

Dokumentnummer: 2wx2599
letzte Aktualisierung: 30. August 1999

<Dokumentnummer> 2wx2599
<Gericht> OLG Köln
<Aktenzeichen> 2 Wx 25/99
<Datum> 28.07.1999
<Normen> GBO § 35; HöfeO § 18; HöfeVfO § 5
<Titel>
<Fundstelle>

<Leitsatz> Im Geltungsbereich der Höfeordnung reicht zum Nachweis des Erbrechts bei Nachlässen, in denen sich ein Hof befindet, die Vorlage eines vom Nachlaßgericht ausgestellten Erbscheins nicht aus.

<Leitsatz> Der in der Aufschrift des Grundbuchs eingetragene Hofvermerk begründet die Vermutung, daß der Grundbesitz die durch den Vermerk ausgewiesene Eigenschaft noch hat.

<Leitsatz> Wenn keine offenkundigen Anhaltspunkte für einen Wegfall der Hofzugehörigkeit gegeben sind, hat das Grundbuchamt keine Ermittlungen hinsichtlich der tatsächlichen Umstände vorzunehmen; diese fallen in den Zuständigkeitsbereich des Landwirtschaftsgerichts.

Gründe:

1.

Als Eigentümerin des im Grundbuch von verzeichneten Grundstücks (Ackerland) ist die am 12. März 1982 in Bonn verstorbene Mutter des Beteiligten zu 2), ... eingetragen. Auf dem Grundbuchblatt war am 7. April 1954 vermerkt worden, daß das Grundstück zusammen mit dem im Grundbuch von ... und eingetragenen Grundbesitz einen Hof gemäß der Höfeordnung bildet.

Mit notarieller Urkunde des Notars ... vom 25. März 1998 (Urkundenrolle Nr.: 640/1998) tauschte der Beteiligte zu 2) mit der Beteiligten zu 1) unter anderem das im Rubrum näher bezeichnete Grundstück. Unter dem 24. November 1998 hat der Notar ... beantragt, die Beteiligte zu 1) als neue Eigentümerin des Grundstücks in das Grundbuch einzutragen. Zum Nachweis des Rechts des Beteiligten zu 2) hat er mit Schriftsatz vom 8. Januar 1999 einen vom Amtsgericht Bonn am 29. September 1982 (Az.: 35 VI 730/82 E) ausgestellten Erbschein vorgelegt, der den Beteiligten zu 2) als Alleinerben seiner Mutter ausweist.

Mit Zwischenverfügung vom 27. Januar 1999 hat das Grundbuchamt den Notar darauf hingewiesen, daß wegen des Hofvermerks zum Nachweis des Eigentums des Beteiligten zu 2) ein von dem Landwirtschaftsgericht ausgestellter Erbschein erforderlich sei. Eine von den Eheleuten ... im Jahre 1984 urkundlich erklärte Aufhebung der Hofeigenschaft beziehe sich nicht auf das streitbefangene Grundstück. Zugleich hat das Grundbuchamt den Beteiligten zur Vorlage eines entsprechenden Erbscheins eine Frist von 2 Monaten gesetzt.

Mit Schriftsatz vom 11. März 1999 ist der Notar ... als Vertreter der Beteiligten der Zwischenverfügung entgegengetreten. Er hat gebeten, das Eigentum umzuschreiben und für den Fall den Nichtabhilfe Erinnerung/Beschwerde eingelegt. Zur Begründung hat er ausgeführt, das Grundstück bilde keinen Hof mehr im Sinne der Höfeordnung. Bereits bei anderen Grundstücken des Beteiligten zu 2) , insbesondere bei der Wirtschaftsstelle, sei

aufgrund entsprechender Beschlüsse des Landwirtschaftsgerichts der jeweilige Hofvermerk gelöscht worden. Diese tatsächlichen Verhältnisse habe das Grundbuchamt bei der Vorlage des Erbscheins zu berücksichtigen.

Die Rechtspflegerin hat dem Antrag nicht stattgegeben und die Akten dem Landgericht vorgelegt. Dieses hat die Beschwerde gegen die Zwischenverfügung durch Beschluß vom 18. Mai 1999 zurückgewiesen. Hiergegen hat der Notar ... mit Schriftsatz vom 2. Juni 1999 weitere Beschwerde eingelegt.

2.

Die weitere Beschwerde ist zulässig, wobei der Senat die Beschwerdeschrift vom 2. Juni 1999 dahingehend auslegt, daß der nach § 15 GBO antragsermächtigte Notar die weitere Beschwerde nicht im eigenen sondern im Namen der Beteiligten zu 1) und 2), die durch die Entscheidung des Landgerichts beschwert werden, eingelegt hat.

Die auch im übrigen gemäß § 78 Satz 1 GBO statthafte und in rechter Form gemäß § 80 Abs. 1 Satz 2 GBO eingelegte weitere Beschwerde ist indes nicht begründet.

Die Entscheidung des Landgerichts beruht nicht auf einer Verletzung des Gesetzes (§§ 78 GBO, 550, 551, 563 ZPO). Die Erwägungen, aufgrund derer das Landgericht den gegen die Zwischenverfügung des Grundbuchrechtspflegers gerichteten, gemäß § 11 Abs. 1 RPflG n.F. in Verbindung mit § 71 Abs. 1 GBO als Beschwerde gegen eine Entscheidung des Grundbuchamtes anzusehenden Rechtsbehelf zurückgewiesen hat, halten einer rechtlichen Überprüfung stand. Daß es das Verlangen des Grundbuchamtes nach Vorlage eines vom Landwirtschaftsgericht ausgestellten Erbscheins als gerechtfertigt angesehen hat, läßt keinen Rechtsfehler erkennen.

Zur Vornahme einer Eintragung eines Eigentumswechsels in das Grundbuch ist gemäß § 19 GBO grundsätzlich die Bewilligung des dinglich Berechtigten erforderlich. Vorliegend ist der Beteiligte zu 2) nicht als Eigentümer des im Rubrum aufgeführten Grundstücks im Grundbuch eingetragen. Behauptet jemand bewilligungsberechtigt zu sein, obwohl das Recht nach dem Grundbuchinhalt einem Dritten zusteht, hat er seine Legitimation in der erforderlichen Form nachzuweisen (Bauer/von Oefele-Kössinger, GBO, 1999, § 19 Rdnr. 138).

Den Nachweis der Bewilligungsberechtigung des Beteiligten zu 2) haben die Beteiligten nicht durch den zu den Akten gereichten, vom Nachlaßgericht ausgestellten Erbschein vom 29. September 1982 geführt. Zwar kann nach § 35 Abs. 1 Satz 1 GBO grundsätzlich die Erbfolge dem Grundbuchamt gegenüber durch die Vorlage eines Erbscheins nachgewiesen werden. Hierbei hat das Grundbuchamt den Erbschein darauf zu prüfen, ob er das Erbrecht formell und unzweideutig bezeugt (Kuntze/Herrmann/Eickmann, GBO, 5. Auflage 1999, § 35 Rdnr. 33 m.w.N.). Daneben genügt nach § 35 Abs. 1 Satz 2 GBO auch die Vorlage einer in einer öffentlichen Urkunde enthaltenen Verfügung von Todes wegen mit der Niederschrift über deren Eröffnung sowie - ersatzweise - die Verweisung auf die die entsprechenden Urschriften enthaltenen Nachlaßakten desselben Amtsgerichts (vgl. zu letzterem: Senat, Beschluß vom 19. März 1997; 2 Wx 22/97; Haegel/Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 10. Auflage 1993, Rdnr. 786 m.w.N.).

Im Geltungsbereich der Höfeordnung bestehen jedoch bei Nachlässen, in denen sich ein Hof befindet, grundbuchrechtliche Besonderheiten sowohl im Hinblick auf § 35 Abs. 1 Satz 1 GBO als auch auf § 35 Abs. 1 Satz 2 GBO (vgl. allgemein: Meikel/Roth, GBO, 8. Auflage 1998, § 35 Rdnr. 181; Kuntze/Herrmann/Eickmann, a.a.O., § 35 Rdnr. 38 ff.). Insoweit muß nach § 18 Abs. 2 Satz 2 Höfeordnung der Erbschein den Hoferben als solchen bezeichnen. Daneben kann der Nachweis der Hoferbfolge dem Grundbuchamt nach § 18 Abs. 2 S. 3 HöfeO durch die Vorlage eines sogenannten Hoffolgezeugnisses erbracht werden, in dem allein die Erbfolge in den betreffenden Hof bezeugt wird (Bauer/von Oefele-Schaub, GBO, 1999, § 35 Rdnr. 22; Meikel/Roth, a.a.O., § 35 Rdnr. 182; Haegel/Schöner/Stöber, a.a.O., Rdnr. 799). Neben der Vorlage eines Erbscheins oder eines öffentlichen Testaments in der Form des § 35 Abs. 1 S. 2 GBO genügt ebenfalls ein Hoferbenfeststellungsbeschluß gemäß § 11 Abs. 1 Höfeverfahrensordnung (OLG Hamm DNotZ 1962, 422; OLG Celle NdsRpflger 1972, 214; Meikel/Roth, a.a.O. § 35 Rdnr. 185). Keine dieser die Berechtigung des Beteiligten zu 2) ausweisenden Unterlagen ist dem Grundbuchamt vorgelegt worden. Der vom Nachlaßgericht ausgestellte Erbschein bezeichnet den Beteiligten zu 2) nicht als Hoferben. Einen Hoffolgezeugnis bzw. einen Hoferbenfeststellungsbeschluß gemäß § 11 Abs. 1 Höfeverfahrensordnung haben die Beteiligten ebenfalls nicht zu den Akten gereicht.

Entgegen der von den Beteiligten vertretenen Auffassung reicht vorliegend ein vom Nachlaßgericht ausgefertigter Erbschein nicht aus. Zwar besteht auch im Höferecht die Möglichkeit der separaten Erteilung eines Erbscheins über das zum Nachlaß gehörende höffreie Vermögen (vgl. Bauer/von Oefele/Schaub, a.a.O., § 35 Rdnr. 22; Kuntze/Herrmann/Eickmann, a.a.O., § 35 Rdnr. 39; OLG Hamm, JMBINW 1953, 42; Senat, Beschluß vom 15. Juli 1953, RdL 1953, 281; OLG Düsseldorf, NJW 1953 1870; OLG Celle RdL 1956 113 f.; OLG Hamburg RdL 1958, 184 [185]), so daß gegebenenfalls die Vorlage eines entsprechenden Erbscheins genügen kann. Voraussetzung ist jedoch, daß

es sich um hoffreies Vermögen handelt und dies für das Grundbuchamt anhand der Unterlagen prüfbar ist. Diese Voraussetzungen sind nicht gegeben. Der vorgelegte Erbschein bezeichnet das Grundstück, dessen Eigentumsumschreibung beantragt wird, nicht ausdrücklich als hoffreies Vermögen der Erblasserin. Dabei kann es dahinstehen, ob vorliegend nicht an Stelle des Nachlaßgerichts das Landwirtschaftsgericht für die Ausstellung eines Erbscheines zuständig war (vgl. allgemein: OLG Celle, AgrarR 1976, 143 m.w.N.).

Der bereits beim Erbfall in der Aufschrift des Grundbuchs eingetragene Hofvermerk begründet gemäß § 5 HöfeVfO die Vermutung, daß der Grundbesitz die durch den Vermerk ausgewiesene Eigenschaft als Hof hat. Soweit nicht das Gegenteil offenkundig ist oder sachlich begründete Zweifel vorliegen muß das Grundbuchamt, insbesondere wenn das Eigentum umgeschrieben werden soll, davon ausgehen, daß es sich bei der Besitzung mit eingetragem Hofvermerk um einen Hof im Sinne der Höfeordnung handelt (vgl. allgemein: Wöhrmann/Stöcker, Das Landwirtschaftserbrecht, 1988, § 1 Rdnr. 151; Pikalo in: Faßbender/Hötzel/Pikalo, Höfeordnung, 1978, § 5 HöfeVfO Rdnr. 3). Für das Grundbuch sind offenkundige Anhaltspunkte für einen Wegfall der Hofzugehörigkeit des Grundstücks nicht ersichtlich. Nach § 1 Abs. 4 HöfeO verliert eine Besitzung ihre durch Erklärung des Eigentümers erlangte Hofeigenschaft auch nicht durch den Tod des Eigentümers. Entscheidend ist vielmehr, daß der jeweilige Eigentümer erklärt, der Grundbesitz solle kein Hof mehr sein (§ 1 Abs. 4 Satz 1 HöfeO; vgl. Wöhrmann/Stöcker, a.a.O., § 1 Rdnr. 83 m.w.N.). Ebenfalls haben die Beteiligten die Wirkung der Vermutung des Hofvermerks nicht durch die von dem Notar vorgelegte notariell beglaubigte Erklärung der Eheleute ... vom 13. Juli 1984 (Urkundenrolle Nr. 795/1984 des Notars ...) widerlegt. Diese Erklärung bezieht sich bereits inhaltlich weder auf das Grundstück, dessen Umschreibung nunmehr beantragt wird, noch auf die weiteren im Grundbuch von ... und ... eingetragenen Grundstücke, die - so der auf dem Grundbuchblatt eingetragene Hofvermerk - zusammen mit dem vorliegenden einen Hof gemäß der Höfeordnung bilden. Ihr kann ebensowenig entnommen werden, daß das streitbefangene und die weiteren im Hofvermerk aufgeführten Grundstücke keine Wirtschaftsstelle mehr besitzen.

Zudem kann das Grundbuchamt anhand der vorgelegten Urkunden (Erbschein und die notariellen Erklärung der Eheleute ...) nicht feststellen, ob überhaupt der Beteiligte zu 2) Hoferbe hinsichtlich des getauschten Grundstücks geworden ist. Es kann nicht ausgeschlossen werden, daß die Erblasserin etwa zu Lebzeiten durch Übertragung der Bewirtschaftung des Hofes auf einen anderen hoferbenberechtigten Abkömmling eine formlose Hoferbenbestimmung gemäß §§ 7 Abs. 2, 6 Abs. 1 Satz 1 Höfeordnung vorgenommen hat, die wegen der in § 7 Abs. 2 HöfeO enthaltenen Wirksamkeitsbeschränkung einer Erbeinsetzung durch die Erblasserin entgegenstehen könnte (vgl. zu dieser Möglichkeit: BGH, Rpfleger 1983, 436; OLG Oldenburg, Rpfleger 1984, 13; OLG Oldenburg, Rpfleger 1989, 95 m.w.N.).

Derartige Ermittlungen und Prüfungen von tatsächlichen Umständen hat das Grundbuchamt nicht vorzunehmen. Diese fallen gemäß § 18 HöfeO in den Zuständigkeitsbereich des Landwirtschaftsgerichts. Dort muß gegebenenfalls gemäß § 11 HöfeVfO ein Feststellungsverfahren betrieben werden, um feststellen zu lassen, ob ein Hof (noch) besteht oder nicht. Erst nach Löschung des Hofvermerkes, die nur auf Antrag des Landwirtschaftsgerichts erfolgen kann (§ 3 HöfeO), reicht die Vorlage eines vom Nachlaßgericht ausgestellten Erbscheins aus.

3.

Die weitere Beschwerde muß daher zurückgewiesen werden. Eine Kostenentscheidung ist mit Rücksicht darauf, daß den Beschwerdeführern kein Beschwerdegegner gegenübersteht, nicht veranlaßt.

Beschwerdewert im Verfahren der weiteren Beschwerde:
90.640,00 DM (wie Vorinstanz)