

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

des minderjährigen Elektrikers Karl R [REDACTED], gesetzlich vertreten durch seinen Vormund, den Lagerverwalter Georg G [REDACTED] in Ba [REDACTED], P [REDACTED]straße [REDACTED].

Antragstellers, Beschwerde-
und Rechtsbeschwerdeführers,

vertreten durch die Rechtsanwälte [REDACTED] und [REDACTED]
in [REDACTED],

g e g e n

den minderjährigen Edgar R [REDACTED], gesetzlich vertreten durch die Witwe Magda R [REDACTED] geb. B [REDACTED] in Pe [REDACTED], W [REDACTED], D [REDACTED] Nr. [REDACTED],

Antragsgegner, Beschwerde-
und Rechtsbeschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] in [REDACTED],

wegen Zuweisung einer landwirtschaftlichen Besitzung,

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 8. Juli 1952 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Pritsch, der Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Tasche sowie der Obersten Landwirtschaftsrichter Feldmann und Ernst

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Hamm vom 17. Oktober 1951 wird auf Kosten des Antragstellers zurückgewiesen. Die dem Antragsgegner außerhalb des Rechtsbeschwerdeverfahrens entstandenen Kosten sind nicht zu erstatten.

G r ü n d e :

Der Antragsteller Karl R. [REDACTED] ist ein Sohn aus erster Ehe, der Antragsgegner Edgar R. [REDACTED] ein Sohn aus zweiter Ehe des am 7. April 1945 verstorbenen Kriminaloberassistenten Karl R. [REDACTED]. Der im Jahre 1934 verstorbene Großvater der Beteiligten war Eigentümer der im Grundbuch von Pe- [REDACTED], Band 19, Blatt 15, eingetragenen Besitzung, die ursprünglich 2,51,35 ha umfaßte. Der Großvater veräußerte im Jahre 1899 das zu dieser Besitzung gehörende Hofgebäude und errichtete bald darauf ein Wohnhaus mit Stallanbau am D. [REDACTED]. In den folgenden Jahren veräußerte der Großvater weitere Grundstücke. Die Besitzung hat jetzt noch eine Größe von 78,77 a; sie besteht aus 18,46 a bebautem Hofraum, zwei Ackergrundstücken von 10,16 und 6,87 a. und einem Wiesengrundstück von 43,28 a. Der Einheitswert beträgt 7 600 DM; von ihm entfallen 6 900 DM auf das bebaute Grundstück und 700 DM auf die landwirtschaftlichen Grundstücke.

Nach dem Tode der Großeltern ging die Besitzung in das Alleineigentum des Vaters der Parteien über. Dieser ist von seiner zweiten Ehefrau zu 1/4 und von seinen beiden Söhnen zu je 3/8 beerbt worden. Seine Witwe hat ihren Erbanteil durch Vertrag vom 11. April 1951 auf den Antragsgegner übertragen.

Das Wohnhaus der Besitzung enthält im Erdgeschoß 4 Räume, von denen 3 Zimmer an eine Familie und das vierte Zimmer an eine Witwe vermietet sind. Von den fünf Räumen des oberen Stockwerks bewohnen der Antragsgegner und seine Mutter 3 Zimmer; die beiden anderen Zimmer sind an eine Familie vermietet. Die Mieteinnahmen aus dem Hause be-

- 3 -

laufen sich auf 816 DM jährlich. Die zu der Besitzung gehörenden landwirtschaftlichen Grundstücke sind seit vielen Jahren verpachtet und erbringen einen Pachtzins von 112 DM jährlich.

Der Antragsteller hat beantragt, ihm diese Besitzung auf Grund des Art VI Nr 17 MilRegVO Nr 84 zuzuweisen. Er sieht sie als eine landwirtschaftliche Besitzung im Sinne dieser Vorschrift an und beruft sich darauf, daß der Erblasser sie ihm nach dem Inhalt eines Briefes vom 31. Dezember 1942 zugedacht habe.

Der Antragsgegner hat um Zurückweisung dieses Antrags gebeten und den Standpunkt vertreten, es handle sich bei dem Anwesen nicht um eine landwirtschaftliche Besitzung, denn ein erheblicher Teil der früher einmal vorhanden gewesenen Ländereien sei veräußert worden und der um die Jahrhundertwende errichtete Neubau sei ein städtisches Miethaus.

Das Amtsgericht in Petershagen hat nach einer Ortsbesichtigung und Beweisaufnahme den Antrag des Antragstellers zurückgewiesen, weil das Anwesen keine landwirtschaftliche Besitzung darstelle, da das Gebäude ein gewöhnliches städtisches Miethaus sei und die Ländereien nicht ausreichten, um in dem vorhandenen Stall neben einem Schwein eine Kuh und ein Pferd zu halten.

Die gegen diese Entscheidung eingelegte sofortige Beschwerde des Antragstellers hat das Oberlandesgericht in Hamm nach einer Ortsbesichtigung durch Beschluß vom 17. Oktober 1951 zurückgewiesen.



Hiergegen richtet sich die Rechtsbeschwerde des Antragstellers, mit der er seinen bisherigen Antrag weiter verfolgt. Der Antragsgegner bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Die Rechtsbeschwerde ist unbegründet.

Das Beschwerdegericht ist davon ausgegangen, daß Art VI Nr 17 MilRegVO Nr 84 nicht sage, was unter einer landwirtschaftlichen Besitzung zu verstehen sei, und daß deshalb dem Sinn und Zweck des Gesetzes entnommen werden müsse, welche Voraussetzungen ein Anwesen zu erfüllen habe, um unter diesen Begriff zu fallen. Es hat angenommen, der Gesetzgeber habe mit dieser Vorschrift bezweckt, land- und forstwirtschaftlich genutzte Besitzungen, die nicht der Höfeordnung unterliegen, vor Zersplitterung zu schützen und sie geschlossen und leistungsfähig zu erhalten. Hieraus hat das Beschwerdegericht abgeleitet, es müsse eine Hofstelle vorhanden sein, von der aus landwirtschaftliche Grundstücke im Rahmen eines einheitlichen Betriebes bewirtschaftet werden, und der Ertrag der Grundstücke müsse für die Lebenshaltung des Eigentümers mindestens einen wesentlichen Beitrag liefern. Das Beschwerdegericht meint, die Frage, wieviel Land vorhanden sein müsse, um den Begriff der landwirtschaftlichen Besitzung zu erfüllen, lasse sich nicht allgemein beantworten; es müsse vielmehr jeweils auf die besonderen Verhältnisse des einzelnen Falls abgestellt werden. Als entscheidend sieht das Oberlandesgericht an, ob der Nutzungswert der landwirtschaftlichen Grundstücke nicht im Verhältnis zu dem Nutzungswert des Wohngrundstücks geringfügig ist. Von diesem Standpunkt aus hat das Beschwerdegericht dem Anwesen den Charakter einer

landwirtschaftlichen Besitzung abgesprochen. Dabei hat es für maßgebend angesehen, wie die Besitzung nach ihrer Art und Größe bewirtschaftet werden kann. Es hat auf Grund der Berücksichtigung in Übereinstimmung mit dem Amtsgericht festgestellt, daß das Wohnhaus ein gewöhnliches städtisches Miethaus ist. Nach seinen weiteren Feststellungen können in dem Stallgebäude eine Kuh und einige Schweine untergebracht werden. Das hat das Beschwerdegericht nicht als genügend angesehen, um das Anwesen als landwirtschaftliche Besitzung anzusprechen, da der Ertrag des Wohnhauses den Pachtzins um ein Vielfaches übersteige und das große Übergewicht des Wohnhauses auch in den Einheitswerten zum Ausdruck komme. Das Oberlandesgericht hat darauf hingewiesen, daß hiernach der Ertrag der landwirtschaftlichen Grundstücke im Verhältnis zu dem Nutzungswert des Wohngrundstücks selbst dann nicht ins Gewicht falle, wenn der Stallanbau dem landwirtschaftlichen Grundvermögen zugerechnet werde, und dementsprechend den Charakter des Anwesens als landwirtschaftliche Besitzung verneint.

Die Rechtsbeschwerde rügt Verletzung des § 12 RFGG und des Art VI Nr 17 MilRegVO Nr 84. Sie tritt den Ausführungen des Beschwerdegerichts über den Begriff der landwirtschaftlichen Besitzung bei, meint aber, dieses habe die von ihm herausgestellten Rechtssätze im vorliegenden Falle nicht richtig angewandt. Die Rechtsbeschwerde bemängelt, daß das Beschwerdegericht nicht einen entsprechenden Teil des Wohnhauses dem landwirtschaftlichen Vermögen zugerechnet habe, da ohne entsprechenden Wohnraum eine landwirtschaftliche Besitzung nicht vorhanden sei. Sie vermißt eine Feststellung darüber, welcher Teil des Einheitswertes des Wohngrundstücks dem landwirtschaftlichen Vermögen hin-

2

zuzurechnen sei und welcher Teil als Überschuß an Gebäuden bezeichnet werden könne, und meint, eine landwirtschaftliche Besitzung könne diese Eigenschaft nicht dadurch verlieren, daß sie bessere und komfortablere Wohnverhältnisse aufweise, als sie normalerweise bei Besitzungen gleicher Größe vorhanden seien. Die Rechtsbeschwerde hält es für zweifelsfrei, daß die Gebäude seinerzeit als Hofstelle errichtet worden seien, und folgert daraus, daß sie nicht lediglich ein städtisches Miethaus darstellen. Auch macht sie geltend, nur die gegenwärtige Wohnungsnot habe dazu geführt, daß das Gebäude jetzt von 4 Familien bewohnt werde. Sie will lediglich das von ihr mit 2 400 DM bewertete Obergeschoß des Wohnhauses ausnehmen und alles andere dem landwirtschaftlichen Vermögen zurechnen, das sie mit 5 200 DM beziffert. So kommt sie zu der Ansicht, dieses Vermögen übersteige den Überschuß an Gebäuden um mehr als das Doppelte. In übrigen glaubt die Rechtsbeschwerde, hier liege gerade ein Fall vor, in dem ein Anwesen vor einer Zersplitterung geschützt und geschlossen und leistungsfähig erhalten werden müsse. Das ist nach ihrer Auffassung umsomehr der Fall, als das Stallgebäude gegenwärtig nicht voll ausgenutzt, seine jetzige Verwendung daher unrentabel sei und zu seinem Verfall führen müsse, wenn es nicht einem Umbau unterzogen werde. Die Rechtsbeschwerde macht ferner geltend, das Anwesen werde, wenn es von einem an ihm interessierten Eigentümer bewirtschaftet werde, einen wesentlichen Beitrag zu dessen Lebenshaltungskosten liefern können. Schließlich führt sie noch aus, der Antragsteller erfülle auch die Voraussetzungen, die an den Bewirtschafter dieses Anwesens zu stellen seien.

Den Rügen der Rechtsbeschwerde war der Erfolg zu ver-

sagen.

Das Beschwerdegericht hat dem in Art VI Nr 17 MilRegVO Nr 84 verwendeten, dort aber nicht erläuterten Begriff der landwirtschaftlichen Besitzung eine Auslegung gegeben, die mit der Auffassung des erkennenden Senats (vgl. Beschl vom 12. Juni 1951, V BLW 45/50 = RechtdLandw 1951, S 326) und der im Schrifttum vertretenen Ansicht (vgl. z.B. Lange-Wulff, Höfeordnung 3. Aufl S 387; Wöhrmann in Rechtd Landw 1951, S 327) übereinstimmt. Insoweit greift die Rechtsbeschwerde die angefochtene Entscheidung auch nicht an.

Sie wendet sich aber gegen die Auffassung des Oberlandesgerichts, das hier strittige Anwesen erfülle den Begriff der landwirtschaftlichen Besitzung nicht, und rügt darüber hinaus Verletzung der dem Gericht obliegenden Aufklärungspflicht. Diese Rügen sind nicht gerechtfertigt.

Das Beschwerdegericht ist zutreffend davon ausgegangen, daß sich die Frage, wieviel Ackerland vorhanden sein müsse, damit ein Anwesen als landwirtschaftliche Besitzung angesehen werden könne, nicht allgemein beantworten lasse, daß es insoweit vielmehr auf die Verhältnisse des einzelnen Falles abzustellen sei. Zu Unrecht hat Wöhrmann (aaO) eine Stellungnahme des Senats in der oben angeführten Entscheidung zu der Frage vermißt, welche Mindestanforderungen an die Größe der landwirtschaftlichen Grundstücke zu stellen seien, damit eine landwirtschaftliche Besitzung im Sinne des Gesetzes angenommen werden könne. Wöhrmann bringt selbst zum Ausdruck, daß für diese Frage die Struktur des Betriebes und die Beschaffenheit des Landes von Bedeutung

sein können. Damit räumt er ein, daß sich eine bestimmte, flächenmäßig ausgedrückte, allgemein gültige Größe nicht festlegen läßt, daß vielmehr die im Einzelfall gegebenen Verhältnisse für die Beantwortung der aufgeworfenen Frage den Ausschlag geben müssen. Im vorliegenden Falle hat das Beschwerdegericht zu der Frage, ob die vorhandenen Ländereien zur Annahme einer landwirtschaftlichen Besetzung ausreichen würden, keine Stellung genommen. Wie der erkennende Senat in der angeführten Entscheidung ausgeführt hat, muß das Anwesen für die Lebenshaltung des Eigentümers und seiner Familie mindestens einen wesentlichen Beitrag liefern. Diesem Erfordernis könnte genügt sein, wenn in dem Betriebe eine Kuh und einige Schweine gehalten werden können. Das Beschwerdegericht hat indessen lediglich festgestellt, daß das Stallgebäude für eine Viehhaltung in diesem Umfang ausreichen würde, dagegen nichts darüber gesagt, ob die Ländereien für einen solchen Viehbestand ausreichen würden. Als Futtergrundlage stehen nur knapp 2 1/2 Morgen zur Verfügung, denn nach den Feststellungen des Amtsgerichts spielt der Teil des Hofraums, der zur Obstnutzung und als Gartenland dient, für die Viehhaltung keine Rolle. Die diesem Zweck nutzbar zu machenden Ländereien mögen danach zur Haltung einer Kuh ausreichen, dürften aber daneben kaum die Futtergrundlage für einige Schweine bilden können. Diese Frage konnte indessen dahingestellt bleiben, da sich die Entscheidung des Beschwerdegerichts schon aus anderen Gründen als zutreffend erwies.

Die Rechtsbeschwerde will das Wohngebäude ganz oder doch zum Teil ebenso wie das Stallgebäude dem landwirtschaftlichen Vermögen zurechnen und kommt so zu einem ganz anderen Wertverhältnis der beiden Vermögensteile zueinander,

wie es von dem Beschwerdegericht angenommen worden ist. Der Rechtsbeschwerde ist zuzugeben, daß ein Anwesen nicht dadurch die Eigenschaft einer landwirtschaftlichen Besitzung verlieren kann, daß es über mehr Wohnraum verfügt, als es bei Besitzungen gleicher Größe regelmäßig der Fall zu sein pflegt. Das kann aber nur gelten, wenn es sich um ein Wohnhaus handelt, das dem landwirtschaftlichen Betriebe zu dienen bestimmt ist, also den Mittelpunkt des Betriebes bildet. Um ein solches Gebäude handelt es sich hier indessen nicht. Die Vorinstanzen haben übereinstimmend festgestellt, daß es sich bei dem um die Jahrhundertwende errichteten Gebäude um ein städtisches Miethaus handelt, also um ein Gebäude, das dazu bestimmt ist, durch Vermietung - sei es im ganzen, sei es zu einem Teile - Ertrag abzuwerfen. Ein derartiges Gebäude kann nicht, wie die Rechtsbeschwerde es tun möchte, als komfortables Wohnhaus des landwirtschaftlichen Betriebes angesehen und ihm daher zugerechnet werden. Das verkennt die Rechtsbeschwerde letzten Endes offenbar nicht, denn bei ihrer Berechnung zählt sie nur die Erdgeschoßwohnung zu dem landwirtschaftlichen Vermögen. Eine solche Aufteilung des Wohnhauses ist indessen nicht möglich. Da das Wohngebäude den Charakter eines städtischen Miethauses hat, muß es als ganzes so gewertet werden. Unbefangen betrachtet wirft das von den Beteiligten ererbte Vermögen Erträge aus zwei verschiedenen Quellen ab, nämlich einmal aus der Vermietung von Wohnungen in dem Wohngebäude und außerdem aus der Nutzung der vorhandenen Ländereien. Dabei ist es unerheblich, daß diese zur Zeit nicht von den Eigentümern selbst bewirtschaftet werden, sondern verpachtet sind, denn für die hier zu entscheidende Frage kommt es, wie das Beschwerdegericht mit Recht angenommen hat, nur darauf an, wie die Besitzung nach ihrer

Art und Größe bewirtschaftet werden kann. Die Verhältnisse liegen danach im vorliegenden Falle ähnlich wie bei einem sogenannten gemischten Betrieb, bei dem es für die Frage der Zulässigkeit einer Zuweisung darauf ankommt, welche Betriebsart überwiegt (vgl. Beschl. des Obersten Gerichtshofs für die Britische Zone vom 24. August 1949, II BLw 10/49 = RechtdLandw 1949, S 220). Es ist danach nicht zu beanstanden, daß das Beschwerdegericht den Ertrag und die Einheitswerte beider Vermögensteile miteinander verglichen hat.

Die Angriffe, welche die Rechtsbeschwerde gegen die von dem Beschwerdegericht vorgenommene Gegenüberstellung richtet, sind letzten Endes nicht geeignet, zu einem dem Antragsteller günstigeren Ergebnis zu führen. Richtig ist, daß in dem Einheitswert von 6 900 DM der Wert des Stallgebäudes enthalten ist, das dem landwirtschaftlichen Vermögen zuzurechnen sein dürfte, da es landwirtschaftlichen Zwecken dienen sollte. Folgt man der Rechtsbeschwerde in der Bewertung dieses Gebäudes mit 1 500 DM, so ergibt sich für das landwirtschaftliche Vermögen ein Wert von 2 200 DM, dem ein Wert des Wohnhauses nebst Hofraum und Gartenland von 5 400 DM gegenüberstehen würde. Das landwirtschaftliche Vermögen würde danach nicht einmal ein Drittel des gesamten Vermögens ausmachen, so daß der Wert des Wohnhauses immer noch erheblich überwiegen würde. Die Rechtsbeschwerde will ferner einen Teil dieses Wertes ebenfalls dem landwirtschaftlichen Vermögen zurechnen, weil ein Teil des Wohngebäudes als Wohnung des Bewirtschafters der Ländereien anzusprechen sei. Darin kann der Rechtsbeschwerde nicht gefolgt werden. Wie oben schon gesagt wurde, muß das Wohnhaus als ganzes als städtisches Miethaus gewertet werden. Das steht

auch mit der Entwicklung, welche die Besitzung im Laufe der Jahre genommen hat, in Einklang, denn nach den in den Vorinstanzen getroffenen Feststellungen hat der Großvater der Beteiligten im Jahre 1899 die zu dem Anwesen gehörige Hofstelle veräußert und an anderer Stelle ein städtisches Miethaus mit Stallanbau errichtet. Er hat damit der Besitzung, die er in den folgenden Jahren durch den Verkauf von Ländereien erheblich verkleinerte, die Hofstelle genommen, so daß sich sogar der Standpunkt vertreten ließe, es fehle an einer zu dem Grundbesitz gehörigen Hofstelle und eine Zuweisung komme schon aus diesem Grunde nicht in Frage. Selbst wenn man aber soweit nicht gehen will, so überwiegt doch der Wert des Wohngebäudes bei weitem. Mit Recht hat das Beschwerdegericht dies auch aus dem Ertrag der beiden Vermögensmassen hergeleitet. Geht man einmal von einem Einheitswert des Stallgebäudes von 1 500 DM aus, so würde das einem jährlichen Reinertrag von rund 83 DM entsprechen. Das landwirtschaftliche Vermögen würde dann insgesamt einen Ertrag von rund 200 DM und das Wohnhaus einen solchen von 733 DM erbringen, wenn man von den Mieteinnahmen in Höhe von 816 DM den Ertrag des Stallgebäudes mit 83 DM abzieht. Selbst bei dieser, dem Antragsteller außerordentlich günstigen Berechnungsweise bleibt also das Übergewicht des Ertrages des nicht landwirtschaftlichen Vermögens bestehen. Da die Hinzurechnung des Stallgebäudes zu dem landwirtschaftlichen Vermögen zu einer entscheidend ins Gewicht fallenden Verschiebung des Verhältnisses der zu vergleichenden Werte zueinander ersichtlich nicht führen konnte, war das Beschwerdegericht auch nicht genötigt, den Sachverhalt hinsichtlich der in Frage kommenden Werte im einzelnen noch näher aufzuklären.

Mit Recht hat das Beschwerdegericht nach alledem dem Anwesen die Eigenschaft einer landwirtschaftlichen Besetzung im Sinne des Art VI Nr 17 MilRegVO Nr 84 abgesprochen und dementsprechend die Zulässigkeit einer Zuweisung auf Grund dieser Vorschrift verneint.

Die Rechtsbeschwerde war daher als unbegründet zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 10 LVR, 42, 43, 50 LVO. Zu einer Anordnung auf Grund des § 51 LVO über die Erstattung der dem Antragsgegner außerhalb des Rechtsbeschwerdeverfahrens entstandenen Kosten bestand kein Anlaß.

Dr. Pritsch

Dr. Hückinghaus

Dr. Tasche