

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

des Landwirts Martin H [REDACTED] in B [REDACTED]-Br [REDACTED]
(Lippe),

Antragsgegners, Beschwerdegegners und Rechts-
beschwerdeführers,

- vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] in Bl [REDACTED] -

gegen

1. die Witwe Maria H [REDACTED] geb. Be [REDACTED],
 2. die Ehefrau Gertrud B r ö [REDACTED] geb. H [REDACTED],
- beide wohnhaft in M [REDACTED] Nr. [REDACTED],

Antragstellerinnen, Beschwerdeführerinnen und
Rechtsbeschwerdegegnerinnen,

- vertreten durch die Rechtsanwälte [REDACTED] und Dr. [REDACTED]
in B [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für
Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 15. Oktober 1963
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der
Bundesrichter Dr. Augustin und Dr. Piepenbrock sowie der
landwirtschaftlichen Beisitzer Raither und Schulz be-
schlossen:

Die Rechtsbeschwerde des Antragsgegners gegen den
Beschuß des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
in Hamm vom 1. März 1963 wird zurückgewiesen.

Der Antragsgegner hat die Gerichtskosten des Rechts-
beschwerdeverfahrens zu tragen und den Antragstel-
lerinnen die diesen im Rechtsbeschwerdeverfahren er-
wachsenen außergerichtlichen Kosten zu erstatten.

Der Geschäftswert wird für das Rechtsbeschwerdever-
fahren auf 3 500 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Der Landwirt Wilhelm H[REDACTED], Ehemann der Antragstellerin zu 1 und Vater des Antragsgegners sowie der Antragstellerin zu 2, war auf Grund eines im Zuweisungsverfahren geschlossenen Vergleiches vom 12. September 1953 am 31. Juli 1954 als Eigentümer der landwirtschaftlichen Besitzung Milse Nr. 24 im Grundbuch eingetragen worden, deren Einheitswert 8 700 DM betrug. Ihre Hofstelle war durch Bomben im Krieg zerstört worden. H[REDACTED] errichtete in den folgenden Jahren (1954/55) eine neue Hofstelle, bestehend aus einem Wohnhaus mit einer Einliegerwohnung und einem Wirtschaftsgebäude, enthaltend einen Scheunenraum, Ställe für 6 Stück Rindvieh, 4 Schweine, 25 bis 30 Hühner sowie einen Bodenraum. Das Erdgeschoß des Wohnhauses (3 Zimmer, Wohnküche, Bad, Nebenraum) bezog er mit seiner Familie. Ein Zimmer der Einliegerwohnung stellte er seiner Schwester unentgeltlich zur Verfügung; ihr gegenüber hatte er in jenem Vergleich Unterhaltsverpflichtungen übernommen. Die übrigen 3 Räume der Einliegerwohnung vermietete er gegen einen monatlichen Mietzins von 50 DM an betriebsfremde Personen. Auch ein Teil des Wirtschaftsgebäudes ist noch zu Lebzeiten des H[REDACTED] vermietet worden und erbringt einen monatlichen Mietzins von 290 DM. Nach Teilenteignung (2,0167 ha) und Teilveräußerung (1,2309 ha) war die Besitzung im Jahre 1958 nur noch 3,6894 ha groß (0,2164 ha Hof- und Gebäudefläche, 0,0340 Weg, 3,04390 ha Acker, Grünland, Hausgarten). Für diesen Restbesitz wurde zum 1. Januar 1958 ein Einheitswert von 17 000 DM neu festgesetzt: für die landwirtschaftlich genutzte Fläche 5 299 DM, für die Eigentümerwohnung 6 210 DM und für die Einliegerwohnung 5 500 DM. Auf Ersuchen des Amtsgerichts (Landwirtschaftsgerichts), das sich von dieser Festsetzung des Einheitswertes

- 3 -

hatte unterrichten lassen, wurde am 4. Juli 1959 der Hofvermerk im Grundbuch der Besitzung eingetragen.

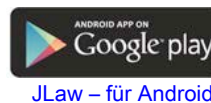
Wilhelm Höcker verstarb am 3. Dezember 1961, ohne eine letztwillige Verfügung zu hinterlassen. Der Antragsgegner beantragte danach die Erteilung eines Hoffolgezeugnisses. Hiergegen wandten sich die beiden Antragstellerinnen, die die Meinung vertraten, die Besitzung sei trotz des Hofvermerkes kein Hof gewesen. Über den Antrag ist noch nicht entschieden.

Im gegenwärtigen Verfahren wollen die Antragstellerinnen festgestellt haben, daß die Besitzung kein Hof im Sinne der Höfeordnung ist. Sie führen hierzu aus: Die Grundstücke seien als Industriegelände ausgewiesen und würden alsbald auch dazu verwertet werden. Die Besitzung sei für die Landwirtschaft weder leistungs- noch existenzfähig. Sie verdiene nicht die Bezeichnung Hof. Die Ländereien seien meist saure Wiesen. Vorhanden seien derzeit 3 Kühe, 3 Rinder, 2 Schweine und Hühner. Milch werde nicht abgeliefert, landwirtschaftliche Produkte würden nicht verkauft. Der Besitz erbringe kein Einkommen. Die Einnahmen bestünden hauptsächlich aus den Mietzinsen. Der Einheitswert sei zu hoch festgesetzt worden. Die landwirtschaftliche Besitzung werde nicht dadurch zum Hof, daß sich ihr Einheitswert durch teure Baumaßnahmen erhöht habe. Die Besitzung sei in der Auflösung begriffen. Sie könne nur noch als ein landwirtschaftlicher Nebenerwerb bezeichnet werden. Das Wohnhaus trage keinen landwirtschaftlichen Charakter, das Wirtschaftsgebäude sei ein Mehrzweckgebäude. Die Besitzung habe früher der Viehhaltung als Weideland gedient. Der verstorbene Eigentümer habe vom Viehhandel und von den Erlösen des Landverkaufes gelebt. Auch der Antragsgegner wolle die Besitzung nicht bewirtschaften; er habe im Sinne, sie alsbald zu verkaufen.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Der Antragsgegner hat um Zurückweisung des Antrags gebeten. Er ist den tatsächlichen Behauptungen der Antragstellerinnen entgegengetreten und meint, der Hof könne bei intensiver Bewirtschaftung (Gemüsebau) wegen der Nähe zur Stadt Bielefeld eine bäuerliche Familie durchaus ernähren.

Das Amtsgericht hat den Antrag zurückgewiesen. Auf die sofortige Beschwerde hat das Oberlandesgericht nach Anhörung eines Vertreters der Landwirtschaftsbehörde und nach Einnahme eines Augenscheins an Ort und Stelle unter Abänderung des angefochtenen Beschlusses festgestellt, daß die Besitzung am 3. Dezember 1961 (Todesstag des Wilhelm H. [REDACTED]) kein Hof im Sinne der Höfeordnung gewesen sei.

Hiergegen richtet sich die Rechtsbeschwerde des Antragsgegners, der beantragt, unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses die sofortigen Beschwerden der Antragstellerinnen zurückzuweisen. Diese haben um Zurückweisung der Rechtsbeschwerde gebeten.

II.

Die vom Beschwerdegericht zugelassene Rechtsbeschwerde des Antragsgegners ist rechtzeitig eingelegt und form- und fristgerecht begründet worden. Gegen ihre Zulässigkeit bestehen auch sonst keine Bedenken.

1. Das Beschwerdegericht hat seine Auffassung, daß ein Hof im Sinne der Höfeordnung nicht gegeben sei, wie folgt begründet:

Es könne dahinstehen, ob die Eigenschaft eines Hofes nicht schon deshalb fehle, weil die Besitzung nie mehr als 4,920 ha groß gewesen sei und bei der Art der Bewirtschaftung einer bäuerlichen Familie keinen ausreichenden Unterhalt

habe gewähren können; ferner ob durch Errichtung großer Gebäude und, dadurch bedingt, hohe Festsetzung des Einheitswertes überhaupt die Hofeigenschaft begründet werden könne. Jedenfalls sei die fragliche Besitzung kein Hof beim Erbfall gewesen, weil landwirtschaftliche Nutzung durch Vermietung gleichzeitig stattgefunden hätten, die letztere Nutzung aber überwogen habe. Das Wirtschaftsgebäude sei zum größten Teil vermietet gewesen. Seine Scheune sei durch Einziehung einer niederen Decke umgeändert worden. Der untere Raum sei an eine Mineralwasserfabrik für 130 DM monatlich, der obere Teil (Bodenraum, vorgesehen für die Aufbewahrung von Winterfrucht für das Vieh) an einen Gewerbebetrieb (Glasfensterfabrik) für monatlich 80 DM vermietet worden. Dabei handele es sich nicht um vorübergehende Maßnahmen; es sollte eine dauernde landwirtschaftsfremde Nutzung erfolgen. Gegenüber diesem Reingewinn von 2 520 DM jährlich trete die Nutzung aus Grund und Boden und der Viehhaltung in den Hintergrund. Hierdurch seien jährlich etwa 550 bis 600 DM Reingewinn erzielt worden. Rechne man dazu den Wert der eigenen Wohnung des Betriebsinhabers mit 1200 DM, so betrage die Einnahme aus der Landwirtschaft 1800 DM. Die beiden genannten Nutzungsarten ließen sich nicht voneinander trennen. Deshalb seien die Grundsätze, die für gemischte Betriebe aufgestellt worden seien, hier entsprechend anzuwenden; da die Nutzung durch Vermietung auch in Zukunft überwiege, sei die Besitzung kein Hof. Diese Entscheidung entspreche auch einer natürlichen Betrachtungsweise. Auch die Landwirtschaftsbehörde habe dieses Ergebnis gebilligt.

2. Was der Antragsgegner hiergegen vorträgt, vermag den Bestand der angefochtenen Entscheidung nicht zu gefährden.

Daß im vorliegenden Falle nicht zwei selbständige Betriebe gegeben sind, ein landwirtschaftlicher und ein gewerb-

licher, steht außer Zweifel. Der Erblasser war Landwirt. Es ist nicht festgestellt, daß er daneben auf dem Hof als Viehhändler oder Häusermakler tätig geworden ist.

Die Grundsätze, die in der Rechtsprechung für gemischte Betriebe und Nebenbetriebe entwickelt worden sind, die auf einem Hof gemeinsam betrieben werden (vgl. hierzu Wöhrmann, Landwirtschaftsrecht S. 68 ff; Lange/Wulff, Höfeordnung 5. Aufl. § 1 Anm. 11), lassen sich im vorliegenden Falle nicht unmittelbar anwenden. Hier stehen sich nämlich nicht landwirtschaftlicher Betrieb und gewerblicher Betrieb gegenüber; neben der Landwirtschaft ist vielmehr als weitere Einnahmequelle die Vermietung von Räumen der Hofstelle vorhanden. Die Vermietung ist aber kein Gewerbe, sondern die kapitalistische Ausnutzung von Grundstückswerten. Der Senat hat indessen in seiner Entscheidung vom 15. Mai 1962 (RdL 1962, 179) eine entsprechende Anwendung der Grundsätze für gemischte und Nebenbetriebe für zulässig erklärt. Daran wird auch gegenüber den Bedenken der Rechtsbeschwerde nach erneuter Prüfung festgehalten. Vom Boden dieser Auffassung aus ergibt sich folgendes:

Eine Besetzung kann sowohl der Landwirtschaft als auch gewerblicher Nutzung in der Weise dienen, daß der landwirtschaftliche Teil und der gewerbliche Teil ein organisches Ganzes bilden, weil sie räumlich und wirtschaftlich miteinander so verbunden sind, daß sie nicht getrennt werden können, beispielsweise landwirtschaftlicher Betrieb und Gastwirtschaft mit Fremdenpension. Hier spricht man von gemischtem Betrieb. Die Eigenschaft eines Hofes kommt einer solchen Besetzung nur zu, wenn die landwirtschaftliche Nutzung überwiegt. Die gewerbliche Nutzung kann indessen zu der landwirtschaftlichen Nutzung auch im Verhältnis von Nebenbetrieb zum Hauptbetrieb stehen, wenn sie nämlich nur die Aufgabe hat, dem landwirtschaftlichen Betrieb zu dienen, ihn zu fördern und seine Er-

tragnisse zu steigern (Hilfsbetriebe, Verarbeitungsbetriebe, Substanzbetriebe). Der Nebenbetrieb nimmt, weil er gegenüber dem landwirtschaftlichen Betrieb von untergeordneter Bedeutung ist, an dessen Rechtsstellung teil. Er vererbt sich beispielsweise nach Höferecht, wenn der landwirtschaftliche Besitz ein Hof ist. In Anlehnung an diese Unterscheidung sind die Grundsätze, die für den Nebenbetrieb gelten, anzuwenden, wenn Vermietung von untergeordneter Bedeutung ist und nur zur Steigerung der Einnahmen aus der landwirtschaftlichen Nutzung dienen soll. Das wird meist der Fall sein, wenn der Hofeigentümer einige Räume seines Wohnhauses zu Wohnzwecken vermietet. In solchen Fällen ist der Mietzins zu dem Ertrag des landwirtschaftlichen Betriebes hinzuzurechnen (vgl. OLG Celle RdL 1960, 293). Hätte der Erblasser im vorliegenden Falle nur die Einliegerwohnung gegen Mietzinszahlung abgegeben, so wäre die Vermietung nur wie ein Nebenbetrieb zu behandeln.

Befindet sich jedoch auf dem Hof ein sehr geräumiges Wohnhaus, das von vornherein wegen der Vielzahl der zu Wohnzwecken geeigneten Räume als Einnahmequelle durch Vermietung vorgesehen ist oder doch im Laufe der Zeit dazu bestimmt wird (so in dem vom Senat entschiedenen Falle RdL 1962, 179), so wird es sich meist nicht mehr um eine gegenüber der Landwirtschaft untergeordnete Nutzung handeln. Hier tritt vielmehr zu der Landwirtschaft eine weitere Nutzung des Bodens hinzu, vergleichbar gewerblicher Nutzung bei gemischten Betrieben. Welche Gebäudeteile zur Vermietung gelangen, ist dabei nicht entscheidend. Ob Räume des Wohnhauses oder welche des eigentlichen Wirtschaftsgebäudes vermietet werden, ist nicht maßgebend. Auch bei gemischten Betrieben ändert sich die rechtliche Beurteilung nicht, wenn Räume, die bisher der gewerblichen Nutzung dienten, nun für die Landwirtschaft verwertet werden, oder umgekehrt ein als Scheune verwendeter Raum zur Ausübung des gewerblichen Betriebes herangezogen wird. Im einzelnen Falle bedarf es daher der Untersuchung,

in welchem Verhältnis die Vermietung zur landwirtschaftlichen Nutzung steht, wobei eine Rolle spielen kann, ob eine der beiden Nutzungsarten angesichts der gegebenen örtlichen Verhältnisse eine größere Sicherung für das bäuerliche Familienauskommen bildet. Steht nicht im Vordergrund die landwirtschaftliche Zweckbestimmung, hat vielmehr daneben die kapitalistische Ausnutzung der Gebäude durch Vermietung selbständige Bedeutung, so scheidet die Anwendung der Grundsätze vom Nebenbetrieb aus. Im vorliegenden Falle hat das Beschwerdegericht aus dem Umfang der Vermietung, die sich auf das Wohnhaus und das Wirtschaftsgebäude erstreckt, aus den erzielten Einnahmen wie auch aus der baulichen Anlage des Wirtschaftsgebäudes ohne Rechtsirrtum den Schluß gezogen, daß nach dem Willen des Erblassers die wirtschaftliche Nutzung der Besitzung in der Hauptsache darauf abgestellt war, aus Vermietung Erlöse zu erzielen; die Nutzung in Form von Vermietung überwog. Das bedeutet aber bei entsprechender Anwendung der für gemischte Betriebe geltenden Grundsätze, daß die Besitzung im Zeitpunkt des Todes des Eigentümers keine Hofeigenschaft hatte und daß die Vermutung, die sich aus der Eintragung des Hofvermerkes ergibt, widerlegt ist.

Wenn demgegenüber in der Rechtsbeschwerde vorgetragen wird, die Vermietung der Wohnung und Scheune habe nur vorübergehende Bedeutung gehabt, weil der Erblasser nur zeitweise wegen des guten Reinertrages aus der Vermietung und wegen seines Alters die Räume abgegeben habe, so steht dem die Feststellung des Beschwerdegerichtes entgegen, die landwirtschaftsfremde Nutzung habe nach dem Willen des Erblassers dauernd erfolgen sollen. Darauf, daß die Mietverträge einmal auslaufen werden, kommt es nicht entscheidend an. Maßgebend ist, daß der Erblasser die Ausnutzung der Räume durch Vermietung, gleichviel an welchen Mieter, für dauernd vorgesehen und sich so eine weitere Einnahmequelle auf Dauer geschaffen,

danach auch die bauliche Anlage des Wohnhauses wie des Wirtschaftsgebäudes ausgerichtet hatte. Wenn die Wirtschaftsgebäude auch zur Benutzung für die Landwirtschaft bestimmt waren, so schloß das nicht aus, daß sie in überwiegender Weise durch Vermietung ausgewertet wurden, gerade dann, wenn, wie der Antragsgegner behauptet, die Ernte nicht mehr in Scheunen eingebracht zu werden pflegt. Ob die Besetzung bei veränderten Umständen die Hofeigenschaft erwerben kann, namentlich wenn kein Wohnraumbedarf mehr besteht und die Scheune nicht mehr für industrielle Zwecke benötigt wird, kann dahinstehen. Entscheidend ist im vorliegenden Falle, wie die tatsächlichen Verhältnisse zur Zeit des Todes des Wilhelm Höcker lagen. Wenn schließlich der Antragsgegner das Eingehen auf das in den Gebäuden investierte Kapital vermißt, so ist entgegenzuhalten, daß das Gebäude und damit auch das für dieses aufgewendete Kapital beiden Nutzungsarten dienen sollte, also nicht nur der landwirtschaftlichen Nutzung. Auch der Hinweis auf § 567 BGB greift nicht durch, weil es sich hier nicht um die Frage handelt, zu welchem Zeitpunkt die in Frage stehenden Mietverträge gekündigt werden können.

Die Ausführungen des Beschwerdegerichtes, wonach die Entscheidung einer natürlichen Betrachtungsweise entspreche, stellen Hilferwägungen dar. Es erübrigt sich daher, zu den Angriffen der Rechtsbeschwerde hierzu näher Stellung zu nehmen. Immerhin sei darauf hingewiesen, daß der Senat schon in seiner Entscheidung vom 26. November 1952, V BLw 45/52 (RdL 1953, 16, 18) zum Ausdruck gebracht hat, daß die Höfeordnung gegenüber dem bisher geltenden Rechte das Höferecht nicht auf kleinere Betriebe ausgedehnt, sondern umgekehrt Betriebe mit kleinen Flächen weitgehend aus den erbrechtlichen Gebundenheiten des Höferechtes ausgeschieden wissen wolle. Daran wird festgehalten. Vermerkt sei, daß die Landwirtschaftskammer in Bielefeld bereits am 10. September 1957

die Besetzung als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle bezeichnet hat, die keine selbständige Ackernahrung darstelle (Grundakten Bl. 175). Der Umstand, daß die Beteiligten nach der Behauptung des Antragsgegners bei Abschluß des Vergleiches vom 12. September 1953 die Besetzung als Hof ansahen und nunmehr wegen angeblichen Fehlens der Geschäftsgrundlage weitere Ansprüche stellen wollen, ist für die rechtliche Beurteilung nicht maßgebend. Überdies würde die Verpflichtung zur Erfüllung solcher Ansprüche alle Erben des Erblassers treffen, nicht nur den Antragsgegner.

Aus allen diesen Gründen kann die Rechtsbeschwerde keinen Erfolg haben.

Die Entscheidung im Kostenpunkt beruht auf §§ 33, 44, 45 LwVG, die Entscheidung über den Geschäftswert auf § 30 KostO.

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock