

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache
des Töpfermeisters Theodor E [REDACTED] in H [REDACTED],
Antragstellers, Beschwerdegegners und
Rechtsbeschwerdeführers,

vertreten durch die Rechtsanwälte [REDACTED],
[REDACTED],

g e g e n

den Ofensetzer Ernst E [REDACTED] in H [REDACTED],
Antragsgegner, Beschwerdeführer und
Rechtsbeschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED],

wegen Zuweisung einer landwirtschaftlichen Besitzung hat
der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für
Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 20. Oktober 1953
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der
Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock sowie
der landwirtschaftlichen Beisitzer Frintrop und Ditges

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde des Antragstellers wird der Beschluß des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Celle vom 11. Mai 1953 aufgehoben. Die Sache wird zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens übertragen wird.

Gründe:

I.

Der am 12. Februar 1915 verstorbene Ofensetzer Georg E. war Eigentümer der im Grundbuch von H. Bd 8 Bl 9 eingetragenen Bürgerstelle H., Im S. Nr. . Er hatte durch Testament vom 8. Januar 1915 seine Ehefrau Dorothea E. geb. B. als befreite Vorerbin eingesetzt. Die Witwe E. ist am 17. Februar 1945 gestorben. Nacherben zu gleichen Teilen wurden ihre vier Kinder:

1. Töpfermeister Theodor E. (Antragsteller),
2. Ofensetzer Ernst E. (Antragsgegner),
beide wohnhaft in H., Im S. Nr. .
3. Farmer John E. in Sch., K. / USA,
4. Ehefrau Erna L. geb. E. in G.
., Kreis St.

Die der Erbengemeinschaft gehörende Besitzung H., Im S. Nr. , ist 1,6280 ha groß. In dem Wohnhause wohnen außer den Parteien noch weitere Familien. Im Erdgeschoß befindet sich ein Verkaufsladen des Antragstellers für Töpferwaren. Die Besitzung hat einen Einheitswert von 8.540,-- DM. Hiervon entfallen auf die Landwirtschaft 4.040,-- DM und auf den Mietwohnzwecken dienenden Teil des Grundstücks 4.500,-- DM. Für die Gewerbebetriebe des Antragstellers (Töpferei) und des Antragsgegners (Ofensetzerei) ist ein Einheitswert nicht festgesetzt worden, weil das Betriebsvermögen unter 3.000 DM liegt. Der Antragsteller hat schon zu Lebzeiten seiner Mutter seit etwa 1917 den Grundbesitz verwaltet und bewirtschaftet, der in den Jahren 1934 bis 1936 Gegenstand des landwirtschaftlichen Entschuldungsverfahrens war. Es sind noch etwa 4.700,-- DM Schulden vorhanden. Auf der Stelle werden zur

- 3 -

Zeit ein Pferd, zwei Kühe, ein Rind und mehrere Schweine gehalten. Etwa 1,25 ha Land und eine Scheune sind hinzugepachtet, so daß insgesamt 2,8780 ha (davon ein Morgen Obstbestand) bewirtschaftet werden.

Der jetzt 62 Jahre alte Antragsteller, aus dessen erster Ehe Kinder nicht hervorgegangen sind, hat im Jahre 1946 zum zweitenmal geheiratet. Die Ehefrau hat zwei Söhne, die 23 und 20 Jahre alt sind, mit in die Ehe gebracht. Der älteste Sohn ist als Töpfer beim Antragsteller beschäftigt, der zweite Sohn bei seinem Stiefvater in der Landwirtschaft tätig. Auch aus der zweiten Ehe des Antragstellers sind keine Kinder vorhanden. Der Antragsgegner ist 54 Jahre alt, verheiratet und hat drei Kinder im Alter von 5, 18 und 21 Jahren. Der älteste Sohn ist Töpfer, der zweite Sohn bei der Post angestellt. Die Parteien leben miteinander im Streit. Die Geschwister können sich über die Auseinandersetzung nicht einigen.

Der Antragsteller hat mit der Begründung, daß es sich bei dem elterlichen Grundbesitz um eine landwirtschaftliche Besitzung handele und ihm als dem ältesten Sohn die Stelle, auf der er seit seiner Jugend gearbeitet habe, zustehe, beantragt, ihm den Grundbesitz zuzuweisen.

