

Für das Nachschlagewerk!
Für die Amtliche Sammlung!

255 016

5

Gesetz: HöfeO §§ 1, 3, 19

Rechtssatz:

- I. Der Begriff des Hofes im Sinne der Höfeordnung vom 24. April 1947 (Britische Zone) setzt nicht voraus, daß das zur Bewirtschaftung der Besitzung erforderliche Inventar vorhanden ist und im Eigentum des Grundeigentümers steht.
- II. Einheitswert im Sinne der Höfeordnung ist der von der Finanzbehörde für die ganze Betriebseinheit festgesetzte steuerliche Wert. Dieser ist auch dann für die Hofeigenschaft maßgebend, wenn das Inventar (Pächteranteil) dem Grundeigentümer nicht gehört.
- III. Steigt der Einheitswert einer landwirtschaftlichen Besitzung durch ihren Ertrag erhöhende Maßnahmen des Pächters auf 10 000 DM oder mehr, so erlangt diese dadurch - auch ohne den Willen des Grundeigentümers - die Eigenschaft eines Hofes im Sinne der Höfeordnung, sofern hierfür die sonstigen Voraussetzungen vorliegen.

Aktenzeichen: V BLw 23/54

Beschluß des BGH vom 7. Juli 1954

AG Varel
OLG Oldenburg

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

1. des Landwirts und Gemüsehändlers Heinrich B. [REDACTED]
in Z. [REDACTED] i.O.,
2. der Ehefrau Else J. [REDACTED] geb. B. [REDACTED] in Wi. [REDACTED],
Ed. [REDACTED]straße [REDACTED],

zu 1) Antragstellers, Beschwerde- und
Rechtsbeschwerdeführers,

zu 2) Beschwerdeführerin,

- zu 1) vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] in [REDACTED] i.O. -

g e g e n

die Ehefrau Mariechen Q. [REDACTED] geb. B. [REDACTED], Bo. [REDACTED]
über V. [REDACTED] i.O.,

Antragsgegnerin, Beschwerde- und
Rechtsbeschwerdegegnerin,

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

wegen Feststellung der Hofeigenschaft

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für
Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 7. Juli 1954 unter
Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der Bundes-
richter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock sowie der land-
wirtschaftlichen Beisitzer Filter und Hachenberg

- beschlossen:

- I. Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des
Senats für Landwirtschaftssachen des Oberlan-
desgerichts in Oldenburg vom 25. Februar
1954 wird auf Kosten des Antragstellers zu-
rückgewiesen und zugleich festgestellt, daß

- 2 -

die Besetzung am 16. Februar 1952 Hof im Sinne der Höfeordnung war.

Der Antragsteller hat der Antragsgegnerin die außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu erstatten.

II. Der Geschäftswert wird für die Rechtsbeschwerdeinstanz auf 20 000 DM festgesetzt.



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)

Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

G r ü n d e :

I.

Der Landwirt Heinrich B[REDACTED] sen. war Eigentümer der in Z[REDACTED] gelegenen, im Grundbuch von Z[REDACTED] zu den Artikeln 133, 203, 762, 788, 1056 und 1120 eingetragenen Landstelle in Größe von 7,07,04 ha. Er war mit Marie geb. N[REDACTED] verheiratet. Aus dieser Ehe sind fünf Kinder hervorgegangen, und zwar die Söhne Johann, Heinrich und Richard sowie die Töchter Alma, die jetzige Ehefrau E[REDACTED], und Else, die jetzige Ehefrau J[REDACTED].

Heinrich B[REDACTED] sen. hat ein privatschriftliches Testament folgenden Wortlauts errichtet:

"Z[REDACTED] 2 Januar 1933

Wen meine Ehefrau Marie gb N[REDACTED] mir Überleben sollte Vermach ich Ihr den genieß meines Vermögen solt Sie in noht kommen so kan Sie auch etwas davon Verkaufen im falle einer Wieder Verheiratung ist Sie mit Pflichtheil ausgeschlossen

Heinrich B[REDACTED]
Marie B[REDACTED]"

Heinrich B[REDACTED] sen. ist am 8. März 1933 gestorben und nach dem Erbschein des Amtsgerichts in Varel vom 29. April 1933 beerbt worden von seiner Ehefrau Marie B[REDACTED] geb. N[REDACTED] als befreiter Vorerbin bis zu ihrer eventuellen Wieder-
verheiratung und seinen fünf Kindern als Nacherben zu gleichen Teilen. Auf Grund dieses Erbscheins wurde die Witwe des Erblassers am 22. Mai 1933 als Eigentümerin der Landstelle im Grundbuch eingetragen, und zwar als befreite Vorerbin bis zur evtl. Wiederverheiratung.

Im Jahre 1934 verpachtete die Witwe des Erblassers die Landstelle an ihren Sohn Heinrich, den Antragsteller, der auf ihr heute noch Landwirtschaft und Gemüsebau betreibt.

Die Besitzung war unter der Geltung des Reichserbhofgesetzes nicht in der Erbhöferolle eingetragen; am 23. September 1949 ist auf Ersuchen des Amtsgerichts zu den genannten Artikeln im Grundbuch vermerkt worden, daß das Anwesen ein Hof im Sinne der Höfeordnung ist.

Nach dem Tode der Witwe Marie B. am 16. Februar 1952 ist dem ältesten Sohn des Erblassers, Johann B., ein Hoffolgezeugnis dahin erteilt worden, daß die Landstelle auf ihn als Hoferben übergegangen ist. Auf Grund dieses Hoffolgezeugnisses ist Johann B. am 12. Juli 1952 als Eigentümer des Hofes im Grundbuch eingetragen worden.

Im September 1952 hat der Antragsteller bei dem Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) beantragt, festzustellen, daß die Besitzung kein Hof im Sinne der Höfeordnung ist. Er hat den Standpunkt vertreten, daß der Hofvermerk im Jahre 1949 zu Unrecht im Grundbuch eingetragen worden sei, weil das Amtsgericht bei dem Ersuchen um Eintragung des Vermerks von einem Einheitswert von 23 400 DM ausgegangen sei, den ihm das Finanzamt damals auf Anfrage mitgeteilt habe. Der Antragsteller hat geltend gemacht, daß der von dem Finanzamt seinerzeit angegebene Einheitswert hätte der Feststellung der Hofeigenschaft nicht zugrunde gelegt werden dürfen, und hierzu ausgeführt: Der Einheitswert der Besitzung sei für den 1. Januar 1935 auf 9 500 DM festgesetzt gewesen. Dieser Einheitswert müsse noch heute als maßgebend angesehen werden. Er (Antragsteller) habe bald nach Antritt

der Pachtung damit begonnen, einen Teil der Besitzung auf einen gärtnerischen Betrieb umzustellen und zu diesem Zwecke auf etwa 750 qm Grundfläche Mistbeete angelegt, die von Holzwänden umgeben und mit Glas bedeckt seien. In ihnen habe er Kohlpflanzen gezogen, die er dann auf das Freiland gesetzt und später in seinem Gemüsehandel, den er im wesentlichen mit selbst erzeugtem Gemüse betreibe, veräußert habe. Er habe auch bauliche Veränderungen vorgenommen, und zwar habe er im Jahre 1935 durch Ausbau des Hauses eine neue Wohnung für seine Mutter geschaffen und 1948 für seinen gärtnerischen Betrieb und seinen Gemüsehandel mehrere Kontor- und Arbeitsräume an das Gebäude angebaut. Auf Grund der teilweisen Änderung der Nutzungsart, die sich zunächst auf 1,9 ha erstreckt habe und späterhin auf 1 ha reduziert worden sei, sowie der Erweiterung der Gebäulichkeiten sei der Einheitswert wiederholt fortgeschrieben worden. Er sei für den 1. Januar 1939 auf 13 520 DM, für den 1. Januar 1946 auf 23 400 DM und für den 1. Januar 1948 auf 22 600 DM festgestellt worden. Da die Erhöhung des Einheitswertes allein auf die von ihm als Pächter getroffenen Maßnahmen zurückzuführen sei, hätte bei der Berechnung des Einheitswertes nur der Verpächteranteil des landwirtschaftlich genutzten Teiles berücksichtigt werden dürfen, der 10 000 DM nicht erreiche. Der Pächteranteil an der landwirtschaftlichen Besitzung und der gesamte auf den gärtnerischen Teil entfallende Anteil des Einheitswertes dürfe für die Beurteilung der Hofeigenschaft nicht herangezogen werden, weil die gärtnerischen Anlagen allein von ihm ausgeführt worden seien. An der Bewertung des landwirtschaftlichen Teils habe sich aber seit dem 1. Januar 1935 nichts geändert. Die gärtnerische Nutzung gehöre nicht zur Landwirtschaft, und eine Gärtnerei könne niemals ein Hof im Sinne der Höfeordnung sein. Die Hofeigenschaft sei auf den Verpächteranteil abzustellen, weil das

ganze Inventar ihm gehöre. Für die Frage der Hofeigenschaft könne nicht maßgebend sein, wie der Pächter das Besitztum nutze, da eine von der ursprünglichen Nutzungsart abweichende Nutzung seitens des Pächters jederzeit wieder aufgegeben werden könne.

Johann B. hat als eingetragener Eigentümer und damit als Antragsgegner um Zurückweisung des Feststellungsantrages gebeten. Er ist am 3. Januar 1953 verstorben und von seiner Witwe zu 1/4 und seinem einzigen Kinde, der Ehefrau Mariechen Q. geb. B., zu 3/4 beerbt worden. Diese hat als Hoferbin nach ihrem Vater das Verfahren aufgenommen und den Standpunkt vertreten, die Besetzung sei ein Hof im Sinne der Höfeordnung und schon unter dem Reichserbhofgesetz ein Erbhof gewesen, obwohl sie damals nicht in die Erbhöferrolle eingetragen worden sei; denn sie habe eine Acker-nahrung dargestellt. Nach ihrer Ansicht sind die Voraussetzungen der Hofeigenschaft gegeben, da die gärtnerische Nutzung auch ein Teil des landwirtschaftlichen Betriebes sei, im übrigen die gärtnerischen Anlagen unbedeutend seien, weil der Antragsteller keine Gewächshäuser besitze, sondern lediglich Mistbeete angelegt habe. Sie hat daher den Einheitswert der ganzen Besetzung für maßgebend erachtet, von dem der sogenannte Pächteranteil schon deshalb nicht abgezogen werden dürfe, weil der Antragsteller kein Inventar mitgebracht habe und nicht Eigentümer desselben sei. Sie hat ferner behauptet, der Antragsteller habe auch nicht die Kosten der Neu- und Umbauten getragen, diese seien vielmehr von der Witwe des Erblassers finanziert worden.

Das Amtsgericht hat den Antrag des Antragstellers abgewiesen. Es hat sein rechtliches Interesse an der begehrten Feststellung bejaht, weil er Miterbe auch der landwirtschaft-

lichen Besetzung sein würde, wenn diese kein Hof im Sinne der Höfeordnung sein sollte. Das Amtsgericht hat dahingestellt gelassen, ob die Besetzung etwa unter der Geltung des Reichserbhofgesetzes ein Erbhof gewesen ist, und angenommen, hierauf komme es nicht an, weil die Voraussetzungen der Höfeordnung für das Entstehen eines Hofes im Zeitpunkt der Eintragung des Hofvermerks gegeben gewesen seien; denn damals habe die Besetzung im Alleineigentum einer natürlichen Person gestanden und einen Einheitswert von mehr als 10 000 DM gehabt. Als maßgebenden Einheitswert hat es die Festsetzung auf 22 600 DM für den 1. Januar 1948 angesehen und dabei berücksichtigt, daß es sich um eine Besetzung handelt, die teils rein landwirtschaftlich und teils durch Erwerbsgartenbau genutzt wird. Da beide Nutzungsarten Landwirtschaft im Sinne des § 1 HöfeO seien, hat das Amtsgericht keine Bedenken getragen, der Entscheidung über die Hofeigenschaft die zusammengefaßte Bewertung beider Betriebsteile zugrunde zu legen. Es hat unterstellt, daß die Festsetzung des Einheitswertes seitens des Finanzamts auf Grund der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vorgenommen worden ist, und als unerheblich bezeichnet, ob der Antragsteller die gärtnerische Nutzung mit eigenen Mitteln aufgebaut habe, da die Betriebsmittel auch dann in die Bewertung einzubeziehen seien, wenn sie nicht dem Eigentümer des Grund und Bodens gehören. Das Amtsgericht hat weiter die Auffassung vertreten, die durch den Antragsteller als Pächter eingeführte gärtnerische Nutzung eines Teiles des Grund und Bodens und die dadurch hervorgerufene Steigerung des Ertragswertes dürfe bei der Bewertung der Besetzung nicht außer Betracht bleiben. Es hat ferner angenommen, die Frage der Hofeigenschaft könne nicht auf den Verpächteranteil am Einheitswert abgestellt werden, weil die Einheitswertgrenze des Höferechts mit dem Vermögen des Grundeigentümers nichts zu tun habe. Schließlich hat das Amtsgericht auch auf Grund des Testaments vom 2. Januar 1933

die Witwe des Erblassers als Vorerbin und damit als Alleineigentümerin der Besitzung angesprochen,

Diese Entscheidung haben der Antragsteller und die Ehefrau J. [REDACTED] mit der sofortigen Beschwerde angegriffen. Sie haben die Feststellung begehrt, daß die Besitzung am 16. Februar 1952 kein Hof im Sinne der Höfeordnung war. Beide Beschwerdeführer haben sich gegen die Auslegung gewandt, die das Testament des Erblassers durch das Amtsgericht erfahren hat; sie haben geltend gemacht, ihrer Mutter sei lediglich ein Nießbrauchsrecht vermacht worden, so daß die fünf Kinder des Erblassers Miterben nach ihrem Vater geworden seien und die Besitzung infolgedessen seit dem 8. März 1953 nicht im Eigentum nur einer Person gestanden habe, sie also nicht Hof im Sinne der Höfeordnung habe werden können. Die Beschwerdeführer haben sich ferner darauf berufen, daß die Witwe des Erblassers bei dessen Tode angesichts ihres hohen Alters und ihrer dadurch bedingten körperlichen Konstitution nicht wirtschaftsfähig gewesen sei und die Besitzung auch wegen ihrer auf die Dauer berechneten Verpachtung nicht habe Erbhof werden können. Im übrigen haben sie geltend gemacht, das Amtsgericht hätte nicht von einem Einheitswert von 22 600 DM ausgehen dürfen, weil es allein auf das Vermögen des Grundstückseigentümers ankomme und infolgedessen der Wert des Inventars, wenn es ihm nicht gehöre, auch nicht zu berücksichtigen sei. Sie haben ferner die Ansicht vertreten, es könne auch nicht auf die von dem Pächter gewählte Wirtschaftsart ankommen, da diese den Ertragswert des Eigentümers nicht beeinflusse. Die Beschwerdeführer haben dementsprechend die Auffassung vertreten, das Amtsgericht hätte den Pächteranteil nicht berücksichtigen dürfen und auch nachprüfen müssen, ob der Einheitswert von der Finanzbehörde richtig berechnet worden sei. Nach ihrer Ansicht beträgt der Einheitswert der Landstelle seit 1935 unverändert 6 650 DM und liegt ein Erwerbsgartenbau gar nicht vor, da der Antragsteller Gemüsehändler sei

und der Gemüseanbau lediglich einen Nebenbetrieb dieses Gewerbes darstelle.

Die Antragsgegnerin ist diesen Ausführungen entgegengetreten und hat darauf hingewiesen, daß seit nahezu 20 Jahren niemand die Richtigkeit des Erbscheins angezweifelt habe, nach dem der Erblasser von seiner Witwe als befreiter Vorerbin und seinen Kindern als Nacherben beerbt worden sei. Sie hat weiter geltend gemacht, daß die Wirtschaftsfähigkeit der Witwe des Erblassers zu Unrecht angezweifelt werde und die Verpachtung der Besitzung ihrer Hofeigenschaft nicht entgegenstehe. Hinsichtlich des maßgebenden Einheitswertes hat sie die Auffassung des Amtsgerichts für zutreffend erachtet.

Das Beschwerdegericht hat nach persönlicher Anhörung des Antragstellers die Beschwerden als unbegründet zurückgewiesen.

Hiergegen richtet sich die Rechtsbeschwerde des Antragstellers, mit der er seinen negativen Feststellungsantrag weiter verfolgt. Die Antragsgegnerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Die Rechtsbeschwerde ist unbegründet.

II.

1. Das Beschwerdegericht hat ein rechtliches Interesse der Beschwerdeführer an der begehrten Feststellung bejaht, weil sie, falls es sich nicht um einen Hof handeln sollte, entweder bei dem Tode des Erblassers oder beim Ableben ihrer Mutter Miterben des Anwesens geworden seien, und für richtig erachtet, daß die gewünschte Feststellung nicht für

die Gegenwart, sondern für den Todestag der Mutter verlangt wird, da die strittige Frage für deren Beerbung wesentlich sei. Es hat darauf hingewiesen, daß dem gestellten Antrage § 37 Abs 4 Satz 2 LVO nicht entgegenstehe, weil der Hofvermerk bei Einleitung des Verfahrens noch nicht fünf Jahre im Grundbuch eingetragen gewesen sei, und die Besitzung auch nicht nach § 19 Abs 1 HÖfO als Hof gelte, da sie nicht in der Erbhöferrolle verzeichnet gewesen sei.

Das Beschwerdegericht hat die Hofeigenschaft der Besitzung im Zeitpunkt des Todes der Witwe des Erblassers bejaht. Es hat mit dem Amtsgericht angenommen, diese sei Alleineigentümerin des Anwesens gewesen, weil sie auf Grund des Testaments vom 2. Januar 1933 bei dem Ableben ihres Ehemanns befreite Vorerbin geworden sei. Hierzu hat das Beschwerdegericht ausgeführt: Bei der Auslegung des Testaments komme es nicht auf den Wortlaut, sondern darauf an, was der Erblasser nach dem Sinn der Bestimmung gewollt habe. Es sei daher nicht von entscheidender Bedeutung, daß der Ausdruck "Genieß" mehr auf einen Nießbrauch hindeute, vielmehr sei wesentlich, daß der Erblasser seiner Witwe die Befugnis eingeräumt habe, im Notfalle Gegenstände des Nachlasses zu verkaufen. Da der Nießbraucher diese Befugnis in keinem Falle habe, wohl aber der befreite Vorerbe, könne der Wille des Erblassers nur durchgeführt werden, wenn man eine Vorerbschaft annehme. Es spiele keine Rolle, daß die Witwe nicht ausdrücklich als Vorerbin bezeichnet worden sei. Wenn der Erblasser sein ganzes Vermögen einem anderen zuwende, so sei diese Verfügung nach § 2087 Abs 1 BGB als Erbeinsetzung anzusehen. Das Testament sei daher dahin auszulegen, daß die Witwe des Erblassers befreite Vorerbin und die sämtlichen Kinder Nacherben sein sollten. Auf die Wirtschaftsfähigkeit der Vorerbin komme es nicht an, da das Gesetz diese

Fähigkeit der Eigentümer. für die Entstehung der Hofeigenschaft nicht voraussetze.

Die Rechtsbeschwerde beruft sich nicht mehr darauf, daß die Witwe des Erblassers nicht wirtschaftsfähig gewesen sei. Sie hätte damit auch keinen Erfolg haben können, da die Höfeordnung - jedenfalls für den Regelfall - die Wirtschaftsfähigkeit des Hoferben voraussetzt, hingegen nicht die Entstehung der Hofeigenschaft von dieser Fähigkeit der Eigentümer abhängig gemacht hat. Ebensowenig kann nach Höferecht die Verpachtung der Besitzung das Entstehen eines Hofes hindern, da die Höfeordnung eine dem § 1 Abs 2 REG entsprechende Vorschrift nicht enthält.

Die Rechtsbeschwerde greift aber die Auslegung an, die das Testament vom 2. Januar 1933 durch das Beschwerdegericht gefunden hat. Sie weist darauf hin, ein Testament sei nach § 2084 BGB so auszulegen, daß dem Willen des Erblassers entsprochen werde. Diesem Grundsatz ist das Beschwerdegericht nach ihrer Auffassung nicht gerecht geworden. Sie führt hierzu aus: Das Oberlandesgericht habe mit Recht in dem Ausdruck "Genieß" einen Hinweis auf ein Nießbrauchsrecht gesehen. Tatsächlich werde im Sprachgebrauch des Volkes statt "Nießbrauch" das Wort "Genieß" verwendet. Es bedeute ohne jede Einschränkung ein Nießbrauchsrecht im Sinne der Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches. Dem Erblasser habe danach unzweifelhaft vorgeschwebt, daß der Lebensunterhalt seiner Ehefrau durch ein Nießbrauchsrecht gewährleistet werden, die Substanz seines Vermögens dagegen seinen Kindern als den gesetzlichen Erben erhalten bleiben sollte. Darüber hinaus habe der Erblasser seiner Ehefrau das Recht eingeräumt, im Notfalle "etwas" von dem Nachlaß zu verkaufen, soweit dies zur Behebung der Notlage erforderlich sei. Der Erblasser habe also seiner Ehefrau

keine Ermächtigung zur freien Verfügung über den gesamten Nachlaß erteilt, sondern ihr nur die Möglichkeit gegeben, einen tatsächlichen Notstand durch Inanspruchnahme der Nachlaßmasse zu beheben. Daß der Erblasser nicht an eine uneingeschränkte Erbberechtigung seiner Ehefrau gedacht habe, ergebe sich daraus, daß er sie für den Fall der Wiederverheiratung auf den Pflichtteil gesetzt habe. Das Testament müsse daher dahin ausgelegt werden, daß der Ehefrau neben dem Vermächtnis des Nießbrauchsrechts ein weiteres aufschiebend bedingtes Vermächtnis des Inhalts gemacht worden sei, daß sie im Notfalle soviel vom Nachlaß verkaufen dürfe, wie zur Behebung des Notstandes erforderlich sei. Die Witwe des Erblassers sei danach nur Vermächtnisnehmerin gewesen, während seine Kinder gesetzliche Erben geworden seien, da das Testament über die Erbfolge selbst keine Bestimmung treffe.

Diesen Rügen war der Erfolg zu versagen.

Die Auslegung eines Testaments ist, wie der erkennende Senat bereits wiederholt ausgesprochen hat, Sache der tatrichterlichen Würdigung und damit für das Rechtsbeschwerdegericht grundsätzlich bindend. Sie ist in der Rechtsbeschwerdeinstanz einer Nachprüfung nur in der Richtung unterworfen, ob das gewonnene Ergebnis denkgesetzlich nicht möglich ist, allgemeine Erfahrungssätze außer acht gelassen oder verfahrensrechtliche Vorschriften verletzt worden sind (vgl. Beschluß des erkennenden Senats vom 9. Juni 1953, V BLW 18/53, und die dort angeführten weiteren Entscheidungen). Derartige Gesetzesverletzungen sind nicht ersichtlich. Verfahrensmängel rügt die Rechtsbeschwerde in diesem Zusammenhang nicht, sie will vielmehr das Testament anders ausgelegt wissen, als es seitens der Vorinstanzen geschehen ist, und glaubt, sich hierfür auf die §§ 133, 2084 BGB stützen zu können. Diese Vorschriften hat das Beschwerdegericht keineswegs außer Betracht gelassen.

Es hat ausdrücklich hervorgehoben, daß es nicht auf den Wortlaut des Testaments, sondern auf den wirklichen Willen des Erblassers ankome. Das Oberlandesgericht hat auch nicht verkannt, daß nach § 2084 BGB bei mehreren Auslegungsmöglichkeiten im Zweifel diejenige Auslegung vorzuziehen ist, bei welcher die Verfügung Erfolg haben kann. In Anwendung dieser Vorschrift hat es gerade eine befreite Vorerbschaft angenommen, weil seiner Auffassung nach der Wille des Erblassers nur bei dieser Auslegung verwirklicht werden könne. Ob die Ansicht des Beschwerdegerichts über das von dem Erblasser Gewollte zutrifft, ist in der Rechtsbeschwerdeinstanz nicht nachzuprüfen; denn die Auslegung, die das Oberlandesgericht dem Testament gegeben hat, steht nicht nur mit der Auslegung im Einklang, welche diese letztwillige Verfügung schon bei früherer gerichtlicher Prüfung gefunden hat, sondern ist jedenfalls möglich und damit für den erkennenden Senat bindend. Bei der weiteren Beurteilung des Streitfalles war daher davon auszugehen, daß die Witwe des Erblassers bei seinem Tode befreite Vorerbin geworden und als solche Alleineigentümerin der Besitzung gewesen ist.

2. Das Beschwerdegericht hat die Landstelle auch als eine landwirtschaftliche Besitzung angesprochen, die über eine geeignete Hofstelle verfüge, von welcher aus der gesamte Grundbesitz regelmäßig bewirtschaftet werde. Es hat angenommen, nicht nur der landwirtschaftlich genutzte Teil der Ländereien, sondern auch der gärtnerisch genutzte gehöre zum Hofe, da nach Art III Nr 7 Buchst a BrMil-RegVO Nr 84 auch der Erwerbsgartenbau zur Landwirtschaft im Sinne der Höfeordnung zähle und es sich hier um einen derartigen Gartenbau handle, da der Antragsteller nach seinen eigenen Erklärungen Gemüse zu Erwerbszwecken anpflanze.

Gegenüber diesen Ausführungen hat die Rechtsbeschwerde darauf hingewiesen, daß der Begriff des Hofes nicht le-

diglich dem § 1 Abs 1 HöfeO entnommen werden könne, sondern aus der Gesamtheit der Vorschriften der §§ 1, 2 und 3 HöfeO abgeleitet werden müsse, und hieraus gefolgert, der Begriff des Hofes setze auch das Vorhandensein des zu seiner Bewirtschaftung erforderlichen lebenden und toten Inventars voraus. Die Rechtsbeschwerde verkennt nicht, daß nach der Rechtsprechung das Vorhandensein von Inventar nicht Voraussetzung der Hofeigenschaft ist, meint aber, diese Auffassung werde der wirklichen Sach- und Rechtslage nicht gerecht, ohne indessen hierfür eine nähere Begründung zu geben. Ihr ist entgegenzuhalten, daß das Gesetz in § 1 HöfeO den Begriff des Hofes festlegt und dort das Inventar nicht erwähnt, auch eine dem § 37 REG entsprechende Vorschrift nicht enthält, nach der über Hofzubehör nur im Rahmen ordnungsmäßiger Wirtschaftsführung verfügt werden konnte. Der erkennende Senat hat sich dementsprechend dahin ausgesprochen, daß der Hofeigentümer nach dem jetzt geltenden Recht über einzelne Zubehörstücke sowohl unter Lebenden als auch von Todes wegen frei verfügen könne (Beschlüsse des Senats vom 9. Oktober 1951, V BLw 25/50, und vom 22. September 1953 - V BLw 31/53 - und V BLw 34/53 =RechtdLandw 1953, 326), unbeschadet der Befugnis der unteren Landwirtschaftsbehörde zu einem Eingreifen nach § 40 LVO und der Nachprüfung im Rahmen der Genehmigung einer Grundstücksveräußerung nach dem Kontrollratsgesetz Nr 45 und der Britischen Militärregierungsverordnung Nr 84. In der zuletzt angeführten Entscheidung hat der Senat darauf hingewiesen, daß vielfach Höfe ohne Inventar an Pächter verpachtet werden, die das Inventar selbst mitbringen, und weiter ausgeführt, der landwirtschaftliche Betrieb bleibe, auch wenn das Hofinventar veräußert werde, als Einheit bestehen und werde in seiner Gesamtheit nicht dadurch berührt, daß das Inventar und damit einzelne zum Betriebe gehörende Gegenstände veräußert würden. Darin ist bereits die Auffassung des erken-

nenden Senats zum Ausdruck gekommen, daß die Hofeigenschaft einer Besetzung nicht von dem Vorhandensein des zur Bewirtschaftung erforderlichen Inventars abhängt (so auch Wöhrmann, Landwirtschaftsrecht, Seite 45; Lange-Wulff, Höfeordnung, 4. Aufl § 1 Anm 14). Lange-Wulff weisen mit Recht darauf hin, daß ein Hof ohne Inventar zwar nicht bewirtschaftet werden könne, sein Bestand aber oft wechsele und das Inventar nicht notwendig dem Grundstückseigentümer gehören müsse, da die Bewirtschaftung auch mit gemietetem oder geliehenem Inventar durchgeführt werden könne. Auch Wöhrmann (aaO) hebt hervor, daß Inventar im allgemeinen leicht beschafft oder durch fremdes Inventar ersetzt oder ergänzt werden könne. Das Gesetz hat danach aus guten Gründen die Hofeigenschaft nicht von dem Vorhandensein des erforderlichen Inventars abhängig gemacht und dieses in § 3 HöfeO lediglich als Zubehör des Hofes gekennzeichnet, sofern und soweit es im Eigentum des Hofeigentümers steht (Wöhrmann aaO Seite 86; Lange-Wulff aaO Seite 166). Ohne Rechtsirrtum hat danach das Beschwerdegericht die Frage der Hofeigenschaft ohne Rücksicht darauf beantwortet, wem das vorhandene Inventar gehört. Nicht zu beanstanden ist ferner die Annahme des Oberlandesgerichts; es handle sich auch bei der gärtnerischen Nutzung um Landwirtschaft im Sinne der Höfeordnung, so daß im ganzen ein landwirtschaftlicher Betrieb gegeben sei. Diese Auffassung stimmt mit der Rechtsprechung des erkennenden Senats überein, nach der zwar nicht jeder Erwerbsgartenbau Landwirtschaft im Sinne der Höfeordnung ist, dies jedenfalls aber dann der Fall ist, wenn keine Gewächshäuser vorhanden sind und Mistbeete nur dazu dienen, Pflänzlinge für einen frühzeitigen und schnelleren Anbau im Freiland zu gewinnen, der gärtnerische Betrieb also auf Freilandkultur abgestellt ist, wie es nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts hier zutrifft (vgl Beschluß des erkennenden Senats vom 26. November 1952 - V BLw 45/52, BGHZ 8, 109 ff = RechtdLandw 1953, 16).

3. Das Beschwerdegericht hat weiter angenommen, die Besetzung habe auch im Zeitpunkt des Todes der Vorerbin einen Einheitswert von mindestens 10 000 DM gehabt. Es ist von dem gesamten, von dem Finanzamt mitgeteilten Einheitswert ausgegangen, wie er sich nach der letzten vor dem maßgeblichen Tage liegenden Feststellung ergab und hat dementsprechend auch den Anteil der Verpächterin an dem landwirtschaftlichen und gärtnerischen Teil des Betriebes berücksichtigt, da auch der Gartenbau ein Teil der Landwirtschaft sei und es sich um einen einheitlichen Betrieb handle. Das Beschwerdegericht hat die Ansicht vertreten, zum Einheitswert der Besetzung im Sinne des § 1 HöfeO gehöre auch der volle Pächteranteil, da es im Gegensatz zu § 12 HöfeO, bei dem die Abfindungen nur vom tatsächlichen Vermögen des Erblassers errechnet werden könnten, bei der Feststellung des Einheitswertes des § 1 HöfeO nicht darauf ankomme, wem das Inventar, das nach § 3 HöfeO Zubehör sei, gehöre. Hierzu hat es ausgeführt: Bei dem steuerlichen Einheitswert handle es sich um einen Ertragswert, der notwendigerweise voraussetze, daß das Grundstück von einer mit ausreichendem Inventar besetzten Hofstelle bewirtschaftet werde. Demgemäß würden nach § 31 Abs 4 RBewG bei der Ermittlung des Ertragswertes des Grundbesitzes Gebäude und Betriebsmittel ohne Rücksicht darauf berücksichtigt, ob sie im Sondereigentum ständen. In § 30 Abs 2 RBewG sei lediglich vorgesehen, daß im Falle von Sondereigentum der Gebäude und Betriebsmittel deren Wert in ihrem Verhältnis zum Gesamtwert gesondert festzustellen sei und dieser Wert dann bei der Besteuerung des Sondereigentümers als Einheitswert gelte. An dem Einheitswert der gesamten Besetzung werde durch diese im Einzelfalle aus steuerlichen Gründen noch notwendige besondere Feststellung nichts geändert. Die §§ 1, 19 HöfeO ergäben auch nichts dafür, daß für die Ermittlung der Hofeigenschaft in den Fällen, in denen das Inventar nicht dem Hofeigentümer, sondern

einer anderen Person gehöre, der von dem Finanzamt gesondert festgestellte Inventarwert vom steuerlichen Einheitswert der Besetzung in Abzug zu bringen sei. Denn die Höfeordnung enthalte weder die Bestimmung, daß das Eigentum am Inventar für den Begriff und die Entstehung des Hofes von wesentlicher Bedeutung sei, noch ordne sie für den Fall, daß das Inventar nicht dem Hofeigentümer gehöre, einen Abzug vom steuerlichen Einheitswert für nicht dem Hofeigentümer gehörendes Inventar an. Der steuerliche Einheitswert als Maßstab zur Feststellung der Mindestgröße eines Hofes würde auch seine Bedeutung für eine klare und sichere Ermittlung der Hofeigenschaft im Rechtsverkehr verlieren, wenn es im Einzelfall nicht auf den stets einwandfrei vorliegenden Einheitswert, sondern darauf ankommen sollte, ob und in welchem Umfang Inventarstücke noch dem Grundstückseigentümer gehören. Da in dem Bestand des Inventars sowie in seinem Eigentum oft Änderungen vorkämen, würde dies in vielen Fällen für die Frage der Hofeigenschaft zu Rechtsunsicherheit und auch zu willkürlichen Benachteiligungen führen können. Es sei aber anzunehmen, daß der Gesetzgeber im Gegensatz zum früheren Reichserbhofgesetz für die Feststellung der Mindestgröße nicht wieder den im Einzelfalle oft zweifelhaften Begriff der Ackernahrung einführen wollte, sondern als Maßstab den Einheitswert bestimmte, um die Rechtssicherheit im Rechtsverkehr besonders zu gewährleisten. Es ergebe sich somit, daß sowohl der Anteil des Antragstellers am Einheitswert der landwirtschaftlichen Besetzung, der aus dem ihm gehörenden Inventar bestehe, als auch sein Anteil an dem gärtnerischen Teil bei der Feststellung des maßgebenden Einheitswertes heranzuziehen seien.

Das Beschwerdegericht hat ferner angenommen, die Landwirtschaftsgerichte seien grundsätzlich nicht befugt, die vom Finanzamt mitgeteilten Einheitswerte zahlenmäßig auf die Richtigkeit ihres Zustandekommens nachzuprüfen, sondern an die

Festsetzung des Finanzamts gebunden. Es hat darauf hingewiesen, daß der von diesem mitgeteilte Einheitswert allenfalls dann nicht maßgebend sei, wenn tatsächliche Veränderungen eingetreten seien, die eine Neufestsetzung erforderlich machten, und diese Neufestsetzung noch nicht vorgenommen worden sei. Nach der Auffassung des Beschwerdegerichts kann in einem solchen Falle das Gericht den neuen Einheitswert nicht selbst ermitteln, muß aber den erst später festgesetzten neuen Einheitswert von dem Zeitpunkt der Veränderungen ab zugrunde legen. Das Beschwerdegericht hat angenommen, daß, wenn im vorliegenden Falle wegen der Herabsetzung der gärtnerisch genutzten Fläche von 1,9 ha auf 1 ha auch eine Herabsetzung des Verpächteranteils am Einheitswert erfolgen könnte, wie sie auf den 1. Januar 1951 für den Pächteranteil durchgeführt worden sei, doch die dadurch möglicherweise eintretende Verminderung des Einheitswerts für eine Fläche von 0,9 ha zu gering sein würde, um den gesamten Einheitswert von 20 000 DM auf einen unter 10 000 DM liegenden Wert sinken zu lassen. Schließlich hat das Beschwerdegericht auch als unerheblich angesehen, daß die Erhöhung des Einheitswertes wenigstens zu einem großen Teil auf die von dem Antragsteller als Pächter durchgeführten Maßnahmen, insbesondere die Umstellung auf eine Gärtnerei, zurückzuführen sei, da es bei der Festsetzung des Einheitswertes nur auf die tatsächlichen Verhältnisse ankomme. Das Beschwerdegericht hat dahingestellt gelassen, ob dies auch gilt, wenn die Werterhöhung von dem Pächter gegen den Willen des Verpächters hervorgerufen worden ist; denn dieser Fall sei hier nicht gegeben, da die Vorerbin nach den eigenen Angaben des Antragstellers die Teilumstellung auf eine Gärtnerei geduldet habe.

Das Beschwerdegericht ist so zu dem Ergebnis gekommen, daß die Besetzung beim Tode der Vorerbin einen Einheitswert von mindestens 10 000 DM gehabt hat und infolgedessen damals

Hof im Sinne der Höfeordnung gewesen ist.

Die Rechtsbeschwerde hält diese Ausführungen des Beschwerdegerichts über den Einheitswert der Besetzung weitgehend für rechtsirrig.

Sie widerspricht zunächst der Auffassung des Oberlandesgerichts, daß der Einheitswert für eine klare und sichere Ermittlung der Hofeigenschaft Bedeutung habe, da dies nirgends ausgeführt sei. Sie verkennt nicht, daß der Einheitswert im allgemeinen eine schnelle und sichere Feststellung der Hofeigenschaft ermöglicht, meint aber, dies beweise noch nicht, daß er in jedem Falle diese Funktionen haben müsse, und daß auch in Ausnahmefällen der Einheitswert ohne Prüfung als richtiger Einheitswert im Sinne des § 19 Abs 2 HöfeO zugrunde zu legen sei. Die Rechtsbeschwerde hält es vielmehr für notwendig, zu prüfen, ob auch die Sondervorschriften des § 30 Abs 2 und des § 33 BewG Berücksichtigung gefunden haben. Sie weist darauf hin, daß nach den §§ 29 Abs 2, 30 Abs 2 BewG der Einheitswert für eine Wirtschaftseinheit festgestellt werden solle, wobei alle steuerlichen Tatbestände so festzustellen und zu beurteilen seien, wie sie sich im Regelfalle für einen laufenden Betrieb ergäben. Die Rechtsbeschwerde meint, diese Wirtschaftseinheit nach den §§ 29-31 BewG decke sich wirtschaftlich und rechtlich mit dem Begriff des Hofes im Sinne der §§ 1, 2 und 3 HöfeO, was § 19 Abs 2 HöfeO noch besonders unterstreiche, und folgert daraus, daß, wenn man begrifflich eine solche Wirtschaftseinheit auch im Höferecht voraussetze, die Hofeigenschaft dort verneint werden müsse, wo eine solche Wirtschaftseinheit nicht bestehe.

Die Rechtsbeschwerde führt weiter aus, § 19 Abs 2 HöfeO stelle klar, daß unter dem Einheitswert der 18-fache Ertrags-

wert im Sinne des Bewertungsgesetzes zu verstehen sei; mit dieser Klarstellung sei aber sicher nicht beabsichtigt, die Eigentumsverhältnisse unberücksichtigt zu lassen; denn steuerlicher Einheitswert sei gemäß § 30 Abs 2 BewG auch der Teileinheitswert, der sich für Verpächter und Pächter je getrennt ergebe und der ebenfalls dem Bewertungsgrundsatz des § 31 BewG entspreche, also dem 18-fachen Ertragswert. Die Rechtsbeschwerde leitet daraus her, daß ebenso wie bei § 12 HöfeO auch im Falle des § 1 HöfeO zwischen dem Verpächter- und dem Pächteranteil unterschieden werden müsse, zumal da der Begriff des steuerlichen Einheitswertes in beiden Vorschriften derselbe sei, und meint, eine Besitzung könne nur dann Hofeigenschaft besitzen, wenn der 18-fache Ertragswert für den Hofeigentümer mindestens den Betrag von 10 000 DM erreiche, wenn also der 18-fache Ertrag der dem Hofeigentümer gehörenden Teile diesen Betrag erreiche oder überschreite, da anderenfalls das von der Hofeordnung gewollte Existensminimum von 555,55 DM jährlich nicht mehr vorhanden sei.

Die Rechtsbeschwerde hält endlich auch die Prüfung für erforderlich, ob etwa der Einheitswert lediglich durch Maßnahmen des Pächters verändert worden ist. Ihrer Ansicht nach muß in diesem Falle die Wertänderung außer Betracht bleiben, da anderenfalls der Pächter es in der Hand haben würde, durch seine Maßnahmen eine Hofeigenschaft zu begründen oder in Wegfall zu bringen, während doch die Wirtschaftsweise des Pächters nicht für die Hofeigenschaft einer landwirtschaftlichen Besitzung bestimmend sein könne.

Auch diesen Rügen war der Erfolg zu versagen.

Der Rechtsbeschwerde ist zuzugeben, daß im Gesetz selbst als Zweck der Abstellung der Hofeigenschaft auf den Einheitswert nicht die Möglichkeit einer klaren und sicheren Ermittlung

dieser Eigenschaft angegeben worden ist. Daß sich die Frage nach der Hofeigenschaft im Regelfalle ohne weiteres nach dem Einheitswert der landwirtschaftlichen Besitzung beantworten läßt, folgt aus dem Wesen des Einheitswertes als einem behördlich und sachverständig festgestellten Ertragswert, der sich als solcher bei der Schaffung der Höfeordnung als brauchbare Grundlage für die Einordnung der Höfe in die Höfeordnung anbot und dementsprechend von Anfang an in den Beratungen der Kommissionen und bei den maßgebenden Stellen der Landwirtschaft und Justiz als anzuwendender Maßstab ins Auge gefaßt worden ist (vgl. Wöhrmann, Landwirtschaftsrecht, Seite 41). Wie Wöhrmann dort zutreffend ausführt, wurde mit der Einführung des Einheitswertes an die Stelle der allzu schematischen Festsetzung nach der Größe und der allzu dehnungsfähigen Festsetzung nach dem Begriff der Ackernahrung oder der selbständigen Nahrungsstelle ein zahlenmäßig feststehender, aber doch die Eigenart des einzelnen Betriebes berücksichtigender Begriff gesetzt. Auf diese Weise ist tatsächlich die untere Grenze der Höfe derartig festgelegt worden, daß normalerweise eine klare und sichere Beantwortung der Frage nach der Hofeigenschaft einer landwirtschaftlichen Besitzung möglich ist. Das ist regelmäßig auch dann der Fall, wenn nach der Hauptfeststellung des Einheitswertes (§ 21 BewG) Veränderungen eintreten, die eine anderweite Festsetzung desselben erfordern; denn in diesen Fällen wird nach § 22 BewG eine Wertfortschreibung vorgenommen, den veränderten Verhältnissen also Rechnung getragen. Gleichwohl können, wie der erkennende Senat in seiner Entscheidung vom 4. November 1952 (V BLw 63/52, BGHZ 8, 8 = RechtdLandw 1953, 18) dargelegt hat, auch nach Höferecht Zweifel dann entstehen, wenn sich der Wert einer landwirtschaftlichen Besitzung aus irgendwelchen Gründen ändert und es auf ihre Hofeigenschaft zu einem Zeitpunkt ankommt, zu dem die wegen der Wertänderung erforderliche

Neufeststellung des Einheitswertes noch nicht vorgenommen war. Der Senat hat in dieser Entscheidung angenommen, daß, sofern die sonstigen Voraussetzungen für das Entstehen eines Hofes bei einer Besitzung, deren Einheitswert infolge der Werterhöhung 10 000 DM nunmehr übersteigt, die Hofeigenschaft, die kraft Gesetzes eintritt, mit dem werterhöhenden Ereignis entsteht. In derartigen Fällen ist nun nicht etwa der neue Einheitswert von dem Landwirtschaftsgericht zu errechnen und seiner Entscheidung zugrunde zu legen, vielmehr ist die Frage der Hofeigenschaft in diesen Fällen nach der Neufestsetzung des Einheitswertes, sobald sie vorgenommen worden ist, zu beurteilen. Der erkennende Senat hat damit auf die Festsetzung durch das Finanzamt abgestellt und weiter ausgeführt, mit der Einführung des Einheitswertes bediene sich die Höfeordnung eines Wertes, dessen Bestimmung sie nicht selbst regelt, der vielmehr von der Finanzbehörde für jeden einzelnen Betrieb auf Grund des Bewertungsgesetzes zu steuerlichen Zwecken festgesetzt werde. Er hat den Landwirtschaftsgerichten die Befugnis abgesprochen, ihrerseits den Einheitswert nach den einschlägigen Bewertungsvorschriften des Steuerrechts zu ermitteln oder den von der Finanzbehörde festgestellten Wert nachzuprüfen da sich aus dem Gesetz für eine solche Befugnis nichts ergebe, das von dem steuerlichen Einheitswert als einem gegebenen Faktor ausgehe und ihn für die Frage der Hofeigenschaft entscheidend sein lasse. An dieser von Wöhrmann (aaO Seite 55) und Lange-Wulff (aaO § 1 Anm 5) geteilten Auffassung ist festzuhalten. Danach ist die Rüge, das Beschwerdegericht hätte die späteren Neufestsetzungen des Finanzamts einer Nachprüfung unterziehen müssen, nicht gerechtfertigt, da das Oberlandesgericht hierzu gar nicht befugt war.

Soweit die Rechtsbeschwerde geltend macht, der Begriff des Hofes im Sinne der §§ 1, 2 und 3 HöfeO decke sich mit

dem Begriff der Wirtschaftseinheit im Sinne der §§ 29 bis 31 BewG und die Hofeigenschaft müsse daher dort verneint werden, wo diese Wirtschaftseinheit nicht bestehe, will sie sich offenbar darauf berufen, daß es im vorliegenden Falle schon an der erforderlichen Wirtschaftseinheit fehle, weil die Besetzung teils rein landwirtschaftlich, teils gärtnerisch genutzt werde. Daß diese Auffassung irrig ist, da auch der von dem Antragsteller betriebene Gartenbau Landwirtschaft im Sinne des § 1 HöfeO ist und infolgedessen ein einheitlicher landwirtschaftlicher Betrieb besteht, wurde oben bereits ausgeführt. Insoweit greift die Rechtsbeschwerde die Entscheidung des Oberlandesgerichts also zu Unrecht an. Sie will mit diesem Vorbringen offenbar weiter geltend machen, daß es auch wegen der Verpachtung der Besetzung und der darauf beruhenden besonderen Festsetzung des Verpächter- und Pächteranteils an einer Wirtschaftseinheit jedenfalls insoweit fehle, als diese beiden Betriebsteile gesondert zu betrachten seien, während sie in dem von dem Beschwerdegericht für maßgebend erachteten Gesamteinheitswert zusammengefaßt seien. Der Rechtsbeschwerde kann indessen darin nicht gefolgt werden, daß die Hofeigenschaft nur auf den Verpächteranteil abzustellen ist, wenn ihm das Inventar der Besetzung nicht gehört. Ihr ist zuzugeben, daß das Bewertungsgesetz von dem landwirtschaftlichen Betrieb als einer Wirtschaftseinheit ausgeht (§ 29 BewG). Nach § 30 Abs 2 BewG sind indessen in den landwirtschaftlichen Betrieb auch diejenigen der Bewirtschaftung dienenden Betriebsmittel einzubeziehen, die dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehören. Dies gilt entsprechend für Gebäude, die auf dem einem landwirtschaftlichen Betrieb dienenden Grund und Boden errichtet sind und nicht im Eigentum des Grundstückseigentümers stehen. Diese Vorschriften stellen eine Ausnahme von der Regel des § 2 Abs 2 BewG dar, nach der mehrere Wirtschaftsgüter als wirtschaftliche Einheit nur insoweit in Betracht kommen, als

sie demselben Eigentümer gehören, und besagen für den Fall der Verpachtung, daß, wenn ein landwirtschaftlicher Betrieb im ganzen verpachtet ist, er einschließlich der dem Pächter gehörenden Gebäude und Betriebsmittel einen landwirtschaftlichen Betrieb bildet, der dem Verpächter zugerechnet wird (Steinhardt, Bewertungsgesetz, 2. Aufl § 30 Anm 1 zu Abs 2; Haider-Engel-Dürschke, Bewertungsgesetz und Bodenschätzungsgesetz, 3. Aufl § 30 Anm 3). Nur für den Fall, daß einer der beteiligten Eigentümer zur Vermögenssteuer heranzuziehen ist, ordnet das Bewertungsgesetz in § 30 Abs 2 Satz 3 an, daß der auf diesen Eigentümer entfallende Anteil nach dem Verhältnis seiner Beteiligung am Gesamtwert festzustellen ist und der danach festgestellte Wert als Einheitswert gilt. Dabei handelt es sich um eine Sondervorschrift, die der Berechnung der Vermögenssteuer dienen soll und daneben auch für die frühere Soforthilfe sowie jetzt für den Lastenausgleich Bedeutung hat, aber nichts daran ändert, daß grundsätzlich der für die Besitzung festgestellte Gesamteinheitswert maßgebend ist. Dabei erfolgt die Bewertung nach § 31 Abs 1 BewG nach Ertragswerten, wobei Ertragswert das Achtzehnfache des Reinertrags ist, den der Betrieb seiner wirtschaftlichen Bestimmung gemäß im Durchschnitt der Jahre nachhaltig erbringen kann. Nach § 31 Abs 2 Satz 2 BewG ist davon auszugehen, daß der Betrieb unter gewöhnlichen Verhältnissen, ordnungsmäßig, gemeinüblich und mit entlohnenden fremden Arbeitskräften bewirtschaftet wird. Außerdem soll unterstellt werden, daß der Betrieb schuldenfrei ist. Das Gesetz legt danach der Bewertung des Betriebes nicht den tatsächlich erzielten, sondern den erzielbaren Reinertrag zugrunde, arbeitet also mit Fiktionen. Indem das Gesetz die Unterstellung einer gemeinüblichen Bewirtschaftung vorschreibt, ist der Bewertung die in der betreffenden Gegend übliche Wirtschaftsweise bei einem normalen Bestand am lebenden und totem Inventar zugrunde zu legen (vgl Steinhardt aaO § 31 Anm 3, 3). Nach § 31 Abs 4 BewG

werden auch die Gebäude, Betriebsmittel, Nebenbetriebe und Sonderkulturen nicht besonders bewertet, sondern bei der Ermittlung des Ertragswerts berücksichtigt. Danach bleibt der Grundsatz der Gesamtbewertung für landwirtschaftliche Betriebe aufrechterhalten, da sich eine Einzelbewertung schon von selbst verbietet, weil die einzelnen Teile der Einheit als solche keinen Ertragswert haben (Haider-Engel-Dürschke aaO § 31 Anm 7). Das Bewertungsgesetz geht also von der Einheit des landwirtschaftlichen Betriebes aus, ohne es in allen Einzelheiten auf die tatsächlich bestehenden Verhältnisse abzustellen und dem Eigentum an den einzelnen Teilen Rechnung zu tragen, sofern dies nicht aus vermögenssteuerlichen Gründen ausnahmsweise erforderlich ist. Wenn die Höfeordnung bei dieser Sachlage für die Hofeigenschaft der landwirtschaftlichen Besetzung schlechthin den Einheitswert maßgebend sein läßt, so kann das nur dahin verstanden werden, daß der Gesamteinheitswert entscheidend sein soll, wie er von dem Finanzamt ohne Rücksicht auf die Vermögenssteuer festzusetzen ist. Das gilt umsomehr, als auch die Höfeordnung von dem Hof als einer wirtschaftlichen Einheit ausgeht, was sich aus der Gesamtheit der Vorschriften der §§ 1 bis 3 HöfeO und daraus ohne weiteres ergibt, daß Bestandsanteile und Zubehör das rechtliche Schicksal des Hofes teilen, also mit ihm ohne besondere Übertragungsakte auf den Hoferben übergehen. Die Auffassung der Rechtsbeschwerde, daß es im Falle der Verpachtung der Besetzung bei Ermangelung eigenen Inventars des Verpächters für die Hofeigenschaft nur auf den Verpächteranteil am Einheitswert ankommen könne, ist umso weniger begründet, als nach dem oben Gesagten die Hofeigenschaft das Vorhandensein von verpächtereigenem Inventar nicht voraussetzt. Mit Recht hebt Herminghausen (Recht d. Landw. 1952, 187) hervor, daß die Einheitswertgrenze im Sinne des Höferechts mit dem Vermögen des Grundeigentümers nichts zu tun habe, es infolgedessen auf das Eigentumsrecht an dem Inventar nicht ankomme, dessen

Veräußerung nicht genehmigungspflichtig sei. Zutreffend ist auch der Hinweis von Herminghausen, daß, wenn das Eigentum am Inventar bei der Ermittlung der Höfegrenze mit zu berücksichtigen wäre, der Grundstückseigentümer es in der Hand hätte, nach seinem Belieben durch Verkauf des Inventars auch bei Besitzungen, die kraft Gesetzes Höfe seien, die Voraussetzungen für eine Löschung des Hofvermerks gemäß § 1 Abs 3 Satz 2 HöfeO zu schaffen. Wollte man die Hofeigenschaft vom Eigentum an dem Inventar abhängig machen, so müßte in den Fällen, in denen das Inventar dem Grundstückseigentümer nicht gehört und der Verpächteranteil unter 10 000 DM liegt, bei einem späteren Erwerb von Inventar immer wieder von Amts wegen geprüft werden, ob die Einheitswertgrenze nunmehr überschritten und damit die Hofeigenschaft begründet worden ist. Das bezeichnet Herminghausen (aaO 188) mit Recht als untragbar, der auch vom volkswirtschaftlichen Standpunkt einen vernünftigen Grund dafür vermißt, weshalb landwirtschaftliche Besitzungen, die ihrer inneren Struktur nach den gleichen Wert haben, hinsichtlich der Hofeigenschaft verschieden beurteilt werden sollten, je nachdem, ob das Inventar dem Grundstückseigentümer gehört oder einem Pächter oder vielleicht gar dem Sohn oder sonstigen Abkömmlingen des Grundeigentümers. Die von der Rechtsbeschwerde vertretene Ansicht, daß sich die Hofeigenschaft, wenn das Inventar nicht dem Grundstückseigentümer gehöre, nach dem Verpächteranteil am Einheitswert bestimme, ist nach allem abzulehnen, zumal da die Höfeordnung von der Hofeigenschaft als einer grundsätzlich auf die Dauer berechneten Eigenschaft ausgeht, diese aber in vielen Fällen einer Unstetigkeit ausgesetzt sein würde, wenn es auf das Vorhandensein und das Eigentum am Inventar ankäme, da insoweit leicht Veränderungen eintreten können. Diese Auffassung vertreten auch Lange-Wulff (aaO Seite 127). Soweit die Rechtsbeschwerde die Hofeigenschaft verneint, weil der Verpächteranteil unter der Wertgren-

ze von 10 000 DM liege, sind ihre Angriffe gegen die angefochtene Entscheidung danach unbegründet.

Das Beschwerdegericht ist bei seiner Entscheidung von einem Einheitswert der gesamten Besitzung von 20 000 DM ausgegangen, wie er für den 1. Januar 1951 wegen der Verringerung der gärtnerisch genutzten Fläche zuletzt festgesetzt worden ist. Es hat dabei berücksichtigt, daß damals nur der Pächteranteil um 2 600 DM herabgesetzt worden ist, und erwo-gen, daß eine Herabsetzung auch des Verpächteranteils keines-falls zu einem unter 10 000 DM liegenden Gesamteinheitswert geführt haben würde. Das ist nicht zu beanstanden; insoweit hat die Rechtsbeschwerde auch keine Rüge erhoben. Im übrigen hat der Antragsteller auch selbst vorgetragen, eine Abände-rung des Einheitswertbescheides für den Eigentümer sei da-mals nicht vorgenommen worden, weil die vorgeschriebene Wert-abweichung nicht erreicht worden sei. Mit Recht hat das Be-schwerdegericht danach einen Einheitswert von mehr als 10 000 DM seiner Entscheidung zugrunde gelegt.

Der Rechtsbeschwerde kann schließlich auch darin nicht beigetreten werden, daß die seit der Wertfestsetzung für den 1. Januar 1935 vorgenommenen Erhöhungen des Einheitswertes für die Frage der Hofeigenschaft außer Betracht bleiben müß-ten, weil sie allein durch Maßnahmen des Pächters veranlaßt worden seien. Der Rechtsbeschwerde ist allerdings zuzugeben, daß eine landwirtschaftliche Besitzung, deren Einheitswert unter 10 000 DM liegt, durch ihren Ertrag erhöhende Maßnah-men des Pächters Hofeigenschaft erlangen kann, wenn diese eine Erhöhung des Einheitswertes auf 10 000 DM und mehr zur Folge haben. Daraus läßt sich indessen nicht herleiten, daß diese Ertragssteigerung bei der Prüfung der Hofeigenschaft unberücksichtigt bleiben muß. Will der Verpächter vermeiden, daß seine Besitzung durch ertragssteigernde Maßnahmen des

Pächters zu einem Hof im Sinne der Höfeordnung wird, so muß er durch entsprechende Abmachungen in dem Pachtvertrage dafür Sorge tragen, daß er derartige Maßnahmen gegebenenfalls unterbinden kann. Tut er dies nicht oder läßt er zu, daß der Ertragswert der Besitzung durch besondere Vorkehrungen oder die Bewirtschaftungsart des Pächters sich erhöht und die untere Wertgrenze für Höfe erreicht oder überschreitet, so erlangt dadurch die Besitzung unabhängig von dem Willen des Eigentümers kraft Gesetzes die Hofeigenschaft. Dieses Ergebnis ist auch nicht etwa unbillig; denn einmal hat der Eigentümer es in der Hand, durch entsprechende Vereinbarungen mit dem Pächter diese Rechtsfolge zu vermeiden, und zum anderen besagt die Erhöhung des Einheitswertes, daß die Besitzung einen solchen Ertrag ihrer wirtschaftlichen Bestimmung gemäß im Durchschnitt der Jahre nachhaltig erbringen kann, daß also auch der Grundeigentümer diesen Ertrag herauswirtschaften könnte, wenn er die Besitzung selbst bewirtschaften würde. Eine Benachteiligung des Grundeigentümers liegt darin nicht; denn er wird durch die Werterhöhung nur den Rechtsfolgen unterworfen, die jeden Besitzer eines landwirtschaftlichen Anwesens treffen, wenn sich dessen Einheitswert aus irgendwelchen Gründen auf 10 000 DM und mehr erhöht. Das Entstehen der Hofeigenschaft in den gedachten Fällen entspricht auch der Tendenz des Gesetzes, das die untere Grenze der Höfe allein von der Höhe des Einheitswertes abhängig macht und nicht darauf abstellt, aus welchen Gründen diese Grenze erreicht oder überschritten wird. Irrig ist die Ansicht der Rechtsbeschwerde, wertmindernde Maßnahmen des Pächters könnten andererseits zum Verlust der Hofeigenschaft führen, da bei einem Sinken des Einheitswertes unter 10.000 DM (es muß sich dabei um ein nachhaltiges Absinken handeln, weil sonst der Einheitswert nicht davon beeinflusst würde) die Hofeigenschaft nicht ohne weiteres verloren geht, die Besitzung in diesem Falle die Hofeigenschaft vielmehr nach § 1 Abs 3 HöfeO erst verliert, wenn der Eigentümer die Löschung des Hof-

vermerks im Grundbuch beantragt. Auch dieser von der Rechtsbeschwerde angeführte Gesichtspunkt kann daher nicht dazu führen, für die Frage der Hofeigenschaft den vor den werterhöhenden Maßnahmen des Pächters geltenden Einheitswert entscheidend sein zu lassen. Im vorliegenden Falle kommt hinzu, daß nach der Darstellung des Antragstellers die Vorerin die den Ertrag der Besitzung erhöhenden Maßnahmen des Pächters geduldet hat, die Werterhöhung also gar nicht gegen den Willen der Eigentümerin eingetreten ist, die von der Heraufsetzung des Einheitswertes auch jeweils unterrichtet worden sein muß und ihr offenbar nicht widersprochen hat.

Nach alledem erwiesen sich die Rügen der Rechtsbeschwerde als unbegründet und die Annahme der Vorinstanzen, die Besitzung sei zur Zeit des Todes der Witwe B. Hof im Sinne der Höfeordnung gewesen, als zutreffend. Da es sich hier um ein Feststellungsverfahren nach § 37 LVO handelt, hätte das Amtsgericht sich nicht auf die Abweisung des Antrages des Antragstellers beschränken dürfen, sondern, obwohl ein entsprechender Antrag nicht gestellt war, die der Sach- und Rechtslage entsprechende Feststellung treffen müssen (vgl. Beschluß des erkennenden Senats vom 5. Mai 1953, V BLW 112/52, RechtdLandw 1953, 191 und die dort angeführte Literatur Lindenmaier-Möhring, Nachschlagewerk, § 37 LVO, Nr 9). Diese Feststellung hat auch das Beschwerdegericht nicht getroffen, das lediglich die sofortigen Beschwerden zurückgewiesen hat. Da es danach bisher an der erforderlichen Feststellung fehlt, war diese durch den erkennenden Senat nachzuholen und demgemäß die Rechtsbeschwerde nicht nur als unbegründet zurückzuweisen, sondern darüber hinaus auszusprechen, daß die Besitzung am 16. Februar 1952 Hof im Sinne der Höfeordnung war.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 34, 44, 45 LwVG.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock