

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

2501 000

HöfeO § 1; LVO § 37 Abs. 1 Buchst. a; LwVG § 24 Abs. 2 Nr. 1

- a) Bei einer landwirtschaftlichen Besitzung, die den Erfordernissen eines Hofes im Sinne der Höfeordnung genügt, hängt, wenn sie zu einem Teil auch in anderer als in landwirtschaftlicher Weise - z.B. durch Vermietung von Wohnraum - genutzt wird und sich beide Nutzungsarten nicht voneinander trennen lassen, die Hofeigenschaft davon ab, welche der beiden Nutzungsarten wirtschaftlich überwiegt.
- b) Die Unterlassung dieser Prüfung kann die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde unter dem Gesichtspunkt einer Abweichung von der Rechtsprechung über die Hofeigenschaft gemischter Betriebe begründen.

BGH, Beschl. v. 15. Mai 1962 - V BLw 35/61 - OLG Hamm
AG Essen-Werden

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

betreffend die Feststellung der Hofeigenschaft der im Grundbuch von W[REDACTED]-B[REDACTED] Band 8 Blatt 233 und Band 23 Blatt 429 eingetragenen Parzellen Flur 6 Nr. 274 und 242,

Antragsteller, Beschwerde- und Rechtsbeschwerdeführer

1. die Witwe Ella G[REDACTED] geb. V[REDACTED] in E[REDACTED]-W[REDACTED],
Am K[REDACTED],
2. der Pfarrer Helmut G[REDACTED] in E[REDACTED]-W[REDACTED],
3. die Th. Go[REDACTED] AG in E[REDACTED], S[REDACTED]straße [REDACTED],
vertreten durch ihren Vorstand,

- zu 1 bis 3 vertreten durch die Rechtsanwälte [REDACTED]
und [REDACTED] in [REDACTED] M., [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 15. Mai 1962 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Filter und Müller

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Antragsteller wird der Beschluß des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm. (Westf.) vom 15. Juni 1961 aufgehoben. Die Sache wird zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens übertragen wird.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 7 500 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Die Antragstellerin zu 1 erwarb im Jahre 1921 mehrere an der Wi[REDACTED]-Be[REDACTED]-Straße in E[REDACTED]-W[REDACTED] gelegene Grundstücke. Auf einer etwa 1,5 ha großen Fläche errichtete sie ein großes Einfamilienhaus mit einem ausgedehnten Obstgarten, den zunächst ihr Ehemann, der Pfarrer i.R. Adolf G[REDACTED], mit Hilfe von Gefangenen bewirtschaftete. Nach seinem Tode verpachtete die Antragstellerin zu 1 am 5. April 1929 den eingefriedigten Obst- und Baumhof nebst dem dahinter liegenden Gelände in Größe von etwa 2 Morgen sowie eine 4-Zimmer-Wohnung mit Küche und Kellerraum an Martin R[REDACTED], der bereits vor dem Tode des Ehemannes der Antragstellerin zu 1 in dem Betrieb tätig gewesen war und auch in dem G[REDACTED]schen Haus gewohnt hatte. Durch Vertrag vom 19. September 1951 wurde auch der unterhalb der Mauer gelegene Grundstücksteil in Größe von rund 5 Morgen, den R[REDACTED] schon seit Oktober 1936 bzw. Oktober 1943 in Bewirtschaftung genommen hatte, in das Pachtverhältnis einbezogen. R[REDACTED] betrieb auf diesem Gelände den Erwerbsobstbau, aus dem er einen weithin bekannten Musterbetrieb zu machen verstand. Nach dem Tode des Pächters im Jahre 1960 führte dessen Ehefrau den Betrieb fort. Das Pachtverhältnis läuft noch bis zum November 1968.

Auf Grund eines Vertrages vom 11. September 1956 (UR Nr. 109/1956 des Notars Dr. Gustav He[REDACTED] in E[REDACTED]) übertrug die Antragstellerin zu 1 auf den Antragsteller zu 2, ihren Sohn, im Wege der vorweggenommenen Erbfolge das Eigentum an den im Grundbuch von W[REDACTED]-E[REDACTED] Band 8 Blatt 233 eingetragenen Parzellen Flur 6 Flurstück 242 in Größe von 1,4798 ha mit dem oben genannten Einfamilienhaus und Flur 6 Flurstück 95 in Größe von 590 qm. Die Nutzungen an dem über-



tragenen Grundbesitz behielt sich die Antragstellerin zu 1 vor. Um dieselbe Zeit veräußerte sie im Einverständnis mit dem Pächter R. 7 Bauplätze. Das Grundstück Flur 6 Flurstück 95 übereignete der Antragsteller zu 2 im Jahre 1959 der Stadt E.

Im Grundbuch von W-B Band 8 Blatt 233 steht für die Antragstellerin zu 1 als Eigentümerin noch neben 2. Wegeparzellen von insgesamt 49 qm die Parzelle Flur 6 Flurstück 274 in Größe von 48,01 a eingetragen als Ackerland (Obstbau) Am K. Der Antragsteller zu 2 ist im Grundbuch von W-B Band 23 Blatt 429 als Eigentümer der Parzelle W-B Flur 6 Flurstück 242, Hof und Gebäudefläche, Gartenland, Ka. in Größe von 1,4798 ha eingetragen.

Das Finanzamt E-S hat im Januar 1961 die Einheitswerte dieser Grundstücke zum 1. Januar 1957 neu festgesetzt, und zwar für das Einfamilienhaus Ka. auf 28 100 DM, für die auf den Antragsteller zu 2 übertragene landwirtschaftlich genutzte Fläche auf 2 700 DM und für das der Antragstellerin zu 1 verbliebene landwirtschaftliche Restgrundstück auf 6 700 DM.

Durch Vertrag vom 27. Juni 1959 verkaufte die Antragstellerin zu 1 die Parzelle Nr. 274 an die Antragstellerin zu 3 zum Preise von 25,-- DM pro Quadratmeter. Der Antragsteller zu 2 veräußerte durch Vertrag vom 17. Juli 1959 an die Antragstellerin zu 3 von der Parzelle Nr. 242 einen an die Parzelle Nr. 274 angrenzenden Streifen mit einer Fläche von etwa 4500 qm ebenfalls zum Preise von 25,-- DM je Quadratmeter. Diesen Kaufverträgen versagte die untere Landwirtschaftsbehörde die Genehmigung. Die Vertragsparteien

beantragten daraufhin gerichtliche Entscheidung. Über die Genehmigungsanträge ist noch nicht rechtskräftig entschieden worden.

In diesen Verfahren gelangte das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) auf Grund des vorgetragenen und ihm bekanntgewordenen Sachverhalts zu der Ansicht, daß es sich bei den im Grundbuch von W[REDACTED]-B[REDACTED] Band 8 Blatt 233 eingetragenen gewesenen Grundstücken um einen Hof im Sinne der Höfeordnung gehandelt habe. Es ersuchte demgemäß das Grundbuchamt um Eintragung des Hofvermerks in diesem Grundbuch. Zugleich ersuchte dieses Gericht um Eintragung eines Widerspruchs im Grundbuch von W[REDACTED]-B[REDACTED] Band 23 Blatt 429 gegen die Eintragung des Antragstellers zu 2 als Eigentümer, weil es den Vertrag vom 11. September 1956 als Übertragsvertrag ansah, der nach § 17 HöfeO vom Landwirtschaftsgericht hätte genehmigt werden müssen. Hofvermerk und Widerspruch wurden eingetragen.

Die Antragsteller sind der Ansicht, daß die Voraussetzungen für die Eintragung des Hofvermerks nicht vorgelegen hätten. Sie haben im wesentlichen geltend gemacht: Bei dem Wohnhaus handle es sich um ein normales Einfamilienhaus, das niemals ein landwirtschaftlicher Besitz gewesen sei und das seinen Charakter als Einfamilienhaus auch nicht dadurch eingeübt habe, daß sein Eigentümer auch noch landwirtschaftlich genutzten Grund und Boden besessen habe. Dessen Wert stehe gegenüber dem Wert des Einfamilienhauses bei weitem zurück. Dieses habe auch das Finanzamt als solches angesehen und bewertet. Es sei nicht der Sinn der Höfeordnung, bäuerliche Anschauungen auf Grundstücke und Eigentümer anzuwenden, für die sie nicht paßten. Der von Radecke betriebene Erwerbsobstbau sei überhaupt nur wegen seiner außergewöhnlichen Fachkenntnisse möglich gewesen. Dessen Witwe wolle den Betrieb aufgeben und das Pachtverhältnis lösen.

Die Antragsteller haben beantragt, festzustellen, daß die Grundstücke W [REDACTED] - B [REDACTED] Flur 6 Flurstücke 274 und 242 weder zusammen noch einzeln Hof im Sinne der Höfeordnung sind.

Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) hat nach einer Ortsbesichtigung festgestellt, daß die Parzellen 274 und 242 ein Hof im Sinne der Höfeordnung sind. Es ist davon ausgegangen, daß der Erwerbsobstbau zur Landwirtschaft zähle und der Pächter R [REDACTED] eine solche Anlage mehr als 20 Jahre lang auf den hier in Rede stehenden Parzellen betrieben habe, die seine Witwe fortführe. Das Haus hat das Amtsgericht trotz seiner Eigenschaft als herrschaftliches Wohnhaus als Hofstelle angesehen, weil es nicht erforderlich sei, daß es als Hofstelle errichtet worden sei und von dem Betriebsinhaber allein bewohnt werde, es vielmehr genüge, daß ein Wohnhaus und Geräteräume in ausreichender Größe vorhanden seien. Daß diesen Erfordernissen genügt sei, ergebe sich aus dem jahrzehntelang geführten Obstbaubetrieb des Pächters, habe aber auch die Ortsbesichtigung bestätigt. Die Antragstellerin zu 1 sei am 24. April 1947 beim Inkrafttreten der Höfeordnung Alleineigentümerin der Parzellen gewesen, so daß damals ein Hof entstanden sei. Die Parzellen hätten auch zusammen einen Einheitswert von mehr als 10 000 DM. Die gesonderte Bewertung der einzelnen Grundstücke durch das Finanzamt berühre weder die Hofeigenschaft der Besitzung noch auch die Eignung des Gebäudes als Hofstelle. Die Voraussetzungen für die Eintragung des Hofvermerks hätten also vorgelegen und seien auch jetzt noch gegeben, weil die ohne Genehmigung des Landwirtschaftsgerichts vorgenommene Auflassung an den Antragsteller zu 2 nichtig sei.

Die Antragsteller haben zur Begründung ihrer sofortigen Beschwerde geltend gemacht: Das Amtsgericht sei der gegebenen Sachlage nicht gerecht geworden. Die Höfeordnung sei ein

Ausnahmegesetz, das als solches eng auszulegen sei. Der Höfegedanke dürfe deshalb nicht auf Betriebsverhältnisse angewandt werden, für die er nicht passe. Das Amtsgericht habe zu geringe Anforderungen an das Vorhandensein einer Hofstelle gestellt. Geräteräume seien wohl in jedem Einfamilienhaus mit Garten vorhanden. Dadurch werde ein solches Grundstück noch nicht zu einem Hof. Ein solcher könne sich selbstverständlich aus einem ehemaligen Einfamilienhaus entwickeln. Dazu sei aber erforderlich, daß sich der Wille des Eigentümers oder sonstwie Verfügungsberechtigten, ein landwirtschaftliches Anwesen zu schaffen, in der ganzen Gestaltung des Hauses, des Hofraumes, der Geräteschuppen usw. ausdrücke. Dazu genüge nicht, daß in einem Kellerraum und der ehemaligen Waschküche Gartengeräte aufbewahrt würden. Bei der Beantwortung der Frage der Hofeigenschaft dürfe auch der Wille des Eigentümers nicht völlig außer acht gelassen werden. Das Amtsgericht habe ferner nicht berücksichtigt, daß das Finanzamt für die einzelnen Grundstücke verschiedene Einheitswerte festgesetzt habe. Es sei nicht angängig, zu einem Einheitswert des landwirtschaftlichen Anwesens von mehr als 10 000 DM dadurch zu gelangen, daß man den Einheitswert des Einfamilienhauses mitzähle. Selbst wenn man aber so verfahren wolle, müsse berücksichtigt werden, daß es sich um einen gemischten Betrieb handle. Es seien hier nicht nur einzelne Räume vermietet. Die Größe des herrschaftlichen Einfamilienhauses und die Kleinheit des landwirtschaftlich genutzten Grundstücks sprächen deutlich dafür, daß das Einfamilienhaus eigenes Gewicht habe und seine Aufgabe nicht darin bestehe, dem landwirtschaftlichen Betrieb zu dienen. In der Rechtsprechung werde der Begriff des gemischten Betriebes zwar vorwiegend auf die Fälle angewandt, in denen neben der Landwirtschaft unter tätiger Mitarbeit des Eigentümers ein anderes Gewerbe betrieben werde. Auch die Vermietung von Wohnräumen sei eine gewerbliche Tätigkeit in

diesem Sinne; denn sie diene dazu, dauernd Einkünfte zu erzielen. Bei einem gemischten Betrieb sei die Frage, ob es sich um einen Hof handle, in erster Linie danach zu entscheiden, welcher Betriebsteil das Übergewicht habe. Das Haus enthalte auf jeder Etage etwa 6 Zimmer. In ihm wohnten außer der Witwe R. und der Antragstellerin zu 1 noch verschiedene Mieter. Nach den Einheitswerten überwiege die Bedeutung des Einfamilienhauses, dessen Einheitswert etwa dreimal so groß sei wie der der landwirtschaftlich genutzten Flächen, deren Verkehrswert etwa 40 000 DM betrage, während derjenige des Wohnhauses auf rund 200 000 DM zu veranschlagen sei. Der Umsatz des Erwerbsobstbaus belaufe sich auf etwa 30 000 DM. Der heutige Ertrag des Wohnhauses sei nur niedrig, weil die Antragstellerin zu 1 noch im Hause wohne und mit der Witwe R. ein schon lange laufender Vertrag mit niedriger Miete bestehe. Künftig würden sich diese Verhältnisse aber sicher ändern; denn es sei vorauszusehen, daß der Obsthof in eine wirtschaftlich schwierige Lage kommen werde, während der Ertrag des Hauses sich nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung auf ein Vielfaches des Ertrages des Obsthofes belaufen werde. Danach komme dem Wohnhaus die weitaus größere Bedeutung innerhalb des gemischten Betriebes zu.

Das Beschwerdegericht hat nach einer Augenscheinseinnahme die Beschwerden der Antragsteller zurückgewiesen.

Hiergegen richtet sich die von dem Oberlandesgericht nicht zugelassene Rechtsbeschwerde der Antragsteller, mit der sie ihren bisherigen Antrag weiter verfolgen.

II.

Das Beschwerdegericht hat das rechtliche Interesse der Antragsteller an der begehrten Feststellung bejaht. Es hat erwogen, daß, falls es sich um einen Hof im Sinne der Höfeordnung handle, der Vertrag vom 11. September 1956 noch nicht wirksam geworden sei, weil er als Übergabevertrag der Genehmigung des Landwirtschaftsgerichts bedürfe, und der Antragsteller zu 2 dann zu Unrecht als Eigentümer des im Grundbuch von W[REDACTED]-B[REDACTED] Band 23 Blatt 429 verzeichneten Grundbesitzes eingetragen worden sei.

Das Oberlandesgericht ist davon ausgegangen, daß der Erwerbsobstbau nach Art. III Nr. 7 Buchst. a der BrMilRegVO Nr. 84 zur Landwirtschaft zähle und ein solcher Obstbau auf den hier in Betracht kommenden Parzellen seit mehr als 20 Jahren betrieben worden sei, der Pächter R[REDACTED] auch aus diesem Betriebe den Lebensunterhalt für sich und seine Familie habe ziehen können. Daß es sich bei dieser Obstanlage, welche die Witwe des Pächters fortführe, um einen Erwerbsobstbau handle, der bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung eine Existenzgrundlage biete, sei auch bei der Augenscheinseinnahme durch den Senat festgestellt worden, die ferner ergeben habe, daß eine Hofstelle, die zur Bewirtschaftung der Obstanlage geeignet sei, vorhanden sei. Denn es fehle weder an einer Wohnung noch an den erforderlichen Wirtschaftsräumen. Mit Recht habe auch das Amtsgericht aus der Tatsache, daß der inzwischen verstorbene Pächter seit mehr als 20 Jahren in dem Hause gewohnt und auf den gepachteten Grundstücken einen weithin bekannten Musterbetrieb eingerichtet habe, gefolgert, daß die vorhandenen Gebäude den an die Hofstelle eines Erwerbsobstbaubetriebes zu stellenden Anforderungen genügten. Zur Zeit des Inkrafttretens der Höfeordnung sei die Antragstellerin zu 1 Alleineigen-

tümerin des hier in Betracht kommenden Grundbesitzes gewesen. Der steuerliche Einheitswert übersteige auch 10 000 DM. Denn die landwirtschaftlich genutzten Parzellen hätten allein einen Einheitswert von 9 400 DM. Hinzu komme aber noch das 1715 qm umfassende Hausgrundstück mit einem Einheitswert von 28 100 DM. Selbst wenn man nur einen geringen Teil von dem Einheitswert des Hauses dem Einheitswert von 9 400 DM hinzurechne, übersteige der Einheitswert des Erwerbsobstbaubetriebes den Betrag von 10 000 DM. Das Amtsgericht habe danach mit Recht festgestellt, daß ein Hof im Sinne der Höfeordnung vorliege.

Der Rechtsbeschwerde war der Erfolg nicht zu versagen.

Die Antragsteller verkennen nicht, daß das Rechtsmittel nur unter den Voraussetzungen des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG zulässig sein kann. Sie meinen, das Beschwerdegericht sei von Entscheidungen des Bundesgerichtshofs, des Obersten Gerichtshofs für die Britische Zone und mehrerer Oberlandesgerichte abgewichen und seine Entscheidung beruhe auch auf diesen Abweichungen. Das trifft in einigen Fällen zu.

Nach Ansicht der Antragsteller hat das Beschwerdegericht nicht berücksichtigt, daß es sich hier zumindest um einen gemischten Betrieb handle, der aus zwei untrennbar miteinander verbundenen Teilen bestehe, nämlich dem großen Einfamilienhaus mit einem Einheitswert von 28 100 DM und der landwirtschaftlich genutzten Fläche mit einem Einheitswert von 9 400 DM. Die Antragsteller machen geltend, daß ein solches Anwesen nur dann ein Hof im Sinne der Höfeordnung sein könne, wenn der landwirtschaftliche Teil des Betriebes allein einen Einheitswert von mehr als 10 000 DM habe, was hier nicht der Fall sei. Sie berufen sich für

diese Rechtsauffassung auf die Entscheidung des Oberlandesgerichts Celle vom 26. Januar 1953 (RdL 1953, 190) und den Beschluß des Oberlandesgerichts Hamm vom 5. Mai 1960 (RdL 1960, 291), von denen das Beschwerdegericht nach ihrer Meinung abgewichen ist. Die letztgenannte Entscheidung scheidet für eine die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde begründende Abweichung aus, weil im vorliegenden Falle ebenfalls das Oberlandesgericht Hamm entschieden hat, also keine Abweichung von einer Entscheidung eines anderen Oberlandesgerichts vorliegen würde, wie es nach § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG für die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde erforderlich ist. Richtig ist, daß sich das Oberlandesgericht Celle in der angeführten Entscheidung, bei der es sich um eine landwirtschaftliche Besitzung und eine in dem Wohnhaus der Hofstelle betriebene Schmiede handelte, in dem von den Antragstellern angeführten Sinne ausgesprochen hat. Diese sehen eine Abweichung des Beschwerdegerichts von dieser Entscheidung des Oberlandesgerichts Celle darin, daß es die Hofeigenschaft nicht schon deshalb verneint hat, weil das Finanzamt den Einheitswert der von dem Erwerbsobstbau genutzten Grundstücke auf weniger als 10 000 DM festgesetzt hat. Die Antragsteller berücksichtigen indessen nicht, daß das Beschwerdegericht den Einheitswert des Hausgrundstücks ganz oder doch zu einem Teil in Ansatz gebracht hat und so zu einem Einheitswert des landwirtschaftlichen Betriebes von mehr als 10 000 DM gekommen ist. Das Oberlandesgericht hat also keineswegs verkannt, daß die Hofeigenschaft einen Einheitswert von mindestens 10 000 DM voraussetzt. Die gerügte Abweichung liegt danach nicht vor.

Die Antragsteller, die einen gemischten Betrieb für gegeben erachten, meinen, das Beschwerdegericht hätte prüfen müssen, welcher der beiden Betriebsteile das Übergewicht habe.

Nach ihrer Ansicht ist das Oberlandesgericht, das diese Prüfung nicht vorgenommen hat, durch diese Unterlassung von den Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs für die Britische Zone vom 24. August 1949 (RdL 1949, 220), des Bundesgerichtshofs vom 19. Februar 1952 (RdL 1952, 154), des Oberlandesgerichts Celle vom 26. Januar 1953 (RdL 1953, 190) und des Oberlandesgerichts Hamm vom 5. Mai 1960 (RdL 1960, 291) abgewichen und beruht seine Entscheidung auch auf dieser Abweichung. Der angeführte Beschluß des Oberlandesgerichts Hamm kommt nach dem oben Gesagten für eine Abweichung im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG nicht in Betracht. Nach den übrigen angezogenen Entscheidungen kommt es für die Hofeigenschaft eines gemischten Betriebes, dessen landwirtschaftlicher Teil die Voraussetzungen der Höfeordnung für das Vorhandensein eines Hofes erfüllt, darauf an, welcher Betriebsteil überwiegt. Die Antragsteller meinen, das herrschaftliche Einfamilienhaus sei zu groß und zu wertvoll, um dem kleinen landwirtschaftlichen Betrieb zu dienen. Nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts bildet das Wohnhaus mit seinen Anbauten zu einem Teil die Hofstelle des Erwerbsobstbaubetriebes. Insoweit dient es also tatsächlich dem landwirtschaftlichen Betriebe. Angesichts dieser Tatsache läßt sich der Charakter der Besitzung als gemischter Betrieb nicht allein aus dem hohen Wert des Einfamilienhauses herleiten. Die Antragsteller haben denn auch in den Vorinstanzen ihre Ansicht, daß ein solcher Betrieb vorliege, damit begründet, daß ein Teil der Räume des Wohnhauses vermietet sei. Ein Hauseigentümer, der Wohnungen vermietet, betreibt indessen regelmäßig kein Gewerbe, sondern verwaltet auf diese Weise lediglich sein Vermögen (Landmann-Rohmer, Eyermann-Fröhler, Gewerbeordnung 11. Aufl. Band I Seite 60). Ein Gewerbebetrieb im landläufigen Sinne liegt danach nicht vor. Das steht der Richtigkeit der Rechtsauffassung der Antragsteller jedoch nicht entgegen. Rechtlich ist nämlich

allein entscheidend, daß das Wohnhaus in zweifacher Weise genutzt wird, indem es zum Teil dem Obstbaubetrieb als Hofstelle dient und zum anderen Teil durch die Vermietung von Räumen genutzt wird. Diese verschiedenartige Nutzung einzelner Teile des Wohnhauses entspricht wirtschaftlich weitgehend dem Zustand, der bei einer untrennbaren Verbindung eines landwirtschaftlichen Betriebes mit einem Gewerbebetrieb besteht. Dies nötigt dazu, die Frage der Hofeigenschaft in Fällen der vorliegenden Art ebenso zu beurteilen, wie es in der Rechtsprechung bisher bei gemischten Betrieben geschehen ist. Danach ist für die Frage der Hofeigenschaft eines solchen Anwesens darauf abzustellen, ob dem landwirtschaftlichen Betrieb oder der anderen Nutzungsart das Übergewicht zukommt. Entscheidend ist also das Verhältnis der wirtschaftlichen Bedeutung beider Nutzungsarten zueinander. Die Antragsteller haben danach mit Recht geltend gemacht, daß das Beschwerdegericht den Obstbaubetrieb und die Vermietung von Wohnraum gegeneinander hätte abwägen müssen und daß es durch das Unterlassen dieser Prüfung von den angeführten Entscheidungen abgewichen ist. Daß es, wenn es die wirtschaftliche Bedeutung dieser beiden Nutzungsweisen geprüft hätte, möglicherweise zu einem anderen Ergebnis gelangt wäre, ist nicht auszuschließen. Seine Entscheidung beruht danach auch auf der gerügten Abweichung. Die Voraussetzungen des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG für die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde sind damit gegeben. Es konnte infolgedessen dahingestellt bleiben, ob auch die übrigen gerügten Abweichungen vorliegen.

Aus dem Gesagten folgt bereits, daß das Rechtsmittel auch begründet ist. Denn das Beschwerdegericht hat die erforderliche Prüfung der wirtschaftlichen Bedeutung der beiden Nutzungsarten nicht vorgenommen und insoweit auch keine

tatsächlichen Feststellungen getroffen. Da infolgedessen eine weitere Aufklärung des Sachverhalts in tatsächlicher Hinsicht nötig ist, mußte die angefochtene Entscheidung aufgehoben und die Sache an das Oberlandesgericht zurückverwiesen werden, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu übertragen war.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock