



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 95/12

vom

20. Dezember 2012

in der Grundbuchsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

HöfeVfO § 7 Abs. 1; GBO § 4

Die zu einem Hof desselben Eigentümers gehörenden Grundstücke sind auf Ersuchen des Landwirtschaftsgerichts grundsätzlich auf einem besonderen Grundbuchblatt einzutragen (§ 7 Abs. 1 HöfeVfO); scheidet dies jedoch daran, dass bei einer Zusammenschreibung Verwirrung nach § 4 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. Abs. 1 GBO zu besorgen wäre, ist die Hofzugehörigkeit entsprechend § 6 Abs. 4 HöfeVfO ausnahmsweise durch Eintragung wechselseitiger Hofzugehörigkeitsvermerke kenntlich zu machen.

BGH, Beschluss vom 20. Dezember 2012 - V ZB 95/12 - OLG Celle
AG Verden

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 20. Dezember 2012 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, den Richter Dr. Roth, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland sowie den Richter Dr. Kazele

beschlossen:

Auf die Rechtsmittel der Beteiligten zu 1 werden der Beschluss des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 10. April 2012 und die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Verden - Grundbuchamt - vom 7. Februar 2012 aufgehoben.

Das Grundbuchamt wird angewiesen, die ersuchte Eintragung nicht aus den in der Zwischenverfügung vom 7. Februar 2012 genannten Gründen zu verweigern.

Gründe:

I.

- 1 Der Beteiligte zu 2 ist Eigentümer des im Grundbuch von O. auf Blatt 111 eingetragenen Grundbesitzes, der im Bezirk des Grundbuchamts A. liegt und einen Hof im Sinne der Höfeordnung bildet. Der Hof wird von O. aus bewirtschaftet; eingetragen ist ein Hofvermerk. Der Beteiligte zu 2 ist zudem Eigentümer des im Grundbuch von D. auf Blatt 1661 eingetragenen Grundbesitzes. Dieser liegt im Bezirk des Grundbuchamts V. und gehört ebenfalls zu dem Hof. In das bei dem Grundbuchamt A. geführte Grundbuch wurde auf Ersuchen des Amtsgerichts - Landwirtschaftsgericht - A. vermerkt, dass das in D. belegene Grundstück zu dem Hof gehört.

2 Unter dem 6. Dezember 2011 hat das Landwirtschaftsgericht auch das Grundbuchamt V. ersucht, in das Grundbuch von D. einen Hofzugehörigkeitsvermerk einzutragen. Mit Zwischenverfügung vom 7. Februar 2012 hat das Grundbuchamt V. angekündigt, das Ersuchen zurückzuweisen. Die hiergegen von dem Landwirtschaftsgericht in seiner Funktion als ersuchende Behörde (im Folgenden Beteiligte zu 1) eingelegte Beschwerde ist erfolglos geblieben. Mit der von dem Oberlandesgericht zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt die Beteiligte zu 1 ihr Eintragungsersuchen weiter.

II.

3 Das Beschwerdegericht hält die ersuchte Eintragung des Hofzugehörigkeitsvermerks für unzulässig. Für eine analoge Anwendung der Vorschriften des § 6 Abs. 3 u. 4 HöfeVfO sei angesichts der eindeutigen Regelung des § 7 Abs. 1 HöfeVfO kein Raum. Wie sich aus der Zuständigkeitsregelung des § 4 Abs. 2 GBO ergebe, gelte dies selbst dann, wenn die die Grundstücke betreffenden Grundbücher von verschiedenen Grundbuchämtern geführt würden. Verweisungen durch Hofzugehörigkeitsvermerke kämen nur in den Fällen des § 6 Abs. 3 u. 4 HöfeVfO in Betracht, sofern ein einheitliches Hofgrundbuch existiere und zusätzlich - bei Bestehen von Miteigentumsanteilen oder eines Ehegattenhofes - andere Grundbuchblätter bestehen blieben. Zwar habe nach § 4 Abs. 1 GBO die Anlegung eines einheitlichen Grundbuchblattes zu unterbleiben, wenn hierdurch Verwirrung zu besorgen sei. Es erscheine jedoch bereits zweifelhaft, ob das Kriterium der Verwirrung überhaupt in den Fällen des § 4 Abs. 2 GBO zu prüfen sei. Jedenfalls lasse sich eine solche Verwirrung nicht daraus ableiten, dass für Grundstücke aus verschiedenen Grundbuchbezirken ein einheitliches Grundbuchblatt angelegt werde.

III.

4 Die Rechtsbeschwerde ist zulässig.

5 1. Die Beteiligte zu 1 ist aufgrund der Zurückweisung der von ihr erhobenen Beschwerde befugt, Rechtsbeschwerde einzulegen. Bei dem Ersuchen des Landwirtschaftsgerichts zur Vornahme höferechtlicher Grundbucheintragungen handelt es sich um ein Behördenersuchen nach § 38 GBO (von Jeinsen in Faßbender/Hötzel/von Jeinsen/Pikalo, HöfeO, 3. Aufl., § 3 HöfeVfO Rn. 2; Steffen/Ernst, HöfeO mit HöfeVfO, 3. Aufl., § 3 HöfeVfO Rn. 2; Bauer in Bauer/von Oefele, GBO, 2. Aufl., § 38 Rn. 77; Demharter, GBO, 28. Aufl., § 38 Rn. 15). Wird ein solches Ersuchen zurückgewiesen, gelten für die Behörde die allgemeinen Rechtsmittelvorschriften (OLG Hamm, MittRhNotK 1996, 228; Lemke/Krause, Immobilienrecht, § 38 GBO Rn. 7; Demharter, aaO, § 38 Rn. 79; Budde in Bauer/von Oefele, aaO, § 71 Rn. 84 mwN).

6 2. 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.

7 Das Rechtsmittel hat auch in der Sache Erfolg. Das von dem Beschwerdegericht angenommene rechtliche Eintragungshindernis besteht nicht.

8 1. Allerdings ist umstritten, ob § 7 Abs. 1 HöfeVfO die ausnahmslose Pflicht zur Anlegung eines einheitlichen Grundbuchblatts mit der Folge zu entnehmen ist, dass die Eintragung von Hofzugehörigkeitsvermerken ausscheidet. Während die Frage insbesondere unter Hinweis auf § 4 Abs. 2 GBO teilweise selbst dann bejaht wird, wenn die Hofgrundstücke in verschiedenen Grundbuchbezirken liegen (so Steffen/Ernst, aaO, § 7 HöfeVfO Rn. 6; vgl. auch

Wöhrmann, Landwirtschaftserbrecht, 10. Aufl., § 2 Rn. 64; unklar Lange/Wulff/Lüdtke-Handjery, HöfeO, 10. Aufl., § 1 Rn. 111), kann nach der Gegenauffassung die Hofzugehörigkeit durch Eintragung eines Vermerks kenntlich gemacht werden (Faßbender in Faßbender/Hötzel/von Jeinsen/Pikalo, aaO, § 6 HöfeVfO Rn. 8; Schrimpf, AgrarR 1984, 85, 87 f.). Die Buchung eines Grundstücks in dem Grundbuch einer anderen Gemarkung lasse den unzutreffenden Eindruck entstehen, das Grundstück sei dort belegen. Vor diesem Hintergrund entspreche es einer weitverbreiteten Praxis, Hofgrundstücke nur gemarkungsweise auf einem Grundbuchblatt zusammenzuschreiben (Faßbender in Faßbender/Hötzel/von Jeinsen/Pikalo, aaO, Rn. 4 f.; vgl. auch Schrimpf, AgrarR 1984, 85, 87).

9 2. Der Senat entscheidet die Streitfrage dahin, dass die zu einem Hof desselben Eigentümers gehörenden Grundstücke auf Ersuchen des Landwirtschaftsgerichts grundsätzlich auf einem besonderen Grundbuchblatt einzutragen sind (§ 7 Abs. 1 HöfeVfO); scheidet dies jedoch daran, dass bei einer solchen Zusammenschreibung Verwirrung nach § 4 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. Abs. 1 GBO zu besorgen wäre, ist die Hofzugehörigkeit entsprechend § 6 Abs. 4 HöfeVfO ausnahmsweise durch Eintragung wechselseitiger Hofzugehörigkeitsvermerke kenntlich zu machen.

10 a) Nach § 4 Abs. 1 GBO kann über mehrere Grundstücke desselben Eigentümers, deren Grundbücher von demselben Grundbuchamt geführt werden, ein gemeinschaftliches Grundbuchblatt geführt werden, wenn hiervon Verwirrung nicht zu besorgen ist. Das gilt nach dem klaren und eindeutigen Wortlaut des § 4 Abs. 2 GBO auch dann, wenn die zu einem Hof im Sinne der Höfeordnung gehörenden Grundstücke in verschiedenen Grundbuchbezirken liegen. Auch in diesen Fällen darf danach keine Verwirrung zu besorgen sein (Meikel/Böttcher, GBO, 10. Aufl., § 4 Rn. 35; Hügel/Holzer, GBO, 2. Aufl., § 4 Rn. 18; Demharter, aaO, § 4 Rn. 13; KEHE/Eickmann, Grundbuchrecht, 6. Aufl., § 4

GBO Rn. 7; Lemke/Schneider, aaO, § 4 GBO Rn. 15; aA Waldner in Bauer/von Oefele, aaO, § 4 Rn. 12).

11 b) Aus § 7 Abs. 1 HöfeVfO, wonach das Landwirtschaftsgericht das Grundbuchamt von Amts wegen zu ersuchen hat, die zu einem Hof gehörenden Grundstücke auf einem besonderen Grundbuchblatt einzutragen, ergibt sich nichts anderes. Die Vorschrift muss im Zusammenhang mit § 4 Abs. 2 GBO gesehen werden, dessen Entstehungsgeschichte belegt, dass der Gesetzgeber eine Zusammenschreibungspflicht nur unter den in dieser Norm genannten Voraussetzungen statuieren wollte. Der in der Vorschrift enthaltene Verweis auf einen "Hof im Sinne der Höfeordnung" wurde durch Art. 1 Nr. 4 des Registerverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I, S. 2182) mit der Begründung eingeführt, § 7 HöfeVfO enthalte keine besondere Regelung für die Fälle, in denen der Hof in den Bezirken mehrerer Grundbuchämter liege (BT-Drucks. 12/5553, S. 56). Um eine gemeinsame Buchung "zuzulassen", bedürfe es der Ergänzung des § 7 HöfeVfO durch § 4 Abs. 2 GBO (BT-Drucks. 12/5553, S. 57).

12 c) Teleologische Erwägungen untermauern diesen Befund. Das Grundbuchrecht wird von dem Grundsatz der Grundbuchklarheit beherrscht. Dem trägt das Gesetz u.a. dadurch Rechnung, dass nach § 3 Abs. 1 Satz 1 GBO jedes Grundstück ein eigenes Grundbuchblatt erhält. Über mehrere Grundstücke desselben Eigentümers, deren Grundbücher von demselben Grundbuchamt geführt werden, kann zwar ein gemeinschaftliches Grundbuchblatt geführt werden. Jedoch ist diese Ausnahme im Interesse der Grundbuchklarheit an die Voraussetzung geknüpft, dass keine Verwirrung zu besorgen ist (§ 4 Abs. 1 GBO). Dass vor diesem Hintergrund eine Zusammenschreibung von Hofgrundstücken trotz zu besorgender Verwirrung sachwidrig wäre, liegt auf der Hand. Dies gilt umso mehr, wenn Grundstücke - wie in den Fällen des § 4 Abs. 2 GBO - in verschiedenen Grundbuchbezirken liegen.

13 d) Wie in Konstellationen zu verfahren ist, in denen eine Zusammenschreibung wegen zu besorgender Verwirrung ausscheidet, ist gesetzlich nicht geregelt. Insoweit besteht eine planwidrige Gesetzeslücke, die im Wege einer entsprechenden Anwendung des § 6 Abs. 4 HöfeVfO dadurch zu schließen ist, dass in den jeweiligen Grundbüchern wechselseitige Hofzugehörigkeitsvermerke eingetragen werden. In solchen Fällen ist die Interessenlage der in § 6 Abs. 4 HöfeVfO geregelten vergleichbar, bei der ein zum Hof gehörender Miteigentumsanteil auf einem anderen Grundbuchblatt als die Hofstelle eingetragen ist.

14 3. Die Frage, ob vorliegend eine Zusammenschreibung nach § 4 Abs. 2 GBO ausscheidet, liegt hier außerhalb der Prüfungskompetenz des Grundbuchamts V.

15 a) Das folgt allerdings nicht schon daraus, dass bei Behördenersuchen das Grundbuchamt nach § 38 GBO nur zu prüfen hat, ob die Behörde - wie hier nach § 7 i.V.m. einer entsprechenden Anwendung von § 6 Abs. 4 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. Ob hingegen im konkreten Einzelfall die Voraussetzungen für das Ersuchen vorliegen, ist vom Grundbuchamt grundsätzlich nicht zu prüfen. Hierfür trägt die ersuchende Behörde die Verantwortung (vgl. Senat, Beschluss vom 13. Januar 1956 - V ZB 49/55, BGHZ 19, 355, 357 f.; OLG Celle, MittRhNotK 1996, 228 und NJW-RR 2011, 741 mwN; OLG Frankfurt, FGPrax 2003, 197; Demharter, aaO, § 38 Rn. 73 f.), soweit die ihr rechtlich zugeschriebene Sachkompetenz bei der Beurteilung der Eintragungsvoraussetzungen reicht.

16 Danach besteht vorliegend zwar eine Bindungswirkung bei der Beurteilung der hier bejahten Fragen, ob ein Hof im Sinne der Höfeordnung vorliegt und ob der im Grundbuchbezirk liegende Grundbesitz dem Hof zuzuordnen ist;

darüber zu befinden, liegt allein in der Sachkompetenz des Landwirtschaftsgerichts. Nicht hierzu gehört jedoch, ob die grundbuchrechtlichen Voraussetzungen für die nur subsidiär mögliche Eintragung von Hofzugehörigkeitsvermerken vorliegen, ob also bei einer Zusammenschreibung Verwirrung zu besorgen wäre (§ 4 Abs. 2 GBO). Hüter des Grundsatzes der Grundbuchklarheit ist zuvörderst das jeweils zuständige Grundbuchamt. Ihm obliegt es insbesondere, das Grundbuch in den Verfahren nach § 84 ff. GBO und § 90 ff. GBO zu bereinigen und Verwirrung im Grundbuch zu verhindern (§§ 4 ff. GBO). Eine Bindung an ein Ersuchen des Landwirtschaftsgerichts besteht daher insoweit nicht.

- 17 b) Jedoch hat das Grundbuchamt nur über die Klarheit der bei ihm geführten Grundbücher zu wachen. Da es nur dafür die Verantwortung trägt, obliegt die Prüfung, ob bei einer Zusammenschreibung Verwirrung zu besorgen wäre, allein dem Grundbuchamt, in dessen Grundbuch eine Zusammenschreibung in Betracht kommt. Das gilt zur Vermeidung divergierender Entscheidungen auch dann, wenn es um die Eintragung von Hofzugehörigkeitsvermerken geht. Ggf. hat das Grundbuchamt, bei dem es entsprechend § 6 Abs. 4 Alt. 2 HöfeVfO lediglich um die Eintragung des korrespondierenden Hofzugehörigkeitsvermerks geht, die Entschließung des für die Zusammenschreibung zuständigen Grundbuchamts abzuwarten. Vorliegend hat das nach § 4 Abs. 2 Satz 2 GBO zuständige Grundbuchamt A. jedoch bereits einen Hofzugehörigkeitsvermerk in das bei ihm geführte Grundbuch eingetragen und damit der Sache nach auch die dafür erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen bejaht. An diese Beurteilung ist das Grundbuchamt V. gebunden.

V.

18 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst.

Dr. Stresemann

Dr. Roth

Dr. Brückner

Weinland

Dr. Kazele

Vorinstanzen:

AG Verden, Entscheidung vom 07.02.2012 - Dörverden Bl. 1661+2576 -

OLG Celle, Entscheidung vom 10.04.2012 - 7 W 18/12 -