Der Antragsgegner hat dem Antrage widersprochen und hilfsweise beantragt, ihm die Besitzung zuzuweisen. Er macht geltend, daß es sich bei dem Grundbesitz überhaupt nicht um eine landwirtschaftliche Besitzung handele, da keine Hofstelle vorhanden sei und die Einfahrt auf den kleinen Hof über ein fremdes Grundstück gehe. Falls jedoch eine landwirtschaftliche Besitzung im Sinne des Ge-



setzes vorliegen sollte, wünscht er, daß der Grundbesitz ihm zugewiesen werde, da er durch seine eigenen Kinder in der Lage sei, die Besetzung der Familie zu erhalten.

Die Ehefrau Erna L. [REDACTED] tritt dafür ein, daß der Antragsteller die Besetzung übernimmt, während der Bruder John E. [REDACTED] dem Antragsgegner eine Generalvollmacht zur Verfügung über sein väterliches Erbteil erteilt hat mit der Erklärung, daß er zugunsten des Antragsgegners und seiner Familie auf dieses Erbteil verzichte.

Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) hat den Grundbesitz, den es als eine landwirtschaftliche Besetzung ansieht, dem Antragsteller zugewiesen, die an den Antragsgegner und die beiden anderen Miterben zu zahlende Abfindung auf je 1.000,-- DM festgesetzt und weiter angeordnet, daß den Miterben, falls der Antragsteller innerhalb von 15 Jahren nach dem Erwerb die Besetzung oder Teile von ihr veräußern sollte, die Rechte aus § 13 HöfeO zustehen sollen. Auf die sofortige Beschwerde des Antragsgegners hat das Oberlandesgericht unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses den Zuweisungsantrag des Antragstellers zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die Rechtsbeschwerde, mit der der Antragsteller seinen bisherigen Antrag weiterverfolgt.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist begründet.

1. Das Oberlandesgericht ist nach Vornahme einer Ortsbesichtigung zu dem Ergebnis gekommen, daß es sich bei dem streitigen Grundbesitz nicht um eine landwirtschaftliche Besetzung handele. Es führt dazu aus: Grundsätzlich könnten auch kleine Bürgerstellen mit einem Haus innerhalb einer kleinen Stadt oder eines größeren Ortes mit einer gewissen Landwirtschaft als landwirtschaftliche Besitzungen angesehen werden. Dabei sei aber von Bedeutung, daß die Landwirtschaft wenigstens ein bestimmter Bestandteil der Besetzung sei und daß vor allem auch die Gebäude als eine landwirtschaftliche Hofstelle, wenn auch geringen Umfanges, angesehen werden könnten. Diese Voraussetzungen seien jedoch im vorliegenden Falle nicht gegeben. Die zu der Stelle gehörenden 6 1/2 Morgen Land seien teils Acker, teils Grünland. Ein großer Teil des Ackers komme nach der Auskunft des Gemeindedirektors als Bauland in Frage. Der Grundstücksbestand könnte im Verein mit dem Viehbestand das Vorliegen einer landwirtschaftlichen Besetzung rechtfertigen. Das verhältnismäßig kleine Wohnhaus, das von sechs Familien bewohnt werde, sei aber ein reines Miet- und Geschäftshaus. Außer dem Töpferladen des Antragstellers würden sämtliche Räume als Wohnräume benutzt. Der Stall, in dem das Vieh untergebracht werde, sei dunkel und völlig unzureichend. Weitere ordnungsmäßige landwirtschaftliche Nebengebäude, vor allem eine Scheune, seien nicht vorhanden. Die Wirtschaftsgebäude könnten nicht als Wirtschaftsgebäude für einen landwirtschaftlichen Betrieb angesprochen werden, sondern seien nur Zubehör eines städtischen Hauses. Hinzu komme, daß das Haus nach beiden Seiten hin an andere Häuser angrenze. Der Hof sei sehr eng und habe nur eine Zufahrt über ein fremdes Nachbargrundstück. Ein eigent-

licher Hofraum fehle vollständig. Es handele sich, wie durch die Ortsbesichtigung festgestellt worden sei, nicht um eine landwirtschaftliche Besitzung, sondern um ein Miet- und Geschäftshaus, bei dem die Landwirtschaft lediglich als unwesentliches Anhängsel zu betrachten sei. Dies gehe auch daraus hervor, daß schon seit Generationen der Hauptberuf der Eigentümer die Töpferei gewesen sei. Der Vater der Parteien sei Ofensetzer gewesen. Die Parteien hätten das Töpferhandwerk gelernt. Ebenso seien auch der älteste Sohn des Antragsgegners und der älteste Stiefsohn des Antragstellers Töpfer und nicht etwa Landwirte. Die auf der Stelle ruhenden Schulden seien nach Angaben des Antragstellers nicht durch die Landwirtschaft entstanden, sondern Geschäftsschulden, wobei dahingestellt bleiben könne, ob sie für den Antragsgegner oder die Töpferei des Vaters oder des Antragstellers eingegangen worden seien. Das Pferd werde nur gehalten, weil es für den Töpfereibetrieb benötigt werde. Vom landwirtschaftlichen Standpunkt aus gesehen, bestehe kein Interesse an der geschlossenen Erhaltung dieser Besitzung. Unter diesen Umständen könne der Grundbesitz nicht als landwirtschaftliche Besitzung im Sinne des Gesetzes angesehen werden.

2. Die Rechtsbeschwerde rügt die Verletzung formellen und materiellen Rechts. Sie führt aus:

Das Oberlandesgericht habe seine Aufklärungspflicht verletzt, indem es keine ausreichenden Ermittlungen zur Rechtfertigung der Entscheidung angestellt habe. Es habe insbesondere keine erschöpfenden Feststellungen dafür getroffen, daß es sich bei der streitigen Besitzung nur um ein unwesentliches Anhängsel zu dem Wohn- und Geschäftshaus bzw. zu einem Gewerbebetrieb handele. Die Tatsache, daß der jeweilige Eigentümer neben der Landwirtschaft das

Ofensetzerhandwerk betrieben habe, sei kein Beweis für das Nichtvorhandensein einer landwirtschaftlichen Besit-
zung. Das Beschwerdegericht habe auch nicht die geeignet
erscheinenden Beweise erhoben, wenn es sich allein auf
eine nicht länger als allerhöchstens 3 Minuten dauernde
sogenannte Ortsbesichtigung beschränkt habe. Eine erschöp-
fende Ermittlung hätte auch Feststellungen über den Umfang
der Gewerbetätigkeit im Verhältnis zu dem Nutzungswert
der Landwirtschaft vorausgesetzt. Das Oberlandesgericht
habe die Beteiligten zur Stellungnahme zu den vorstehenden
Fragen und zur Vervollständigung ihres Vorbringens auf-
fordern müssen.

Die angefochtene Entscheidung lasse jede ausreichende
Begründung für die Verneinung einer landwirtschaftlichen
Besitzung vermissen. Schon nach den Feststellungen des
Beschwerdegerichts seien Wohn- und Geschäftsräume vorhan-
den, ohne daß es darauf ankomme, ob die Wirtschaftsräume
verhältnismäßig eng und dunkel seien. Der Stall sei ord-
nungsmäßig in Pferdestall, Kuhstall und Schweinestall auf-
geteilt. In diesem Zusammenhang hätte auch berücksichtigt
werden müssen, daß der Flecken H. ein ausgesproche-
nes Straßen- und Haufendorf sei, ein Umstand, der selbst
bei den Höfen des Fleckens in der Größe und dem Umfang der
Wirtschaftsgebäude eine erhebliche Engräumigkeit und eine
meistens nur geringe Größe zur Folge habe. Das Fehlen der
Scheune könne um so weniger von Belang sein, als ein Heu-
und Strohboden von 9 1/2 x 2 1/2 m vorhanden sei, der völ-
lig ausgenutzt werden könne, da das Dach in einem Flachdach
bestehe. Die Zupachtung der Scheune sei nur dadurch bedingt,
daß es sich bei dem zugepachteten Land im wesentlichen um
Wiesen handele und deshalb zusätzlicher Scheunenraum benö-
tigt werde.

Im übrigen rügt die Rechtsbeschwerde auch, daß das zur Stelle gehörende Wohnhaus als reines Miethaus gewertet worden sei. Das Oberlandesgericht habe Verhältnisse zugrunde gelegt, die nicht als normal anzusehen seien. In der Zeit bis 1939 habe sich in dem Wohnhaus nur eine Mietwohnung befunden. Bei den übrigen Räumen handele es sich um Wohn- und Wirtschaftsräume des Eigentümers. Falsch sei die Feststellung des Oberlandesgerichts, daß in dem Hause sechs Familien wohnten. Offenbar habe man hierbei eine aus zwei Personen bestehende Familie als zwei Familien gerechnet. Ähnlich verhalte es sich bei einer weiteren Mietpartei, die ebenfalls ursprünglich aus zwei Personen bestanden habe. Nach Verheiratung der Tochter habe lediglich deren Ehemann Aufnahme in der bisherigen Wohnung gefunden.

Vor allem rügt die Rechtsbeschwerde abschließend, das Oberlandesgericht habe die Frage des Ertrages der von der Stelle aus bewirtschafteten landwirtschaftlichen Grundstücke und seine Bedeutung für die Lebenshaltung des Eigentümers überhaupt nicht geprüft. Selbst wenn die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke keine selbständige Ackernehrung darstellten, sei der Gesamtertrag - einschließlich der täglich erzielten Milchmenge von 18 bis 20 Litern - doch so erheblich, daß er zur Lebenshaltung des Eigentümers und seiner Familie wesentlich beitrage. Eine sorgfältige und ausreichende Prüfung des Charakters der Besitzung sei um so mehr erforderlich gewesen, als das Landwirtschaftsgericht auf Grund einer sachkundigen Prüfung durch einen angesessenen, mit den örtlichen Verhältnissen vertrauten Bauern zu einer rückhaltlosen Bejahung der Eigenschaft einer landwirtschaftlichen Besitzung gekommen sei.

3. Den Rügen der Rechtsbeschwerde kann der Erfolg nicht versagt werden.

Das Zuweisungsverfahren nach Art VI Nr 17 BrMilRegVO Nr 84 setzt voraus, daß es sich bei dem Grundbesitz, der den Gegenstand des Verfahrens bildet, um eine landwirtschaftliche Besitzung handelt. Was darunter zu verstehen ist, sagt das Gesetz nicht. Der Begriff der landwirtschaftlichen Besitzung ist mehr und etwas anderes als der Besitz einzelner Grundstücke. Er erfordert eine wirtschaftliche Einheit. Nach dem Sprachgebrauch, der Verkehrsauffassung und dem Zweck des Gesetzes, das eine Aufteilung und Zersplitterung auch kleinerer landwirtschaftlicher Betriebe verhindern will, muß, wie der erkennende Senat bereits in dem Beschluß vom 12. Juni 1951 (V BLW 45/50, RechtdLandw 1951, 326; vgl ferner Beschluß des Senats vom 26. November 1952, V BLW 45/52, BGHZ 8, 109 115 = RechtdLandw 1953, 16) ausgeführt hat, davon ausgegangen werden, daß von einer landwirtschaftlichen Besitzung nur dann gesprochen werden kann, wenn eine sogenannte Hofstelle (§ 1 HöfeO) vorhanden ist, von welcher aus landwirtschaftliche Grundstücke im Rahmen eines einheitlichen Betriebes bewirtschaftet werden.

Die Frage, ob die Besitzung der Erbgemeinschaft eine landwirtschaftliche Besitzung darstellt, kann nur nach Aufklärung aller hierfür in Betracht kommenden Umstände beantwortet werden. Das Oberlandesgericht meint, daß der Umfang des Grundbesitzes im Verein mit dem Viehbestand an sich das Vorliegen einer landwirtschaftlichen Besitzung rechtfertigen könnte, spricht jedoch dem Grundbesitz den Charakter einer landwirtschaftlichen Besitzung ab, weil die Wirtschaftsgebäude, die außerordentlich eng und unzureichend seien, nicht als Wirtschaftsgebäude für einen landwirtschaftlichen Betrieb anzusehen seien und es sich bei dem Wohnhaus, wie die Ortsbesichtigung ergeben habe, um ein reines Miet- und Geschäftshaus handle, bei dem die kleine Landwirtschaft lediglich als unwesentliches

Anhängsel zu betrachten sei. Die angefochtene Entscheidung beruht, wie die Rechtsbeschwerde mit Recht rügt, auf einer ungenügenden Aufklärung des Sachverhalts.

Maßgebend für die Beurteilung ist der im Eigentum der Erbgemeinschaft stehende Grundbesitz. Hinzugepachtete Grundstücke und Gebäude können nicht berücksichtigt werden, wenn auch die Tatsache, daß noch etwa 5 Morgen Land gepachtet sind, immerhin als ein Anzeichen für das landwirtschaftliche Interesse des Betriebsinhabers zu werten ist. Eine bestimmte Größe fordert das Gesetz für eine landwirtschaftliche Besitzung nicht. Daß die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke eine selbständige Ackernahrung im Sinne des § 2 des früheren Reichserbhofgesetzes darstellen, ist nicht notwendig. Aber es ist zu erfordern, daß der Ertrag der von der Hofstelle aus bewirtschafteten Grundstücke für die Lebenshaltung des Eigentümers und seiner Familie zum mindesten wesentlich beiträgt (vgl. den oben angeführten Beschluß des Senates vom 12. Juni 1951 sowie Beschluß vom 8. Juli 1952, V BLW 102/51). Die Frage, wieviel Land zu einer Besitzung gehören muß, um sie als landwirtschaftliche Besitzung bezeichnen zu können, läßt sich nicht einheitlich für alle Besitzungen beantworten, da die Art der Grundstücke, insbesondere die Bodenqualität und damit auch die Ertragsfähigkeit bei der Beurteilung eine wesentliche Rolle spielen. Das Zuweisungsverfahren bezweckt, daß auch kleine landwirtschaftliche Betriebe, die dem Inhaber und seiner Familie einen gesunden wirtschaftlichen Rückhalt bieten, in ihrem Bestande erhalten bleiben. In der Rechtsprechung sind sogar Besitzungen mit einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von etwa 3 oder nur knapp 3 Morgen als landwirtschaftliche Besitzungen angesehen worden (OLG Hamm, JMBL NRW 1949, 237; 1950, 219; OLG Oldenburg, NdsRpfl 1951, 98). Die Annahme, daß ein Grundbesitz von 6 1/2 Morgen Größe mit einer dazugehörigen Hofstelle eine landwirtschaftliche Besitzung bilden kann, ist jedenfalls nicht zu beanstanden.

Das Oberlandesgericht will offensichtlich das Vorhandensein einer Hofstelle verneinen. Die Feststellungen hierzu sind jedoch nicht ausreichend. Welchen Anforderungen eine Hofstelle genügen muß, kann nur im Einzelfalle beurteilt werden. Ein Hof im Sinne der Höfeordnung setzt eine zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Besitzung geeignete Hofstelle voraus (§ 1 Abs 1 HöfeO). Abgesehen von besonderen Betriebsarten (vgl BGHZ 8, 109 ff) erfordert die Hofstelle bei einem normalen landwirtschaftlichen Betrieb außer einer Wohnung Wirtschaftsgebäude, in denen Stallungen für das Vieh und Räume zur Unterbringung der Ernte und sonstigen Vorräte vorhanden sind. Entsprechendes muß bei einer landwirtschaftlichen Besitzung, die nicht Hof ist, gelten. Die an eine Hofstelle zu stellenden Anforderungen dürfen jedoch, insbesondere, wenn es sich um einen kleinen landwirtschaftlichen Betrieb handelt, nicht überspannt werden, sondern müssen sich auch den gegebenen örtlichen Verhältnissen anpassen. Das Oberlandesgericht spricht von auf der Besitzung vorhandenen "Wirtschaftsgebäuden" und einem "Stallgebäude". An anderer Stelle des Beschlusses, bei der Wiedergabe des Ergebnisses der Augenscheinseinnahme, heißt es, daß außer dem Stall keine ordnungsmäßigen Nebengebäude vorhanden seien. Anscheinend handelt es sich nur um ein Wirtschaftsgebäude, das an das Wohnhaus angebaut ist und in dem sich, wie das Amtsgericht bei der Ortsbesichtigung festgestellt hat, ein Schweinestall und ein Kuhstall befinden. Dieser Punkt, vor allem die Art und Größe des Wirtschaftsgebäudes, bedarf der weiteren Aufklärung. Tatsächlich sind dort zur Zeit vier Stück Großvieh und mehrere Schweine untergebracht. Die Feststellung des Oberlandesgerichts, das Stallgebäude sei völlig unzureichend, entbehrt der näheren Begründung. Es ist insbesondere nicht ersichtlich, ob das Beschwerdegericht dabei von dem durch die Zupacht bedingten größeren Viehbestand ausgegangen ist, oder ob es, soweit die Wirtschaftsgebäude in Frage kommen, lediglich den zur Besitzung gehörenden Grundbe

Besitz von 6 1/2 Morgen zugrunde gelegt und den für eine solche Besitzgröße üblichen oder erforderlichen Viehbestand berücksichtigt hat. Unerheblich ist, daß eine direkte Einfahrt von der Straße aus auf den Hof nicht vorhanden ist, da nach den Feststellungen des Oberlandesgerichts eine Einfahrt über ein Nachbargrundstück besteht. Das Fehlen der Scheune braucht der Annahme einer landwirtschaftlichen Besitzung nicht entgegenzustehen. Wies gilt insbesondere dann, wenn, wie zu vermuten ist, die Scheune lediglich wegen der zugepachteten 5 Morgen Land benötigt wird. Der Antragsteller hatte im Schriftsatz vom 6. September 1952 auch auf den vorhandenen Bodenraum hingewiesen, auf dem wahrscheinlich das notwendige Heu und Stroh untergebracht werden kann. Hierzu hat das Beschwerdegericht sich nicht geäußert.

Die vorstehend erörterten Punkte bedürfen der weiteren Aufklärung. Erst dann kann die Frage, ob für den Betrieb der kleinen Landwirtschaft ausreichende Wirtschaftsgebäude oder Wirtschaftsräume vorhanden sind, abschließend beurteilt werden.

Daß in dem Wohnhause mehrere Familien wohnen, ist nicht entscheidend, sofern im übrigen ausreichende Wirtschaftsräume für den landwirtschaftlichen Betrieb vorhanden sind. Mit der Feststellung, es handele sich bei dem Gebäude um ein Miet- und Geschäftshaus, bei dem die kleine Landwirtschaft lediglich als unwesentliches Anhängsel zu betrachten sei, will das Oberlandesgericht offenbar zum Ausdruck bringen, daß die Besitzung wegen des ganz überwiegenden gewerblichen Betriebes nicht als landwirtschaftliche Besitzung zu bezeichnen sei. Diese Annahme läßt jedoch jede nähere tatsächliche Begründung vermissen. Der Umstand, daß der Hauptberuf des bisherigen Eigentümers und seiner Vorgänger die Töpferei gewesen ist, ist allein nicht geeignet, den Charakter der Besitzung zu bestimmen. Der Inhaber eines kleinen landwirtschaftlichen Betriebes muß, um sich und

seine Familie ernähren zu können, neben der Bewirtschaftung der vorhandenen landwirtschaftlichen Grundstücke noch einen anderen Beruf ausüben, sei es, daß er in der Fabrik arbeitet, ein selbständiges Handwerk ausübt oder einen Handel betreibt. Durch diese anderweitige Betätigung des Eigentümers, auch wenn sie im Hauptberuf ausgeübt wird, verliert der Grundbesitz noch nicht ohne weiteres die Eigenschaft einer landwirtschaftlichen Besetzung.

Wenn eine Besetzung sowohl landwirtschaftlichen als auch gewerblichen Zwecken dient, so ist, wenn beide Betriebe selbständig nebeneinander bestehen, so daß jeder für sich allein geführt werden könnte (sogenannter Doppelbetrieb), eine Zuweisung nur für den landwirtschaftlichen, dagegen nicht für den gewerblichen Betrieb zulässig. Wenn jedoch beide Betriebe eine untrennbare Einheit bilden (sogenannter gemischter Betrieb), ist eine Zuweisung nur zulässig, wenn der landwirtschaftliche Betriebsteil überwiegt (vgl. Beschluß des Obersten Gerichtshofs für die Britische Zone vom 24. August 1949, RechtdLandw 1949, 220 sowie den oben erwähnten Beschluß des erkennenden Senats vom 8. Juli 1952). Ein Doppelbetrieb kommt nach dem bisherigen Sachverhalt offensichtlich nicht in Frage, so daß es sich nur um einen gemischten Betrieb handeln könnte. Die Gesichtspunkte, die für die Feststellung, welche Betriebsart überwiegt und den Charakter des Betriebes bestimmt, von Bedeutung sind, hat bereits der Oberste Gerichtshof für die Britische Zone in dem angeführten Beschluß herausgestellt. Hiernach sind außer der geschichtlichen Entwicklung und der äußeren Gestaltung des Betriebes sowie der Berufsvorbildung des Eigentümers und seiner Vorgänger vor allem der Wert und der Umsatz der verschiedenen Betriebsteile und die Frage von Bedeutung, welche Erträge Gewerbebetrieb und Landwirtschaft bei normaler Bewirtschaftung und normaler Nutzung der Besetzung zu erbringen vermögen. Hierzu hat das Oberlandesgericht keinerlei Feststellungen getroffen. Auch insoweit ist eine

weitere eingehende Aufklärung erforderlich.

Im übrigen mag noch darauf hingewiesen werden, daß für die Bewertung der Betriebsteile auch der Einheitswert, der für die Landwirtschaft und das Mietwohnhaus getrennt festgesetzt ist, herangezogen werden kann. Bei der Gegenüberstellung dieser Werte ist jedoch zu berücksichtigen, daß die Festsetzung des Einheitswertes für den landwirtschaftlichen Betrieb auf der Vorschrift des § 76 Abs 3 der Durchführungsverordnung zum Reichsbewertungsgesetz vom 2. Februar 1935 (RGBl I 81) beruht, wonach zur Ermittlung des dem Einheitswert zugrunde liegenden Ertragswertes bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben der Jahresreinertrag abweichend von § 31 Abs 2 RBewG mit 18 zu vervielfältigen war, während Mietwohngrundstücke nach §§ 33 ff der genannten Durchführungsverordnung mit einem vom Präsidenten des Landesfinanzamts zu bestimmenden Vielfachen der Jahresrohmiete zu bewerten waren. Dies ist zu beachten, wenn man aus der Höhe des Einheitswertes Rückschlüsse auf den Wert und den Ertrag der einzelnen Betriebsteile ziehen will. Die hiernach noch erforderliche Aufklärung wird möglicherweise schon zu einer von der bisherigen Auffassung des Beschwerdegerichts abweichenden Beurteilung führen, wenn man berücksichtigt, daß fast die Hälfte des 8.540,-- DM betragenden Einheitswertes auf die Landwirtschaft entfällt, während für die Gewerbebetriebe der Parteien (Töpferei und Ofensetzerei) ein Einheitswert überhaupt nicht festgesetzt ist, weil nach der Auskunft des Finanzamts das Betriebsvermögen unter 3.000,-- DM bleibt.

Da ein landwirtschaftliches Schuldenregelungsverfahren stattgefunden hat, wird sich die Beiziehung der Entschuldungsakten empfehlen. Auch ein Vergleich der streitigen Besetzung mit anderen ähnlichen Betrieben in der Gemeinde H. [REDACTED] kann für die Beurteilung von Bedeutung sein. Erst nach Aufklärung und Prüfung aller in Betracht kommenden

Umstände läßt sich die Frage, welcher Betriebsteil überwiegt, einwandfrei beantworten. Die Parteien haben zwar selbst in den Vorinstanzen die notwendigen näheren Angaben nicht gemacht. Gleichwohl ist das Gericht verpflichtet, von Amts wegen die zur Feststellung der Tatsachen erforderlichen Ermittlungen anzustellen und die geeignet erscheinenden Beweise zu erheben (§ 13 Abs 2 LVO). In welcher Weise die nach den vorstehenden Ausführungen notwendige weitere Aufklärung im einzelnen zu erfolgen haben wird, muß der Entscheidung des Beschwerdegerichts überlassen bleiben, das im Rahmen der Amtsprüfung über Art und Umfang der Beweisaufnahme nach freiem Ermessen zu befinden hat (§§ 13, 17 LVO).

Der angefochtene Beschluß mußte hiernach aufgehoben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen werden, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu übertragen war.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock