Timmer
Richter
am Oberlandesgericht

Erlass des Beschlusses (§ 38 Abs. 3 Satz 3 FamFG):
Übergabe an die Geschäftsstelle
am 07.08.2013.

Kreher, JOSin
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

[Zurück zum Seitenanfang](#)