

GUTACHTEN

Dokumentnummer: 11450
letzte Aktualisierung: 23.03.2006

EGBGB Art. 164; BGB §§ 311c, 926 Abs. 1 S. 2; Realverbandsgesetz-Niedersachsen (RVG Nds)

Schicksal von Verbandsanteilen bei Veräußerung bzw. Verlegung der Hofstelle

I. Sachverhalt

In einem Landkreis des Landes Niedersachsen besteht in der Gemarkung X. (ehemalige Provinz Hannover) seit nicht mehr nachvollziehbarer Zeit der Realverband „Die Markengemeinde X.“ Sie ist Eigentümerin von landwirtschaftlichen Flächen zur Größe von etwa 6 – 7 ha. Diese Markengemeinde besteht aus insgesamt 34 Mitgliedern, wobei die Anteile verschieden groß sind und zwischen einem 1/8-Anteil und bis zu 2 Anteilen variieren. § 4 der Satzung dieser Markengemeinde sieht folgendes vor:

„§ 4 Verbandsanteile

(1) Die Verbandsanteile sind selbständig. Sie können durch Rechtsgeschäft übertragen werden und Gegenstand besonderer Rechte sein. Verbandsanteile, die zu einer Haus- oder Hofstelle gehören, können von dieser getrennt werden.

(2) Die Übertragbarkeit der Verbandsanteile wird wie folgt beschränkt: [keine Eintragung im Formular für die Satzung].

Dem Realverband steht beim Verkauf eines Anteils das Vorkaufsrecht zu. Das Vorkaufsrecht entsteht nicht, wenn ein Grundstück und der dazugehörige Verbandsanteil gemeinsam verkauft werden (§ 12 Abs. 2 des Gesetzes).

(3) Die Verbandsanteile können nicht geteilt werden (§ 9 Abs. 3 des Gesetzes).“

Die Verweise auf „das Gesetz“ im vorstehenden Text zur Satzung beziehen sich auf das Realverbandsgesetz des Landes Niedersachsen vom 4.11.1969 (GVBl. S. 187), das allgemeine Bestimmungen für Realverbände wie derartige Markengemeinden enthält.

Dem Vorstand der Markengemeinde liegt nunmehr der Antrag eines Mitgliedes vor, die Markengemeinde aufzulösen, den Grundbesitz zu veräußern und den Veräußerungsgewinn entsprechend den Anteilen aufzuteilen. Unter den Mitgliedern der Markengemeinde herrscht jedoch Unsicherheit darüber, welches Schicksal Verbandsanteile in der Vergangenheit genommen haben können. Dieses gilt insbesondere für zwei Fälle: Einzelne Mitglieder der Markengemeinde haben

in der Vergangenheit ihre Hofstellen an Dritte veräußert. Andere Mitglieder der Markengemeinde haben ihre Hofstelle in der alten Lage aufgegeben und sind im Zuge einer Flurbereinigung ausgesiedelt worden, so dass sie an anderer Stelle innerhalb der Gemarkung eine neue Hofstelle begründet haben.

Es ist davon auszugehen, dass Verbandsanteile in keinem Fall selbständig übertragen worden sind, also nicht von der Hofstelle gelöst wurden.

II. Fragen

1. Sind die Verbandsanteile bei einer Veräußerung der Hofstelle auf den Käufer der Hofstelle übergegangen? Gilt dies auch dann, wenn der Veräußerer Eigentümer von weiteren landwirtschaftlichen Flächen in der Gemarkung geblieben ist?
2. Können die Verbandsanteile auch dann übertragen worden sein, wenn Mitglieder der Markengemeinde ihre alte Hofstelle aufgegeben und in einem Aussiedlungsverfahren an anderer Stelle eine neue Hofstelle begründet haben?

III. Zur Rechtslage

1. Kurzer geschichtlicher Überblick über die Realgemeinde, insbesondere im Gebiet von Hannover

Da sich gewisse Regelungen im Bereich des Rechts der Realgemeinden aus deren historischem Herkommen ableiten lassen, soll zunächst ein – sehr kurz gehaltener – Überblick über die Geschichte der Realgemeinden, insbesondere im Bereich des früheren Königreichs und späteren preußischen Provinz Hannover vorangestellt werden. Hierzu verweisen wir auf die Einführung im Kommentar zum Niedersächsischen Realverbandsgesetz v. *Thomas/Tesmer* (4. Aufl. 2002) sowie auf die ausführliche Darstellung bei *Heising* (Die hannoverischen Realgemeinden, insbesondere ihre Stellung im öffentlichen Recht, 1954).

a) Markgenossenschaft

Die Rechtsfigur der Realgemeinden wird oftmals schon auf die bäuerliche Besiedlung Deutschlands in germanischer Zeit zurückgeführt. Innerhalb eines solchen bäuerlichen Dorfes bildeten die Inhaber der Hofstellen die **Markgenossenschaft** (auch Markengemeinde, Bauernschaft genannt). Diese war die Trägerin der Allmende, d. h. der von den Genossen gemeinsam benutzten Wälder, Weideflächen, Moore etc. Des weiteren unterhielt die Markgenossenschaft oftmals auch Einrichtungen, die ein einzelner Hofstellenbesitzer allein nicht unterhalten konnte oder die nur einmalig im Dorf benötigt wurden, wie Steinbrüche, Backöfen, Kiesgruben, Feldwege etc. Zunächst bildeten die Markgenossenschaften auch die **unterste Stufe der örtlichen Verwaltung**, sie besaßen eine gewisse Satzungsautonomie für ihr Gebiet und waren auch sonst mit der Erledigung von Verwaltungsaufgaben betraut. Erst Mitte des 19. Jahrhunderts trat sodann neben diese Markgenossenschaften eine (neuverfasste) politische Gemeinde. Dieses Nebeneinander zweier Verwaltungsformen, die in der Anfangszeit auch noch oft ineinander übergingen, erklärt auch, dass derartige Markgenossenschaften häufig als „Realgemeinden“ oder „wirkliche Gemeinde“ bezeichnet werden.

Ab dem Beginn des 19. Jahrhundert wuchs – aufgrund umgestellter landwirtschaftlicher Produktionsformen – das Bestreben, die markgenossenschaftliche Agrarverfassung aufzulösen: Die **Allmende-Flächen** wurden **geteilt**, persönliche Dienstverpflichtungen

und mit dem Grundbesitz verbundene Naturalleistungen konnten abgelöst werden oder durch andere Rechte ersetzt werden und zumeist wurde mit diesem Verfahren auch eine gewisse Flurbereinigung verbunden.

Im Bereich des Kurfürstentums bzw. Königreichs Hannover sind im Zuge dieser Teilungen die meisten **markgenossenschaftlichen Vereinigungen auseinandergesetzt** worden. Einige blieben jedoch bestehen, zumeist solche mit Waldbesitz, die nicht so problemlos auseinandergesetzt werden konnten wie Genossenschaften, die lediglich Ackergrundstücke gemeinschaftlich verwalteten.

b) **Preussisches Realgemeindegesetz für die Provinz Hannover (1881)**

In **preußischer Zeit** wurde sodann im Jahre 1881 für die Provinz Hannover ein **Realgemeindegesetz** erlassen, das diesen bestehen gebliebenen markgenossenschaftlichen Verbänden den Charakter einer juristischen Person des öffentlichen Rechts zubilligte, wenn sie sich ein Statut gegeben hatte. Für Realgemeinde ohne Statut war jedoch der Rechtszustand offen.

c) **Niedersächsisches Realverbandsgesetz (1969)**

Schließlich ist mit dem **Realverbandsgesetz v. 4.11.1969 für Niedersachsen (RVG)** das Recht der Realverbände auf eine neue Grundlage gestellt worden. Hiernach ist „Realverband“ die allumfassende Sammelbezeichnung für derartige bestehen gebliebene körperschaftliche Vereinigungen in Niedersachsen, die damit allesamt zu einer **Körperschaft des öffentlichen Rechts** geworden sind. Zur Regelung dieser Fragen war der Landesgesetzgeber gem. **Art. 164 EGBGB i. V. m. Art. 218 EGBGB** auch weiter berechtigt, da das Bürgerliche Gesetzbuch die Regelung der Rechtsverhältnisse von Realgemeinden etc. dem Landesgesetzgeber weiterhin überlassen hat.

2. **Übergang der Verbandsanteile bei einer Veräußerung der Hofstelle**

a) **Selbständige und unselbständige Verbandsanteile**

Das Niedersächsische Realverbandsgesetz unterscheidet in den §§ 8 f. RVG zwei verschiedene **Arten von Verbandsanteilen**: Wenn ein Verbandsanteil dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks zusteht und sich die Teilnahmerechte an der Gemeinschaft nach der Fläche oder einem anderen Wertmaßstab des herrschenden Grundstücks richten, so spricht das Gesetz von einem sog. **unselbständigen Verbandsanteil**. Dieser ist im Bereich des niedersächsischen Landesrechtes nur in sog. **Zweckvermögensverbänden** anzutreffen. Hierbei handelt es sich um „Relikte“ einer nicht vollständig durchgeführten Auseinandersetzung des gemeinschaftlichen Vermögens. Oftmals wurden zwar die bestellbaren Flurstücke in Privateigentum überführt, die Unterhaltung der Zuwegungen, Drainagen etc. wurde jedoch als gemeinschaftliche Aufgabe belassen. Insoweit blieben diese Auseinandersetzungsgemeinschaften (auch Interessentenschaften genannt) für diese Grundstücke erhalten. Lediglich für diese Zweckvermögensverbände sieht das Gesetz unselbständige Verbandsanteile vor (Thomas/Tesmer, Erl. 1 zu § 8 i. V. m. Erl. 3.2 zu § 1).

Für alle übrigen Realverbände sieht das Gesetz **selbständige Verbandsanteile** vor, die selbständig durch Rechtsgeschäft übertragen werden und Gegenstand besonderer Rechte sein können. Dies trifft insbesondere für die **Realgemeinden** zu, die im Bereich des

ehemaligen Königreiches Hannover bestehen geblieben sind (Thomas/Tesmer, Erl. 1 zu § 9 i. V. m. Erl. 3.1 zu § 1).

Dementsprechend bestimmt auch die Satzung der hier vorliegenden Markengemeinde in § 4 der Satzung, dass die Verbandsanteile selbständig sind.

b) **Zugehörigkeit eines selbständigen Verbandsanteiles zur Haus- und Hofstelle**

§ 9 Abs. 2 RVG bestimmt nun weiter, dass für den Fall, dass nach dem **örtlichen Herkommen** oder dem bisherigen Recht ein selbständiger **Verbandsanteil zu einer Haus- oder Hofstelle gehörte**, dieser als **Bestandteil des Grundstückes** gilt, solange er nicht von diesem getrennt wird. Diese Regelung bildet einen Kompromiss zwischen der größtenteils bisher bestehenden Handhabung der Verbandsanteile und deren neuer rechtlicher Konzeption. Ursprünglich waren die Nutzungsanteile untrennbar mit der Hofstelle verbunden. Da die Realgemeinde eine Gemeinschaft der örtlichen Bevölkerung war, konnten Ortsfremde, die keine Hofstelle dort hatten, einen Verbandsanteil an dieser Gemeinschaft nicht erwerben. Später hingegen ist dieser Verbandsanteil mehr und mehr als ein besonderes Vermögensrecht, nämlich ein Nutzungsrecht, verstanden worden. Daher ging die Tendenz mehr und mehr dazu, diesen – **ähnlich** einem **Anteil an einer Kapitalgesellschaft** – rechtlich zu ver- selbständigen und von der Haus- bzw. Hofstelle zu lösen (zu dieser Entwicklung siehe BGH, Urt. v. 17.7.1998, NJW-RR 1998, 1627 = RdL 1998, 299, 301 = WM 1998, 2207).

c) **Möglichkeit einer Trennung des Verbandsanteils von der Hofstelle**

Die vorgenannte Vermutung der Zugehörigkeit selbständiger Verbandsanteile zur Haus- oder Hofstelle nach den bisherigen örtlichen Gepflogenheiten gilt jedoch nur unter dem Vorbehalt, dass der **Verbandsanteil nicht vom Grundstück getrennt** worden ist. Nach dem vorgenannten Urteil des BGH v. 17.7.1998 kann ein einzelner Inhaber eines Verbandsanteils diesen von der Hofstelle trennen, indem er ihn selbständig überträgt. Daneben ist jedoch auch zulässig, dass der Realverband selbst eine generelle Trennung aller Verbandsanteile in seinem Gebiet von Grund und Boden beschließt (vgl. hierzu Thomas/Tesmer, Erl. 1 zu § 9).

Im vorliegenden Sachverhalt ist davon auszugehen, dass Verbandsanteile in keinem Fall bisher selbständig übertragen wurden, also vom jeweiligen Eigentümer nicht von der Hofstelle gelöst worden sind. Ferner entnehmen wir hieraus, dass wohl auch kein Beschluss des Realverbandes selbst vorliegt, eine generelle Trennung von Verbandsanteilen und Grundstücken einzuführen. Daher dürfte im Bereich der hier fraglichen Markengemeinde die Regel des § 9 Abs. 2 S. 1 RVG gelten.

d) **Rechtsfolge: Verbandsanteil als wesentlicher Bestandteil des Hofgrundstückes**

Rechtlich bedeutet dies, dass der Verbandsanteil ein **trennbarer, nicht wesentlicher Bestandteil des Hofgrundstückes ist (§ 96 BGB)**. Die Regelungen der §§ 97 f. BGB gelten hingegen für derartige Verbandsanteile nicht, da diese Normen bewegliche Gegenstände voraussetzen, der Verbandsanteil aber ein Recht darstellt. Folglich gelten auch die Zweifelsregelungen in den §§ **311c und 926 Abs. 1 S. 2 BGB** nicht direkt für derartige Verbandsanteile als Bestandteil des Grunds und Bodens. Es besteht jedoch Einigkeit, dass die genannten Vorschriften **entsprechend** anwendbar sind, da auch für derartige Rechte als Bestandteil eines Grundstückes der – widerlegbare – Erfahrungssatz

besteht, dass diese im Zweifel dem Eigentum an Grund und Boden folgen sollen (vgl. hierzu Thomas/Tesmer, Erl. 2 zu § 9).

Aus diesen Grundsätzen haben die beiden Niedersächsischen Oberlandesgerichte in ihren Urteilen jedoch unterschiedliche Folgerungen gezogen: Nach der Rechtsprechung des **OLG Braunschweig** (Urt. v. 25.10.1989, AgrarR 1990, 238 = Nds Rpfl 1990, 7 = RdL 1990, S. 207 ff.) geht ein mit dem Hof verbundener, aber selbständiger Verbandsanteil bei Veräußerungen auf den Erwerber dann mit über, wenn sich die Veräußerung vertraglich auf Bestandteile des Hofes erstrecken soll. Hierfür spräche entsprechend den §§ 311c, 926 Abs. 1 S. 2 BGB eine – widerlegbare – Vermutung, insbesondere sofern schon im Kaufvertrag aufgeführt ist, dass der Hof mit allen Bestandteilen und Zubehör veräußert wird. Anhaltspunkte, die diese Annahme widerlegen, müssen vor oder zumindest bei der Veräußerung nach außen erkennbar hervorgetreten sein.

Demgegenüber urteilte das **OLG Celle**, dass für den Fall, dass eine ausdrückliche Regelung zu den Verbandsanteilen im Vertrag fehlt und sich eine solche Regelung auch nicht durch Auslegung ermitteln lässt, der Verbandsanteil nicht an den Erwerber der Hofstelle übergeht. Dies gelte insbesondere, wenn die Parteien bei Abschluss des Kaufvertrages nicht gewusst haben, dass Verbandsanteile mit dieser Hofstelle verbunden waren (vgl. hierzu OLG Celle, Urt. v. 26.5.1981, AgrarR 1981, 291; Urt. v. 15.12.1978, AgrarR 1979, 171).

Diese Rechtsprechung des OLG Celle könnte jedoch durch das genannte Urteil des **BGH** (Urt. v. 17.7.1998, NJW-RR 1998, 1627 = RdL 1998, 299 = WM 1998, 2207) überholt sein: In diesem Urteil erwähnt der BGH lediglich, dass selbständige Verbandsanteile Bestandteile des Grundstücks nach § 9 Abs. 2 S. 1 RVG waren und damit auf den Erwerber übergegangen sind. Ein Kriterium im Sinne der Rechtsprechung des OLG Celle, dass die Parteien den Übergang des Verbandsanteiles bewusst vereinbart haben müssten oder dass sie zumindest gewusst haben müssten, dass zum Hof auch ein Verbandsanteil gehört, erwähnt der BGH hingegen mit keinem Wort. Auch *Thomas/Tesmer* führt aus, dass die Urteile des OLG Celle nur mit Schwierigkeiten mit der gesetzgeberischen Intention in § 9 Abs. 2 S. 1 RVG in Einklang zu bringen sind (Erl. 2.2 zu § 9).

Daher gehen wir davon aus, dass die **Vermutungsregelung der §§ 311c und 926 Abs. 1 S. 2 BGB entsprechend anwendbar** sind, sofern eine Haus- oder Hofstelle verkauft wird, mit der ein selbständiger Verbandsanteil herkömmlicherweise verbunden ist.

e) **Begriff der Haus- oder Hofstelle**

Schließlich ist noch zu prüfen, was unter einer „**Haus- oder Hofstelle**“ i. S. v. § 9 Abs. 2 S. 1 RVG zu verstehen ist. Klarheit besteht dahingehend, dass der Verkauf einzelner Grundstücke aus dem Gesamtverband der Hofstelle in der Regel nicht zu einer Veräußerung der Verbandsanteile führt (vgl. Thomas/Tesmer, Erl. 2.1 zu § 9). Das schon genannte Urt. des BGH v. 17.7.1998 (a. a. O.) hat hierbei klargestellt, dass der Begriff der Haus- oder Hofstelle auch nicht identisch ist mit dem Begriff der Hofstelle i. S. v. § 1 Abs. 1 der HöfeO, da das RVG eben alternativ auch das Vorliegen einer Hausstelle ausreichen lässt. Vielmehr ist hiermit der **wirtschaftliche Mittelpunkt des landwirtschaftlichen Komplexes** gemeint, der in der Regel beim Wohnhaus der Hofstelle anzusiedeln ist (Thomas/Tesmer, Erl. 2 zu § 9; BGH, NJW-RR 1998, 1627).

f) Ergebnis

Daher ist auf die **erste Frage zu antworten**, dass die selbständigen Verbandsanteile entsprechend den Regelungen in §§ 311c, 926 Abs. 1 S. 2 BGB auf den Erwerber übergegangen sind, wenn der wirtschaftliche Mittelpunkt der Hofstelle, also insbesondere das Wohnhaus veräußert wurde und sich aus dem Kaufvertrag oder den Umständen der Veräußerung nicht eindeutig ergibt, dass der Verbandsanteil nicht mitveräußert werden sollte. Unerheblich ist hiernach, dass der Veräußerer noch Eigentümer weiterer landwirtschaftlicher Flächen in dieser Gemarkung geblieben ist. Insoweit wirkt die Bindung an den wirtschaftlichen Mittelpunkt der Hofstelle gem. § 9 Abs. 2 S. 1 RVG fort, sofern nicht ausdrücklich eine Trennung hiervon vorgenommen wird.

3. Schicksal der Verbandsanteile beim Flurbereinigungsverfahren

Hinsichtlich der zweiten Frage, die darauf zielt, was das Schicksal der Verbandsanteile bei einer Verlagerung der Hofstelle im Flurbereinigungsverfahren ist, konnten wir **keine ausdrückliche Stellungnahme** auffinden.

Wir fanden lediglich bei *Thomas/Tesmer* (Erl. 2 zu § 9) ein unveröffentlichtes Urteil des VG Hannover zitiert (Urt. v. 20.9.2000 – Az.: 1 A 1935/97), nach dem für den Fall, dass sich durch praktische Übung, Änderung der Bewirtschaftungssituation oder Lebensverhältnisse der Mittelpunkt der Hofstelle auf ein anderes Grundstück verlagert, der Realverbandsanteil dieser Hofstellenverlagerung folgt.

Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass nach **§ 68 Abs. 1 FlurbG** die Landabfindung hinsichtlich der Rechte an den alten Grundstücken an die Stelle der alten Grundstücke tritt, sofern diese Rechte oder Rechtsverhältnisse nicht aufgehoben worden sind (Austausch lediglich des Eigentumsobjektes bei unverändertem Eigentum). Auch hieraus ergibt sich u. E., dass – sofern in der Flurbereinigung eine Hofstelle verlagert wird – die neue Hofstelle an die Position der alten tritt und auch deren Rechte „mitnimmt“.

Schließlich sprechen u. E. **Sinn und Zweck des FlurbG und des RVG** im Regelfall dafür, hier eine „Nachfolge“ der neuen Hofstelle für die alte vorzusehen. Es ist kein Grund ersichtlich, weshalb eine Flurbereinigung dazu führen soll, dass Verbandsanteile untergehen. Dies gilt insbesondere bei selbständigen Verbandsanteilen, die immer weiter Mitgliedschaftsanteilen an Kapitalgesellschaften angenähert werden und daher nicht zwingend mit genau der räumlichen Hofstelle verbunden sein müssen, mit der sie herkömmlich verbunden waren. Auch wenn der Landwirt aufgrund seiner Aussiedlung eventuell kein Interesse mehr daran haben sollte, Mitglied in der Markengemeinde zu bleiben, so kann er – aufgrund der Selbständigkeit der Anteile – problemlos diese isoliert an einen Interessenten veräußern. Schließlich spricht weder das RVG noch das FlurbG dafür, dass die Verbandsanteile bei dem Grund und Boden, dem sie bisher zugehört haben, verbleiben sollen, auch wenn dieses Flurstück in der Flurbereinigung einem ganz anderen Eigentümer zugewiesen wird. Hiergegen spricht schon, dass – wie dargestellt – der Verbandsanteil nach h. M. mit dem wirtschaftlichen Mittelpunkt einer Hofstelle verbunden ist, nicht aber mit einem einzelnen Grundstück.

Daher gehen wir davon aus, dass bei einer **Verlegung** der Hofstelle im Rahmen der **Flurbereinigung** der Verbandsanteil nach Beendigung der Flurbereinigung nunmehr mit **neuen Hofstelle** verbunden ist. Eine ausdrückliche dementsprechende Äußerung haben wir jedoch nicht nachweisen können.

4. Auflösung des Verbandes

Vorliegend liegt dem Vorstand der Markengemeinde ein Antrag eines Mitgliedes vor, die Markengemeinde aufzulösen.

Hierzu möchten wir darauf hinweisen, dass es sich bei dieser „**Auflösung**“ zumindest **nicht** um eine **rechtliche Auflösung** der Vereinigung handeln kann. Diese ist eine juristische Person des öffentlichen Rechts, nicht des Privatrechtes (vgl. § 2 Abs. 1 S. 1 RVG). Daher kann diese Vereinigung sich nicht durch Beschluss auflösen (vgl. hierzu auch § 22 RVG und § 10 der Satzung, die lediglich eine Stellungnahme zur Auflösung als Aufgabe der Mitgliederversammlung vorsehen). Vielmehr kann die Auflösung nur nach den §§ 39 ff. RVG durch die Aufsichtsbehörde vorgenommen werden oder aber sie tritt nach §§ 44 ff. RVG durch Übertragung der Aufgaben an die Kommune von Rechts wegen ein.

Dies schließt jedoch nicht aus, dass das Nutzvermögen der Markengemeinde veräußert und der Erlös an die Mitglieder verteilt wird (vgl. § 27 Abs. 2, § 26 S. 2 und § 22 Abs. 2 Nr. 7 RVG).