

Für das Nachschlagewerk!
Nicht für die Amtliche Sammlung!

2361 043

Gesetz: HöfeO § 1; LVO § 3 Abs 1 Satz 2

Rechtssatz: Durch Stilllegung allein verliert eine Hofstelle nicht schon ihre Zugehörigkeit zum landwirtschaftlichen Betrieb. Wird sie aber zu gewerblichen Zwecken umgebaut und dient sie nur noch diesen Zwecken, während die Hofländereien anderweit verpachtet sind, so verliert sie ihre Zugehörigkeit zu einem landwirtschaftlichen Betrieb und ihre Eigenschaft als landwirtschaftliches Grundstück.

Aktenzeichen: V BLW 106/52

AG Goslar

Beschluss des BGH v. 27. Januar 1953

OLG Braunschweig

B e s c h l u s s

In der Landwirtschaftssache

des Bauern Werner W [REDACTED] in I [REDACTED] Nr [REDACTED],
Kreis G [REDACTED],

Antragsgegners, Beschwerde- und Rechtsbe-
schwerdeführers,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] in [REDACTED],

g e g e n

die B [REDACTED] Staatsbank, vertreten durch das
Direktorium in B [REDACTED],

Antragstellerin, Beschwerde- und Rechtsbe-
schwerdegegnerin,

wegen Zwangsversteigerung (Festsetzung des höchstzulässi-
gen Gebotes)

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat
für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 27. Januar
1953 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche,
der Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock
sowie der Obersten Landwirtschaftsrichter Frintrop und
Berger

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde des Antragsgegners werden
die Beschlüsse des 1. Zivilsenats des Oberlandesge-
richts in Braunschweig vom 26. September 1952 und
des Amtsgerichts in Goslar vom 2. Februar 1952, so-
weit im letzteren das Höchstgebot festgesetzt ist,
aufgehoben. In diesem Umfang wird die Sache zu neuer
Verhandlung und Entscheidung an das Amtsgericht (Land-
wirtschaftsgericht) in Goslar zurückverwiesen, dem
auch die Entscheidung über die Kosten des Rechtsbe-
schwerdeverfahrens übertragen wird.

- 2 -

G r ü n d e :

I.

Der Antragsgegner ist Eigentümer des im Grundbuch Bd 11 Bl 300 von I [REDACTED] verzeichneten Grundbesitzes, der eine Grösse von rund 51 1/2 Morgen und einen Einheitswert von 28.600 DM hat und zu dem noch ein Holzanteil an der Forstinteressentenschaft in I [REDACTED] gehört; von dem Einheitswert entfallen auf den Pächteranteil 4.400 DM. Die Besitzung war früher in die Erbhöferrolle eingetragen; seit dem 9. April 1951 ist die Hofeigenschaft im Grundbuch vermerkt.

Die Antragstellerin hat im Oktober 1951 aus einer für sie im Oktober 1949 in Abteilung 3 unter Nr 29 eingetragenen Grundschuld über 25.000 DM die Zwangsversteigerung des Grundbesitzes beim Amtsgericht beantragt. Das Landwirtschaftsgericht (diese Abteilung des Amtsgerichts hat seine Zuständigkeit als gegeben angesehen) hat darauf am 16. Oktober 1951 die Zwangsversteigerung angeordnet. Durch Beschluss vom 2. Februar 1952 hat das Landwirtschaftsgericht den Antrag des Antragsgegners, die Zwangsversteigerung auf Grund von § 5 der Zwangsvollstreckungsmassnahmenverordnung vom 26. Mai 1933 einstweilen einzustellen, abgelehnt und das zulässige Höchstgebot, sowohl bei Einzel- wie bei Gesamtausgebot, auf Grund von § 33 Abs 1 IVO auf 116.340 DM festgesetzt. Die sofortige Beschwerde des Antragsgegners gegen den Einstellungsbeschluss hat das Oberlandesgericht durch Beschluss vom 19. März 1952 zurückgewiesen. Den Beschluss des Amtsgerichts über die Festsetzung des höchstzulässigen Gebots hat es auf die sofortige Beschwerde des Antragsgegners nach Anhörung eines



landwirtschaftlichen Sachverständigen durch Beschluss vom 26. September 1952 dahin abgeändert, dass es das Höchstgebot auf 120.000 DM festgesetzt hat.

Mit der Rechtsbeschwerde erstrebt der Antragsgegner (wie im Beschwerdeverfahren) eine Festsetzung des zulässigen Höchstgebots auf mindestens 153.600 DM, hilfsweise bittet er um Zurückverweisung. Die Antragstellerin hat im Rechtsbeschwerdeverfahren keine Erklärung abgegeben.

II.

1.) In Übereinstimmung mit den Gründen seines Beschlusses vom 19. März 1952 geht das Beschwerdegericht davon aus, der Hof des Antragsgegners habe dadurch, dass auf ihm ein jetzt stillliegendes gewerbliches Unternehmen betrieben worden sei, seine Eigenschaft als landwirtschaftliches Grundstück nicht verloren, so dass die Festsetzung des höchstzulässigen Gebots nach § 33 Abs 1 LVO durch das Landwirtschaftsgericht zu erfolgen habe.

An die Festsetzung des höchstzulässigen Gebots durch die Preisbehörde (Grundstücksverkehrskommission des Landkreises Goslar) vom 13. Dezember 1951 auf 153.600 DM (93.600 DM für die Ländereien und 60.000 DM für die Gebäude) hält sich das Beschwerdegericht dabei in Übereinstimmung mit dem Amtsgericht nicht für gebunden. Zur Höhe des zulässigen Gebots führt es aus: Dieses dürfe den angemessenen Verkaufswert nicht übersteigen; denn es wäre nicht gerechtfertigt, einen Betrag festzusetzen, der bei einem freiwilligen Verkauf nicht erreicht und nicht genehmigt werden könnte. Den von der Grundstücksverkehrs-

kommission genannten Preis von durchschnittlich 1800 DM für den Morgen Acker habe das Amtsgericht für zu hoch und anhand der in letzter Zeit in I. [REDACTED] erzielten Grundstückspreise einen Betrag von 1200 DM je Morgen = insgesamt 61.800 DM für angemessen gehalten. Der im Beschwerdeverfahren gehörte Sachverständige habe sich dem im wesentlichen angeschlossen, sei aber unter Berücksichtigung eines geringerwertigen Flurstückes von 2,31 ha nur zu einem Preise von 55.440 DM gekommen. Auf Grund der Sachkunde seiner landwirtschaftlichen Beisitzer hält auch das Beschwerdegericht einen Preis von 1800 DM je Morgen für erheblich übersetzt. Es hat sich deswegen nicht in der Lage gesehen, der Berechnung des höchstzulässigen Gebots einen höheren Preis für das Land als 1200 DM je Morgen zugrunde zu legen. Dem Umstand, dass dem Antragsgegner nach seiner Behauptung für einen Morgen schon 2000 DM geboten worden seien, misst das Beschwerdegericht keine entscheidende Bedeutung bei; es ist der Meinung, die Forderung eines solchen Betrages bedeute Preistreiberei, sie könne wirtschaftlich nicht verantwortet und eintretendenfalls auch nicht genehmigt werden.

Zur Bewertung der Gebäude führt das Beschwerdegericht aus: Die Grundstücksverkehrskommission des Landkreises Goslar habe den Wert der Gebäude mit 60.000 DM geschätzt. Das Amtsgericht habe ihn entsprechend dem Versicherungswert im Jahre 1935 mit 54.540 DM angenommen. Demgegenüber habe die landschaftliche Brandkasse im Jahre 1949 die Gebäude nach einem Mehrwert von 150 % gegenüber den Baupreisen des Jahres 1914 mit 104.700 DM versichert. Nach einem Schreiben der Brandkasse betrage

der Mehrwert zur Zeit 250 % = 146.300 DM. Die reinen Baupreise könnten aber dem höchstzulässigen Gebot nicht zugrunde gelegt werden. Da die auf dem Hof betriebene Kistenfabrikation zum Erliegen gekommen sei, seien die Gebäude zum grössten Teil solange unverwendbar, als nicht ein anderer Gewerbebetrieb, der die zu Büro-, Fabrikations- und Lagerräumen umgebauten Wirtschaftsgebäude verwerten könne, errichtet sei. Nach Lage der Dinge sei aber die Errichtung eines Industriebetriebes auf dem Hofe zur Zeit kaum möglich, wobei es höchst zweifelhaft sei, ob einem Nichtlandwirt überhaupt nach § 33 Abs 2 LVO eine Bietgenehmigung erteilt werden könne. Ein Wiederanlaufen des früher betriebenen Sägewerkes und der Kistenfabrikation verspreche vor allem angesichts der allgemeinen schweren Krise dieses Industriezweiges wenig Erfolg, zumal da der Ort I [REDACTED] verkehrsunünstig liege. Der im Beschwerdeverfahren gehörte Sachverständige habe vom rein landwirtschaftlichen Standpunkt aus den Wert der gesamten Hofstelle in ihrem jetzigen Zustand auf nur 17.900 DM geschätzt. Wenn der Hof vom Ersterher wieder selbständig bewirtschaftet werden solle und die Gebäude wieder zur Hofstelle eines Hofes werden sollten, wäre der Schätzung des Sachverständigen, auch nach der Meinung der sachkundigen Landwirtschaftsrichter, im wesentlichen zu folgen. Es liege auf der Hand, dass die Büro- und Lagerräume nur unter unverhältnismässig hohen Kosten wieder in landwirtschaftliche Gebäude verwandelt werden könnten. Ställe seien nach der Erklärung des Sachverständigen nicht mehr vorhanden; die Scheune sei stark reparaturbedürftig. Auch das Wohnhaus sei kein Bauernhaus mehr, sondern gewinne seinen Wert aus der Verbindung mit einem gewerblichen Unternehmen.

Trotz der Schwierigkeiten, die Gebäude nutzbringend zu verwenden, sei es nicht angebracht, bei der Bemessung des Wertes, der als Kaufpreis noch zu vertreten sei, nur vom landwirtschaftlichen Standpunkt auszugehen. Damit würde man den berechtigten Interessen des Antragsgegners nicht gerecht. Es sei immerhin denkbar, dass sich Bewerber fänden, die in der Lage seien, neben der landwirtschaftlichen Nutzung auch einen gewerblichen Betrieb zu eröffnen und wenigstens einen Teil der Gebäude dem augenblicklichen Zustand entsprechend zu verwenden. Diese Möglichkeit müsse bei der Festsetzung des höchstzulässigen Gebots berücksichtigt werden. Auf der anderen Seite sei aber auch zu berücksichtigen, dass nach Art IV Nr 4 KRG Nr 45 und Art III Nr 5 BrMilRegVO Nr 84 der Hof nur einem wirtschaftsfähigen Erwerber zugeschlagen und durch die Versteigerung weder die Volksernährung gefährdet noch eine unwirtschaftliche Zerschlagung herbeigeführt werden dürfe, dass also das Interesse an bestmöglicher landwirtschaftlicher Nutzung gewahrt bleiben müsse. Der vom Amtsgericht für die die Hofstelle bildenden Gebäude gefundene Wert sei daher im wesentlichen angemessen, auch unter Berücksichtigung des darauf befindlichen gewerblichen Inventars.

Ausserdem sei auch noch der vom Amtsgericht übersehene Holzanteil, dessen Wert in den Konkursakten (über das Vermögen des Antragsgegners ist das Konkursverfahren eröffnet) mit 2000 DM angegeben sei, zu berücksichtigen.

Nach alledem sei eine Festsetzung des höchstzulässigen Gebots auf insgesamt 120.000 DM gerechtfertigt. Dieser Betrag stelle den Wert dar, der bei einem freiwilli-

gen Verkauf des Hofes ohne Verstoss gegen die Preisvorschriften als angemessener Kaufpreis zugebilligt werden könnte.

2.) Die Rechtsbeschwerde bekämpft sowohl die Bewertung der Gebäude wie auch die der Ländereien durch die Vorinstanzen. Sie meint, die Bewertung der Gebäude könne nicht vom rein landwirtschaftlichen Standpunkt aus vorgenommen werden; denn der Hof sei seit Jahrzehnten nicht mehr bewirtschaftet und zu einem ausgesprochenen Industrieunternehmen mit entsprechenden Gebäuden und Anlagen umgestaltet worden, die ihren objektiven und zu berücksichtigenden Wert hätten. Die im Zuge dieser Umgestaltung hinzugekommenen Bauten seien gänzlich übersehen. Auch sei, wenn man von den Werten von 1935 ausgehe, in den Vorinstanzen die veränderte Kaufkraft des Geldes nicht beachtet. Die Bewertung der Ländereien durch die Vorinstanzen stelle blosser Annahmen dar, die unter dem wirklichen Verkaufswert lägen; die verbesserte Bodenkultur und der äusserst wertvolle und nutzbringende Obst- und Baumbestand in den Gärten seien ganz unberücksichtigt geblieben. Auch die Realgläubiger seien von einer weitaus grösseren Beleihbarkeit des Grundbesitzes ausgegangen. In der Ausserachtlassung allgemein gültiger Erfahrungs- und Bewertungssätze sowie der vom Antragsgegner bereits in den Vorinstanzen angegebenen besonderen wertbildenden Faktoren sei eine Gesetzesverletzung zu erblicken.

3.) Wenn es sich entsprechend dem Ausgangspunkt der Vorinstanzen bei dem gesamten zur Versteigerung anstehen-

den Grundbesitz um zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehörige landwirtschaftliche Grundstücke handelt, sind die Rügen der Rechtsbeschwerde unbegründet. Denn in diesem Falle müssen die Ländereien und die Gebäude vom Standpunkt landwirtschaftlicher Ertragsmöglichkeiten aus bewertet werden; eine höhere Bewertung wäre volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigt (Art III Nr 5 Buchst c BrMilRegVO Nr 84). Wenn das Beschwerdegericht über den landwirtschaftlichen Ertragswert hinaus noch einen Zuschlag für die, nicht naheliegende, Möglichkeit einer gewerblichen Ausnutzung durch einen Ersteher (nicht ohne weiteres für jeden Ersteher) gemacht hat, so kann sich der Antragsgegner dadurch nicht beschwert fühlen. Jedenfalls lassen die hierzu und zur Bewertung selbst vom Beschwerdegericht angestellten Erwägungen einen Rechtsirrtum zum Nachteil des Rechtsbeschwerdeführers nicht erkennen. Das Beschwerdegericht hat sich von den massgeblichen Bestimmungen des Preisstopprechts bei seinen Erwägungen leiten lassen; im Rahmen dieser Bestimmungen das unter Abwägung aller Umstände, auch des Interesses des Antragsgegners und der dinglichen Gläubiger, in Betracht kommende zulässige Höchstgebot zu bestimmen, war Sache der tatrichterlichen Würdigung (vgl. Beschluss des erkennenden Senats vom 15. Januar 1952, V. BLw 4/51, RechtdLandw 1952, 161 [162 unter II] = MDR 1952, 216; die kritische Stellungnahme Bettermanns, RechtdLandw 1952, 204, zu dem vorbezeichneten Beschluss hat für den vorliegenden Fall weiter keine Bedeutung). Wenn das Beschwerdegericht zur Bewertung der Gärten mit ihrem Obst- und Baumbestand und zum Kulturzustand des Bodens nicht weiter Stellung genommen hat, so ist dadurch das Gesamt-

ergebnis ersichtlich nicht beeinflusst; denn das Beschwerdegericht hat zu dem von Sachverständigen auf nur 17.900 DM geschätzten landwirtschaftlichen Nutzungswert der Gebäude einen solchen Zuschlag gemacht, dass hierfür nach Abzug der 61.800 DM für die Ländereien und der 2000 DM für den Holzanteil von dem Gesamtbetrag von 120.000 DM noch 56.200 DM, also mehr als das Dreifache des landwirtschaftlichen Nutzungswertes der Hofstelle mit Gebäuden verbleiben. Mit der nach oben vorgenommenen runden Schätzung auf insgesamt 120.000 DM wollte das Beschwerdegericht ersichtlich auch alle sonstigen wertbestimmenden Faktoren berücksichtigt wissen.

4.) Nun erscheint es aber sehr zweifelhaft, ob alle zur Versteigerung anstehenden Grundflächen als landwirtschaftliche Grundstücke anzusehen sind.

Im Beschluss vom 19. März 1952 führt das Beschwerdegericht zu dieser Frage aus: Die Grundstücke des Antragsgegners in Grösse von etwa 51 Morgen bildeten einen Hof im Sinne der Höfeordnung. Der Hof sei verpachtet. Der Antragsgegner habe auf seinem Grundbesitz zusammen mit seinem Schwiegersohn in Form einer Kommanditgesellschaft ein Sägewerk und eine Kistenfabrik sowie Lohnfahren betrieben. Es handle sich somit um einen Doppelbetrieb. Bei der Grösse des Hofes und seiner Eignung zur selbständigen Bewirtschaftung habe er aber die Eigenschaft als landwirtschaftliches Grundstück dadurch nicht verloren, dass gleichzeitig ohne wirtschaftlichen Zusammenhang auf ihm ein anderes Gewerbe betrieben worden sei. Die für die Versteigerung landwirtschaftlicher Grundstücke bestehenden Vorschriften

seien daher (mit Jonas-Pohle Zwangsversteigerungsrecht, 15. Aufl S 207) auf das vorliegende Versteigerungsverfahren mit Recht vom Amtsgericht angewandt worden.

Im mit der gegenwärtigen Rechtsbeschwerde angegriffenen Beschluß bemerkt das Beschwerdegericht zu dieser Frage nur: Es habe schon im Beschluß vom 19. März 1952 ausgeführt, der Hof habe dadurch, daß auf ihm ein jetzt stillliegendes gewerbliches Unternehmen betrieben worden sei, seine Eigenschaft als landwirtschaftliches Grundstück nicht verloren.

Ob der Rechtsbeschwerdeführer mit seinem Vortrag in der Rechtsbeschwerdebegründung, der Hof werde seit Jahrzehnten nicht mehr bewirtschaftet und sei zu einem ausgesprochenen Industrieunternehmen mit entsprechenden Gebäuden und Anlagen umgestaltet worden, auch rügen will, die Vorinstanzen hätten dem Hofraumgrundstück (in Größe von 0,2659 ha) und vielleicht auch dem zugehörigen Haus- und Obstgartengrundstück, das wohl nicht mitverpachtet worden ist, zu Unrecht die Eigenschaft von landwirtschaftlichen Grundstücken zugesprochen, kann dahingestellt bleiben. Denn auch ohne eine solche Rüge ist diese Frage von Amts wegen zu beachten, weil von ihr die ausschließliche Zuständigkeit der Landwirtschaftsgerichte für das Zwangsversteigerungsverfahren auf Grund von § 3 Abs 1 Satz 2 LVO oder die ausschließliche Zuständigkeit der allgemeinen Vollstreckungsabteilung des Amtsgerichts (§ 1 ZVG in Verbindung mit §§ 866, 802 ZPO) abhängt (vgl Pritsch, RechtdLandw 1950, 130; Barnstedt-Moyer, Verfahrensordnung für Landwirtschaftssachen S 61 Bem 2 d zu § 3 LVO; OLG Oldenburg vom 29. Mai 1952, Nds Rpfl 1952, 133) und diese von Amts wegen in jeder Lage des Verfahrens und damit auch im Rechtsbeschwerdeverfahren zu

berücksichtigen ist (Lange-Wulff, Höfeordnung Anm 552; vgl auch Beschlüsse des erkennenden Senats vom 29. April 1952, V BLw 65/51, und vom 17. Juni 1952, V BLw 5/52, BGHZ 6, 248 [257] = RechtdLandw 1952, 210); handelt es sich nicht um ein landwirtschaftliches Grundstück, so war auch für die sofortige Beschwerde nicht das Oberlandesgericht, sondern das Landgericht zuständig. Die Frage des Vorliegens eines landwirtschaftlichen Grundstücks hat daneben auch noch materiellrechtliche Bedeutung und ist daher insofern auch ohne ausdrückliche Rüge der Rechtsbeschwerde zu beachten (§ 4 LVR), als bei einem landwirtschaftlichen Grundstück das höchstzulässige Gebot vom Landwirtschaftsgericht festzusetzen ist und die Stellungnahme der Preisbehörde dafür nur gutachtliche Wirkung hat, während bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken die Festsetzung des höchstzulässigen Gebots von der Preisbehörde verbindlich vorgenommen wird (vgl den oben bereits angeführten Beschluß des erkennenden Senats vom 15. Januar 1952). Bei Nichtvorliegen eines landwirtschaftlichen Grundstücks wäre daher die Preisbemessung durch die Preisbehörde (Grundstücksverkehrskommission) verbindlich und jede Abweichung davon durch die Gerichte würde einen Rechtsverstoß darstellen.

Nach dem (für das Rechtsbeschwerdeverfahren als wahr zu unterstellenden und notfalls in der Tatsacheninstanz noch weiter nachzuprüfenden) Vortrag des Antragsgegners in den Vorinstanzen ist hier folgender Sachverhalt zu beachten: Seit 1922 sind die zum Hof gehörigen Ländereien verpachtet, und es ist seitdem auf dem Hof keine Landwirtschaft mehr betrieben worden. Im Jahre 1937 ist der Antragsgegner Eigentümer des damals einen Erbhof bildenden gesamten Grundbesitzes geworden. Bei Übernahme der Besitzung durch den Antragsgegner waren in dem Wohnhaus nur

sechs Wohn- und Schlafräume, die von drei bis vier Personen bewohnt waren. Infolge Umbauten, Aufstockung und dergl. durch den Antragsgegner sind jetzt in dem Wohn-
hause allein 21 Wohn- und Schlafräume vorhanden, die von 9 Familien mit insgesamt 20 Personen bewohnt werden. Bis zum Jahre 1947 hatte der Antragsgegner auf der Hofstelle einen Fuhr- und Sägebetrieb. Nach Rückkehr seines Schwiegersohnes (Deike; 1. Januar 1947) aus der Gefangenschaft ist auf der Hofstelle ein Sägewerk und eine Kistenfabrikation aufgebaut worden, die vom 1. Januar 1948 ab in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft (W [REDACTED] & D [REDACTED]) betrieben worden sind. Zu diesem Zweck sind in der Zeit nach der Währungsreform auf dem Grundbesitz hypothekarisch gesicherte Kredite in erheblichem Umfange in Anspruch genommen worden, deren Gesamthöhe 151 746,47 DM beträgt und die mit 122 389,79 DM (nach dem Beschluß des Beschwerdegerichts vom 19. März 1952) valuiert sind; dazu kommen noch ungesicherte Verbindlichkeiten in Höhe von 84 595,91 DM. Im Jahre 1949 wurden in dem Betrieb der Firma Wiedemann & Deike auf der Hofstelle 50 bis 60 Personen beschäftigt. Nach dem Befund des im Beschwerdeverfahren gehörten landwirtschaftlichen Sachverständigen haben die Gebäude auf der Hofstelle durch Um- und Einbauten ihren Charakter als landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude, abgesehen von der stark reperaturbedürftigen Scheune, nahezu ganz verloren. Ställe sind nicht mehr vorhanden, auch keinerlei lebendes oder totes landwirtschaftliches Inventar. Das dem gewerblichen Unternehmen dienende Inventar ist mit 105 200 DM versichert. Wenn die Gebäude für eine landwirtschaftliche Nutzung wieder hergestellt werden sollen, würden die Kosten ganz wesentlich die aus dem Ausbau der gewerblichen Neuanlagen zu erzielenden Erlöse übersteigen. Die von der Firma W [REDACTED] & D [REDACTED] auf der Hofstelle errichteten Neubauten haben als Gebäude auf fremdem

Grund und Boden einen Einheitswert von 12 200 DM. Der Gewerbebetrieb auf der Hofstolle hat einen eigenen Lichtanschluß erhalten, um einen vom Ortsnetz störungsfreien Betrieb zu gewährleisten. Nach den Gründen des Beschwerdebeschlusses ist das Wohnhaus kein Bauernhaus mehr, sondern gewinnt es seinen Wert aus der Verbindung mit dem gewerblichen Unternehmen.

Bei diesem Sachverhalt liegt die rechtliche Behandlung der Hofstelle nicht, wie das Beschwerdegericht annimmt, in der Problemstellung, ob ein gewerblicher und ein landwirtschaftlicher Betrieb im Verhältnis von Doppelbetrieben gegeben sind (vgl dazu Beschluß des erkennenden Senats vom 19. Februar 1952, V BLW 123/50; RechtsdLandw 1952, 154) und der landwirtschaftliche Betrieb für das rechtliche Schicksal der dem gewerblichen Betrieb dienenden Gebäude und Grundstücke bestimmend ist, sondern das entscheidende Problem liegt darin, ob der Hofstelle überhaupt noch landwirtschaftlicher Charakter zuzusprechen ist. Sie ist seit 1922 für den landwirtschaftlichen Betrieb stillgelegt, indem die Ländereien seitdem verpachtet sind. Durch Stillegung allein verliert eine Hofstelle nicht schon ihre Eigenschaft als zur Landwirtschaft gehörig; erst wenn infolge der Stillegung ein Verfall der Gebäude in erheblichem Umfange eingetreten und für längere Zeit mit dem Fortbestand eines solchen Zustandes zu rechnen ist, verliert die bisherige Hofstelle ihren Charakter als "geeignete" Hofstelle im Sinne des § 1 Abs 1 HöfeO (Wöhrmann, Landwirtschaftsrecht S 44/5; Lange-Wulff aaO S 100, 1; vgl auch Erbhofgericht Rostock bei Vogels-Hopp, Rechtsprechung in Erbhofsachen Nr 68 zu § 1 Abs 1 REG und Anmerkung von Wöhrmann dazu). Deswegen kann trotz Verpachtung der Ländereien und Nichtnutzung der Hofstelle für diese seit 1922 der gesamte Besitz während der Geltung des Reichserbhof-

rechts Erbhof gewesen sein, wie er auch infolge der Eintragung in die Erhöferolle ohne weiteres mit dem Inkrafttreten der Höfeordnung Hof im Sinne der Höfeordnung geworden ist (§ 19 Abs 1 HöfeO). Anders aber ist es, wenn die Hofstelle nicht nur für die frühere landwirtschaftliche Nutzung stillgelegt, sondern für gewerbliche Zwecke umgebaut worden ist (vgl auch Wöhrmann, Landwirtschaftsrecht S 45) und damit nur noch gewerblichen Zwecken dient und, worauf es entscheidend ankommt, bei Einleitung des gegenwärtigen Zwangsversteigerungsverfahrens gedient hat. Dann bildet sie zusammen mit den Ländereien nicht mehr einen Betrieb, sondern die landwirtschaftliche Betriebseinheit ist damit aufgelöst (vgl Beschluß des erkennenden Senats vom 3. April 1951, V BLW 119/50; BGHZ 1, 318 /321/ = RechtdLandw 1951, 178; Köhler RechtdLandw 1952, 316/7): Die verpachteten Ländereien gehören nur noch als sogenannte "lose Grundstücke" dem landwirtschaftlichen Betrieb an, dem sie zugepachtet sind und in dessen Rahmen sie von der für diesen Zupachtbetrieb bestehenden Hofstelle aus bewirtschaftet werden, und die bisherige Hofstelle bildet zusammen mit den auf ihr befindlichen alten und neuen Bauten einen Teil des auf ihr bestehenden gewerblichen Betriebes. Zwei Betriebe, ein landwirtschaftlicher und ein gewerblicher, die in der Hand des Eigentümers zusammengefaßt wären und als Doppelbetrieb angesehen werden könnten, stehen nicht in Frage, und ebenso kann auch bei einem etwaigen endgültigen Auseinanderfallen von Hofstelle und Ländereien durch das gegenwärtige Zwangsversteigerungsverfahren, indem etwa beide Teile von verschiedenen Erstherrn erworben werden, die Frage einer unwirtschaftlichen Zerschlagung (Art III Nr 5 Buchst b BrMilRegVO Nr 84) nicht auftreten. Ob der Sachverhalt zu diesen rechtlichen Schlüssen führt, muß einer weiteren Aufklärung durch die Tatsacheninstanz vorbehalten bleiben. Ob bei Eintragung des Hofvermerks am 9. April 1951, die

nur rechtserklärende, nicht rechtsbegründende Bedeutung hat (§ 1 Abs 2 Satz 2 HöfeO), oder bei den Festsetzungen des Einheitswertes, der sich auf wirtschaftliche Einheiten bezieht (§§ 2, 29, 54 des /Reichs-/ Bewertungsgesetzes), eine Prüfung nach dieser Richtung vorgenommen worden ist, ist nicht ersichtlich. Aber auch wenn sie vorgenommen worden ist, steht das der jetzigen Nachprüfung und einer abweichenden Beurteilung der Frage der Hofeigenschaft nicht im Wege, da eine Feststellungsentscheidung mit den Rechtskraftwirkungen nach § 37 LVO allem Anschein nach nicht ergangen ist. Von der Tatsacheninstanz ist auch zu prüfen, ob nicht nur die eigentliche Hofstolle, sondern auch die wohl nicht mitverpachteten Haus- und Obstgärten beim Hofe als zum gewerblichen Betrieb gehörig anzusehen sind (vgl dazu entsprechend Lange-Wulff aaO S 439/40, 472 Anm 466; Reineke; Das Pachtschutzrecht, 4./6. Aufl S 156/7).

5. Aus den unter Nr 4 hervorgehobenen Gesichtspunkten und auch, weil sich unter Umständen die Bewertungen für die rein landwirtschaftlichen Grundstücke infolge Herausnahme der Hofstelle noch ändern können, mußte der angefochtene Beschluß in vollem Umfange aufgehoben (er konnte nicht etwa hinsichtlich der zweifelsfrei rein landwirtschaftlichen Grundstücke durch teilweise Zurückweisung der Rechtsbeschwerde aus den Gründen oben unter Nr 3 bestätigt werden) und die Sache in die Tatsacheninstanz zurückverwiesen werden. Dabei erschien es angezeigt, die Sache an das Amtsgericht zurückzuverweisen, weil sich für eine sachgemäße Aufklärung der richterliche Augenschein empfehlen und ein solcher am vorteilhaftesten durch das ortsnahe Amtsgericht vorgenommen wird. Führt die weitere Aufklärung durch die Tatsacheninstanz zu dem Ergebnis, daß die Hofstelle und vielleicht auch die Haus- und Obstgärten

nicht als landwirtschaftliche Grundstücke anzusehen sind, so wird die Frage auftauchen, ob in diesem Umfange eine Verweisung an die Vollstreckungsabteilung des Amtsgerichts auf Grund von § 3 Abs 5 LVO in Frage kommt, womit sich eine teilweise Aufhebung des die Zwangsversteigerung anordnenden Beschlusses v. 16. Oktober 1951 erübrigen und dieser Beschluß insoweit für das von der allgemeinen Vollstreckungsabteilung des Amtsgerichts durchzuführende Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben würde. Ist die Hofstelle (unter Umständen mit Gärten) nicht als landwirtschaftliches Grundstück anzusehen, so wird die Frage auftauchen, ob insoweit überhaupt noch ein Preisstop gilt (vgl. VO PR Nr 75/52 vom 28. November 1952 zur Aufhebung der Preisvorschriften für den Verkehr mit bebauten Grundstücken, BGBI I, 729; Bettermann, RechtsdLandw 1952, 204; Schwarz, NJW 1953, 151, 2).

Die Entscheidung über die Kosten des Beschwerde- und Rechtsbeschwerdeverfahrens war dem Amtsgericht zu überlassen.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock