

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

des Gärtners Hermann Berthold N. [REDACTED] in H. [REDACTED]
[REDACTED]: A. [REDACTED] Straße [REDACTED],

Antragstellers, Beschwerde- und
Rechtsbeschwerdeführers,

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

wegen Feststellung der Nichthofeigenschaft

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für
Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 26. November 1952
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Pritsch,
der Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Tasche sowie der
Obersten Landwirtschaftsrichter Ernst und Buresch

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde des Antrag-
stellers wird der Beschluß des 1. Zivil-
senats des Hanseatischen Oberlandesgerichts
in Hamburg vom 27. Februar 1952 aufgehoben.
Die Sache wird zu neuer Verhandlung und Ent-
scheidung an das Beschwerdegericht zurück-
verwiesen, dem auch die Entscheidung über
die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens
übertragen wird.

G r ü n d e :

I.

Der Antragsteller ist Eigentümer des im Grundbuch von C [REDACTED] Bl [REDACTED] eingetragenen Grundbesitzes, der eine Größe von 3,63 ha und einen Einheitswert von mehr als 10 000 DM hat. Im Grundbuch ist die Hofeigenschaft vermerkt.

Der Antragsteller hat den Grundbesitz im Jahre 1935 als Ödland erworben und ihn kultiviert. Er hat einen Blumenzuchtbetrieb und Zierpflanzenbau darauf eingerichtet. Der Betrieb ist an die Firma E. N. [REDACTED] KG in H. [REDACTED] [REDACTED] verpachtet, an welcher der Antragsteller beteiligt ist. Der Betrieb wird von W. [REDACTED] aus kaufmännisch geleitet, während ein Obergärtner die gärtnerische Leitung an Ort und Stelle innehat. Vorwiegend werden Nelken gezüchtet, Treibrosen erzeugt und Flieder getrieben. In den Jahren 1945 bis 1948 wurde auf Grund behördlicher Anordnung Gemüse angebaut. Auf dem Gelände befinden sich 7 200 qm Gewächshäuser mit Heizungsanlagen und Schuppen sowie ein Wohngebäude für das Personal.

Im Juli 1951 hat der Antragsteller das gegenwärtige Verfahren beim Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) in Gang gebracht mit dem Antrag, auf Grund von § 37 Abs 1 Buchst a LVO festzustellen, daß es sich bei dem Grundbesitz nicht um einen Hof im Sinne der Höfeordnung handle und daß deshalb der Hofvermerk im Grundbuch zu löschen sei. Das Amtsgericht hat diese Anträge als unbegründet abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die sofortige Beschwerde des Antragstellers zurückgewiesen. Mit der - vom Oberlandesgericht zugelassenen - Rechtsbeschwerde verfolgt der Antragsteller seine Anträge aus dem ersten Rechtszug weiter.

- 3 -

II.

1. Die Vorinstanzen gehen übereinstimmend davon aus, daß es sich bei dem hier in Frage stehenden Grundbesitz um eine landwirtschaftliche Besitzung im Sinne der Höfeordnung handle, daß eine zur Bewirtschaftung der Besitzung geeignete Hofstelle vorhanden und somit die gesetzlichen Voraussetzungen für einen Hof im Sinne der Höfeordnung (§ 1 Abs 1 HöfeO) erfüllt seien, da auch der steuerliche Einheitswert sich auf mehr als 10 000 DM belaufe (§ 1 Abs 2 HöfeO).

2. Nach § 1 HöfeO ist Hof im Sinne der Höfeordnung jede land- und forstwirtschaftliche Besitzung mit einer zu ihrer Bewirtschaftung geeigneten Hofstelle. Was unter Landwirtschaft im Sinne der Höfeordnung (wie auch sonst im Sinne des neuen Landwirtschaftsrechts, wie es durch das Kontrollratsgesetz Nr 45 und die Britische Militärregierungsverordnung Nr 84 eingeführt ist) zu verstehen ist, bestimmt Art III Nr 7 Buchst a BrMilRegVO Nr 84. Danach ist Landwirtschaft "die Bodenbewirtschaftung und die mit der Bodennutzung verbundene Tierhaltung zur Gewinnung pflanzlicher und tierischer Erzeugnisse, insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft, die Forstwirtschaft, der Erwerbsgartenbau, der Erwerbsobstbau, der Weinbau und die Fischerei in Binnengewässern". Hiernach fällt vor allem auch der Erwerbsgartenbau unter den Begriff der Landwirtschaft im Sinne der Höfeordnung. Bei der Begriffsbestimmung, was unter Landwirtschaft im Sinne des neuen Landwirtschaftsrechts zu verstehen ist, hat sich der Gesetzgeber ersichtlich weitgehend an die im § 1 Abs 3 RPO enthaltene Begriffsbestimmung angelehnt. Im Sinne der Reichspachtschutzordnung wurde von dem Begriff des Erwerbsgartenbaues der Anbau von Kulturpflanzen aller Art, insbesondere auch der von Blumen, Bäumen und Sträuchern mitumfaßt (Sauer-Weisser, Reichspachtschutzordnung, 2. Aufl § 1 Anm 40 S 74; Pritsch, Pachtnotrecht



S 20 Bem C II, 4 zu § 1 RPO). Unter Erwerbsgartenbau im Sinne des neuen Landwirtschaftsrechts muß daher auch der Anbau von Blumen, Bäumen und Sträuchern mitverstanden werden. Das entspricht der Auffassung der in den Vorinstanzen gehörten zuständigen Landwirtschaftsbehörde und steht auch mit der Rechtsprechung zum Reichserbhofrecht im Einklang (REHG 3, 449; 5, 128/9; Vogels, Reichserbhofgesetz, § 1 Anm 13 und § 6 Anm 5; vgl auch das in der AV des RJM vom 27. Februar 1936 wiedergegebene Rundschreiben der Reichsminister für Ernährung und Landwirtschaft, der Wirtschaft, der Arbeit und der Justiz vom 15. Mai 1933, DJ 1936, 359; abgedruckt auch bei Harmening-Pätzold, Die landwirtschaftliche Schuldenregelung, 2. Aufl, 250/1). Mit dem Begriff der Landwirtschaft im Sinne des neuen Landwirtschaftsrechts und auch der Höfeordnung ist nicht, wie bereits die Vorinstanzen gegenüber dem Standpunkt des Antragstellers hervorgehoben haben, der Gedanke einer Ernährungssicherung verbunden, wenn dieser bei der gesetzlichen Regelung auch im Vordergrund gestanden hat (Wöhrmann, Landwirtschaftsrecht, 14; Henrici, RchtdLandw 1950, 104); das ergibt sich allein schon daraus, daß auch die Forstwirtschaft in Art III Nr 7 Buchst a BrMilRegVO Nr 84 dem Begriff der Landwirtschaft eingeordnet worden ist und demgemäß auch forstwirtschaftliche Besitzungen als unter die Höfeordnung fallend im § 1 HöfeO aufgeführt sind, und weiter daraus, daß auch der Tabakanbau wie auch der Flachs-anbau den Begriff der Landwirtschaft erfüllen und stets erfüllt haben (Lange-Wulff, Höfeordnung, Bem 1 S 97; vgl auch REHG 3, 455).

Aus diesen Erwägungen ergibt sich bisher nur, daß der erwerbsgärtnerische Anbau von Blumen, Bäumen und Sträuchern und dergleichen Landwirtschaft im Sinne des § 1 HöfeO sein kann. Aus der gesetzlichen Regelung, daß "jede land- und

forstwirtschaftliche Besitzung" Hof im Sinne der Höfeordnung ist, darf nicht gefolgert werden, daß jeder erwerbsgärtnerische Anbau von Blumen, Bäumen und Sträuchern Landwirtschaft im Sinne der Höfeordnung ist. Das kann z.B. dann nicht der Fall sein, wenn es an jeder Freilandkultur fehlt und der ganze Anbau sich in Gewächshäusern vollzieht. Denn dann stellt der Gartenbau nicht mehr eine Bodenbewirtschaftung dar, sondern nur eine unter Zuhilfenahme von humusreicher Erde, die in Kästen, Töpfe u. dgl. gefüllt wird und in Komposthaufen auf kleinem Raum gewonnen oder notfalls sogar käuflich erworben werden kann, betriebene Gewinnung landwirtschaftlicher Erzeugnisse. Es würde eine Entstellung des Höfegedankens bedeuten, wenn man ihn von seinem Ursprung, der Bodenbewirtschaftung, wie sie der Gesetzgeber im Art III Nr 7 Buchst a BrMilRegVO Nr 84 voraussetzt und wie sie noch in Freilandkulturen bei auch noch so gesteigerter Bodenbewirtschaftung gegeben ist, auf landwirtschaftliche Erzeugung in Kästen und Töpfen in Gewächshäusern übertragen würde. Daß Gewächshäuser und sonstige überglaste Flächen mit Heizungsanlagen zu einem hochintensiven erfolgreichen Erwerbsgartenbau gehören, ändert hieran nichts. Es kommt im einzelnen Fall darauf an, ob sie die entscheidende Grundlage des Betriebes darstellen und die Freilandkulturen demgegenüber in den Hintergrund treten oder nicht; die Abgrenzung im einzelnen Fall mag Schwierigkeiten bereiten, sie wird aber mit Hilfe von Sachverständigen oder der sachkundigen Landwirtschaftsrichter auf Grund einer Ortsbesichtigung möglich sein. Für die Abgrenzung, ob der einzelne Betrieb noch der Bodenbewirtschaftung im dargelegten Sinne zuzurechnen ist oder nicht, wird es in erster Linie darauf ankommen, welchen Anteil am gesamten Betriebsertrag, auf längere Sicht gesehen, im Durchschnitt der Jahre die Freilandkulturen zuzüglich der Mistbeete und Gewächshäuser,

soweit in ihnen Pflänzlinge für einen frühzeitigen oder schnelleren Anbau im Freiland gewonnen werden, und welchen die Gewächshäuser und Mistbeete im übrigen abwerfen. Die Unterlagen des steuerlichen Einheitswertes werden dabei wertvolle Fingerzeige geben können. Nach den in dieser Weise aufgeteilten Ertragswerten wird auch den in gleicher Weise aufgeteilten investierten Sachwerten, den in gleicher Weise aufgeteilten Umsätzen und laufenden Betriebsaufwendungen sowie Aufwendungen für den Einsatz der Arbeitskräfte Bedeutung zukommen können. Es kommt hierbei also

auf Gesichtspunkte an, wie sie ähnlich in der Rechtsprechung zum Erbhofrecht bei der Einordnung der gemischten Betriebe als bedeutungsvoll anerkannt worden sind (vgl. Wöhrmann, Landwirtschaftsrecht S 70/1; Lange-Wulff aaO S 108), wobei aber im Höferecht naturgemäß die Ertragswerte im Vordergrund stehen müssen, weil die Hofeigenschaft vom Einheitswert aus als einem Ertragswert bestimmt wird. Auf diesem Wege wird sich ermitteln lassen, welchem Teil des Betriebes das Schwergewicht zukommt und durch welchen Teil der gesamte Betrieb in seinem Charakter entscheidend bestimmt wird. Eine Prüfung des einzelnen Betriebes von dieser Grundlage aus stellt sicher, daß der Höfegedanke nicht auf Betriebe übertragen wird, für die er nicht paßt, z.B. auf solche des Erwerbsgartenbaues in der Großstadt H [REDACTED], bei denen die Erzeugung und Entwicklung von Pflanzen in Gewächshäusern den eigentlichen Gärtnereibetrieb darstellen und auf deren Verhältnisse der Antragsteller sich zur Stütze seiner Ansicht beruft, daß Betriebe der hier in Frage stehenden Art nicht Landwirtschaft im Sinne der Höfeordnung darstellen könnten. Die Gründe des Beschwerdegerichts, das zwar durch die Oberlandwirtschaftsrichter den hier in Frage stehenden Betrieb hat besichtigen lassen, über das Ergebnis der Besichtigung aber in den Gründen des angefochtenen Be-

schlusses nichts verlauten läßt, ergeben in der hier für erforderlich gehaltenen Richtung nichts, so daß die bisherigen Feststellungen nicht ausreichen, um im vorliegenden Fall die Voraussetzungen einer landwirtschaftlichen Besetzung im Sinne der Höfeordnung zu bejahen.

3. Ein Hof im Sinne der Höfeordnung liegt nur vor, wenn die in Frage stehende landwirtschaftliche Besetzung "eine zu ihrer Bewirtschaftung geeignete Hofstelle" hat. Der Begriff der landwirtschaftlichen Besetzung ist etwas anderes und mehr als der Besitz mehrerer einzelner landwirtschaftlicher Grundstücke. Er erfordert eine wirtschaftliche Einheit (vgl. Beschl. des erkennenden Senats vom 12. Juni 1951, V. BLw 45/50, Rechtsd. Landw. 1951, 326/7 zum Begriff der landwirtschaftlichen Besetzung im Zuweisungsverfahren nach Nr. 17 BrMilRegVO Nr. 84; vgl. auch Wöhrmann, Reichserbhofrecht, Anm. 18 zu § 1 REG). Diese wirtschaftliche Einheit muß außerdem vor allem eine Hofstelle haben. Unter Hofstelle ist eine mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaute Fläche zu verstehen, von der aus die Bewirtschaftung der wirtschaftlichen Einheit erfolgt, die den Mittelpunkt der Wirtschaft bildet (REHG 3, 86; Erbhofgericht Stuttgart JW 1934, 2707; Baumecker, Handbuch des Großdeutschen Erbhofrechts, Anm. 10 zu § 2 REG). Von dem Erfordernis einer Hofstelle in diesem Sinne kann bei bestimmten Betriebsarten (z.B. bei der Fettgräserei in Schleswig und Ostfriesland oder beim Weinbau oder auch bei althergebrachten Hof- oder Anerbengütern in einer Ackerbürgerstadt) abgesehen werden (vgl. Baumecker aaO. Anm. 11 zu § 2 REG; Wöhrmann, Reichserbhofrecht, Anm. 19 zu § 1 REG; Vogels aaO. Anm. 34 zu § 2 REG; Grosse, DJ 1934, 162), also bei landwirtschaftlichen Betrieben, für die eine höferechtliche Vererbung althergebracht ist. Bei Betriebsarten aber, die bisher dem Anerben-

recht nicht unterstanden haben und die vor allem in Bezirken liegen, in denen vor Einführung des Reichserbhofrechts kein Höferecht galt, wie das in Hamburg der Fall gewesen ist, muß man an das Vorhandensein einer Hofstelle strenge Anforderungen stellen, wenn der Höfegedanke nicht auf Betriebsverhältnisse angewandt werden soll, für die er nicht paßt. Das muß vor allem bei Betriebsgrößen gelten, die ihrer Fläche nach vom Erbhofrecht nicht erfaßt wurden (§ 6 REG; Betriebe der hier in Frage stehenden Flächengröße von 3 ha waren keine Ackernahrung); denn nach der Vorstellung des Gesetzgebers (vgl. Wöhrmann, Landwirtschaftsrecht, 41) sollte mit dem Erfordernis eines steuerlichen Einheitswertes von 10 000 DM und mehr anstelle einer Ackernahrung nicht das Höferecht auf bisher vom Erbhofrecht nicht erfaßte Betriebe mit kleineren Betriebsflächen ausgedehnt, sondern es sollten umgekehrt Betriebe mit kleinerer Flächengröße weitgehend aus der bisherigen erbhofrechtlichen Gebundenheit und damit auch aus der Gebundenheit des Höferechts ausgeschieden werden. Es ist daher nicht angängig, mit den Vorinstanzen die vorhandenen Treibhäuser sowie die Binde- und Lagerräume ohne weiteres als Hofstelle oder Teile derselben anzusehen. Sie sind in dem hier fraglichen Betrieb nach der bisher nicht widerlegten Darstellung des Antragstellers nicht der Mittelpunkt des Betriebes, sondern die Wirtschaftsräume bestehen danach in den Treibhäusern und den mit ihnen zum Teil unmittelbar verbundenen Binde- und Lagerräumen. Die Treibhäuser sind aber nicht die Wirtschaftsräume, die mit den Wirtschaftsräumen einer Hofstelle verglichen werden können, sondern sie sind Erzeugungsstätten. Wenn mit ihnen die den Wirtschaftsräumen einer Hofstelle entsprechenden Binde- und Lagerräume zum Teil unmittelbar verbunden sind, so fehlt es an einer Zusammenfassung der Wohn- und Wirtschaftsräume, an einem Mittelpunkt des Betriebes. Die

Erzeugung und die weitere Behandlung der Erzeugnisse finden also nicht an einen wirtschaftlichen Mittelpunkt, sondern verstreut an verschiedenen Stellen des Betriebes statt, allem Anschein nach weitgehend unmittelbar an der Stelle der Erzeugung. Eine solche Wirtschaftsweise kann aber nicht den Aufgaben einer Hofstelle in einen landwirtschaftlichen Betrieb gleichgesetzt werden. Auch die Verkehrsanschauung wird den Gewächshäusern nicht die Natur einer Hofstelle zuschreiben, wie auch aus der rechtsgeschichtlichen Entwicklung des Höfe- und Anerbenrechts eine solche Betrachtung abgelehnt werden muß.

An eine für den Betrieb des Erwerbsgartenbaus geeignete Hofstelle werden hiernach etwa folgende Anforderungen zu stellen sein: Ein Wohnhaus muß auf dem Betriebsgrundstück oder in seiner unmittelbaren Nähe vorhanden sein. Stallungen für Vieh und Scheunen, wie bei anderen landwirtschaftlichen Betrieben, sind entbehrlich. Im Zusammenhang mit dem Wohnhaus und, wenn ein solches auf dem Betriebsgrundstück selbst nicht steht, unter sich zu einem Betriebsmittelpunkt zusammengefaßt, müssen Lager-, Verarbeitungs- und Zubereitungs-, sowie Geräte- und sonstige Räume vorhanden sein, von wo aus, wie von einer eigentlichen Hofstelle, die Betriebsgrundstücke bewirtschaftet werden. Wie eine Feldscheune weiter ab vom Hofe stehen kann, so kann auch ein einzelnes Betriebsgebäude vom wirtschaftlichen Mittelpunkt des Gärtnereibetriebes entfernt liegen. Gewächshäuser und Mistbeete, soweit sie der Heranziehung von Pflänzlingen für Freilandkulturen dienen, gehören zu den Wirtschaftsräumen und daher rechtlich in den Bereich einer Hofstelle, ebenso die Heizungsanlage solcher Gewächshäuser. Ausgedehntere Gewächshäuser und Mistbeetanlagen (mit den ihnen dienenden Heizungsanlagen), die nicht mehr der Versorgung des Freilandes mit Pflänzlingen, sondern einer Erzeugung zum unmittelbaren Verkauf dienen, sind den Erzeu-

gungsstätten zuzuordnen und können daher zur Begründung oder Vervollständigung eines wirtschaftlichen Betriebsmittelpunktes, also einer Hofstelle nicht herangezogen werden.

Auch insoweit fehlt es der angefochtenen Entscheidung hiernach an einer tragfähigen Grundlage und vermag sie daher den Angriffen der Rechtsbeschwerde nicht standzuhalten.

4. Aus dem Einheitswert als solchem können an sich keine durchgreifenden Bedenken gegen die Auffassung des Beschwerdegerichts hergeleitet werden. Auch bei gärtnerischen Betrieben wird der steuerliche Einheitswert entsprechend den Grundsätzen bei landwirtschaftlichen Betrieben im engeren Sinne festgestellt (§ 31 des Reichsbewertungsgesetzes vom 16. Oktober 1934, RGBI I, 1035, jetzt "Bewertungsgesetz", § 1 Abs 1 Buchst a des Gesetzes zur Bewertung des Vermögens vom 16. Januar 1952, BGBl I, 22 und § 19 Abs 2 HöfeO einerseits und § 48 Abs 2 des Bewertungsgesetzes andererseits). Da aber als gärtnerische Betriebe im Sinne des Bewertungsgesetzes nicht nur solche gelten, "die Blumenanbau gärtnerisch des Erwerbes wegen betreiben" (§ 26 Abs 1 der DVO zum Reichsbewertungsgesetz vom 2. Februar 1935, RGBI I, 81), sondern auch solche, bei denen "die gärtnerischen Erzeugnisse unter Glas oder anderen Einrichtungen zur Beeinflussung der natürlichen Ertragsbedingungen gewonnen werden" (§ 26 Abs 2 daselbst), ergibt sich unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen, daß ein steuerlicher Einheitswert von mehr als 10 000 DM beim Erwerbsgartenbau nicht ohne weiteres die Hofeigenschaft des Betriebes zur Folge haben kann. Es wird darauf ankommen, ob der Ertragswert (d.i. der 18fache Jahresreinertrag, § 19 Abs 2 und § 1 Abs 2 u 3 HöfeO

sowie §§ 48 Abs 2, 31 des Bewertungsgesetzes) allein aus Freilandkulturen, bei denen die Erträge aus Mistbeeten und Gewächshäusern in Gestalt von Pflänzlingen für das Freiland bereits Berücksichtigung finden, unter 10 000 DM bleibt. In einem solchen Fall wird ein steuerlicher Einheitswert von mehr als 10 000 DM für den gesamten Betrieb im allgemeinen nicht ausreichen, um die Voraussetzungen des § 1 HöfeO zu erfüllen. Auch in dieser Hinsicht fehlt es dem angefochtenen Beschluß an den erforderlichen Feststellungen. Bemerkenswert und von dem Beschwerdegericht noch weiter auszuwerten ist in diesem Zusammenhang, daß nach den Angaben der Rechtsbeschwerde der hier in Frage stehende Betrieb einen Einheitswert von 120 800 DM hat, wovon nur 8 300 DM Verpächteranteil und 112 500 DM Pächteranteil bilden.

5. Nicht zu beanstanden ist, daß die Vorinstanzen die Anträge des Antragstellers, ein Gutachten des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten oder auch des Zentralverbandes des Deutschen Gemüse-, Obst- und Gartenbaues einzuholen, abgelehnt haben. Denn es handelt sich, wie die Vorinstanzen zutreffend hervorheben, um die Entscheidung von Rechtsfragen. Die Rüge der Rechtsbeschwerde, das Beschwerdegericht habe seine Pflicht, von Amts wegen die zur Feststellung der Tatsachen erforderlichen Ermittlungen anzustellen und die geeigneten Beweise zu erheben (§ 13 Abs 2 HöfeO), verletzt, ist daher insoweit unbegründet.

Da der Sachverhalt hinsichtlich der Fragen, ob ein landwirtschaftlicher Betrieb, ob eine Hofstelle und ein steuerlicher Einheitswert von 10 000 DM oder mehr im Sinne der Höfeordnung wirklich gegeben sind, noch weiterer Aufklärung bedarf, war die angefochtene Entscheidung aufzu-

heben und die Sache zu neuer Verhandlung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückzuverweisen, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu übertragen war.

Mündliche Verhandlung entsprechend dem Antrag des Rechtsbeschwerdeführers anzuberaumen bestand kein Anlaß, da von ihr eine Aufklärung von für die Rechtsbeschwerdeentscheidung wesentlichen Fragen nicht zu erwarten ist (§ 10 LVR in Verbindung mit § 20 Abs 1 Satz 2 LVO).

Dr. Pritsch

Dr. Hückinghaus

Dr. Tasche