

Steuer- und Arbeitsrechtliche Rundschau

Nr. 7 25. November 1934

Bewertung landwirtschaftlich-gärtnerischer Wohn- und Wirtschaftsgebäude — wirtschaftliche Einheit

Das Reichsbesitzurteilsschrein bestimmt im § 2, war, daß jede wirtschaftliche Einheit für sich zu bewerten und ihr Wert im ganzen festzustellen ist. Was zur wirtschaftlichen Einheit eines landwirtschaftlichen (gärtnerischen) Betriebs gehört, ergibt sich aus § 2 (§ 41) RBrW:

Zum landwirtschaftlichen (gärtnerischen) Vermögen gehören alle Teile einer wirtschaftlichen Einheit, die darunter einem landwirtschaftlichen (gärtnerischen) Hauptgewerbe dient (landwirtschaftlicher bzw. gärtnerischer Betrieb).

Wie steht es nun bezüglich des Wohngebäudes und der Wirtschaftsgebäude (Verkaufsräum, Lagerraum, Arbeitsraum)? Umfängt das landwirtschaftliche (gärtnerische) Vermögen als wirtschaftliche Einheit auch diese Gebäude?

Voraussetzung für die Begründung dieser Gebäude zur wirtschaftlichen Einheit des landwirtschaftlichen (gärtnerischen) Vermögens ist einmal, daß der Eigentümer des bebauten Grundstücks und der Eigentümer der landwirtschaftlichen (gärtnerischen) geplanten Flächen ein und dieselbe Person ist, § 2 Satz 3 RBrW. Sobann ist zustandegekommen, daß die Gebäude nach den Anschauungen des Betriebs, insbesondere nach der örtlichen Gewohnheit, der tatsächlichen Nutzung sowie der Zweckbestimmung und wirtschaftlichen Zusammengehörigkeit oder Abhängigkeit mit dem landwirtschaftlichen (gärtnerischen) geplanten Flächen eine wirtschaftliche Einheit bilden.

Es kann seinem Zweck unterliegen, daß die Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowohl sie mit dem landwirtschaftlichen (gärtnerischen) Betrieb auch mit örtlichen Zusammenhang stehen, mit zur wirtschaftlichen Einheit des landwirtschaftlichen (gärtnerischen) Vermögens gehören. Das hat der Reichsgerichtsurteil erkannt, ob ein Nebenstand am Wohngebäuden restitutio am füllt noch nicht eine Sonderbewertung (vgl. Urteil vom 19. 1. 1934 — III A 121/32 — StuZ. 1934 Nr. 257). Ein etwaiger Nebenstand ist in der Regel durch einen entsprechenden Zusatz zum Einzelbewertungswert zu erhalten. Ist dagegen ein deratiger Nebenstand am Wohngebäuden vorhanden, doch sie vollständig aus dem Rahmen eines landwirtschaftlichen (gärtnerischen) Wohngebäudes herausfällt, so ist das Wohngebäude gefordert als Grundvermögen zu bewerten. Doch wird dieser Fall nur in ganz seltenen Ausnahmefällen vorkommen.

Eine gesonderte Bewertung einer auf einem landwirtschaftlichen Betrieb befindlichen Wohngebäudes (auch über zum Teil) als Grundvermögen kommt nur in Frage, wenn und wann es keine Hauptbestimmung nach zu einem wesentlichen Teil nicht dem natürlichen Wohnbedürfnis des Individuums (oder eines Partners), sondern bestrebt ist dem Zweck dient und infolgedessen nach der Betriebsausstattung eine besondere wirtschaftliche Einheit oder Bestandteile einer besondern wirtschaftlichen Einheit ist. (Vgl. genanntes Urteil vom 19. 1. 1934.) Als Beispiele kommen in Betracht:

Gebäude mit bestimmungsmäßigem Reparationscharakter, Verpackung des landwirtschaftlichen gärtnerischen Betriebs, wohlgie oder teilweise Wohnung des Gebäudes zu gewerblichen Zwecken, wohlgie oder irrtümliche Widmung des Gebäudes zu Wohnzwecken an drittsfreunde Personen. (Vermietung.)

Es muß zunächst die Frage auf, ob die Wohn- und Wirtschaftsgebäude eines landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Betriebs auch dann zur wirtschaftlichen Einheit des landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Vermögens gehören, wenn die Gebäude von dem eigentlichen landwirtschaftlichen (gärtnerischen) Betrieb räumlich getrennt sind. Da es — wie bereits erwähnt — für die Frage, was als wirtschaftliche Einheit angesehen ist, in erster Linie auf die Zweckbestimmung und wirtschaftliche Zusammengehörigkeit sowie auf die Anschauungen des Betriebs absteht, so ist dem Urteil, daß das Wohngebäude (Wirtschaftsgelände) nicht im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen (gärtnerischen) Grundstück steht, keine entscheidende Bedeutung beizumessen. Dies hat der RBrW in einem Urteil vom 7. 9. 1928 — VI A 94/25 — Bl. 17 S. 337 — ausdrücklich hervorgehoben und entschieden:

„Ein vom gärtnerischen Grundstück absonst getrenntes Wohngebäude ist noch zur wirtschaftlichen Einheit des gärtnerischen Betriebs zu rechnen, wenn es nur für den Betriebsinhaber und seine Arbeitnehmer als Wohnung dient und darüber hinaus keine Veräußerung und Verkaufsräume enthalten.“

Den gleichen Standpunkt vertritt das Urteil des RBrW vom 31. 10. 1929 — I A 57/29 — StuZ. 1930 Nr. 182 — wo der Oberhof ausdrückt, daß Einrichtungen, die der Betriebsleitung eines landwirtschaftlichen oder gewerbebetrieblichen Betriebs dienen, z. B. ein Verwaltungsbüro, räumlich weit von dem Betrieb entfernt seien, welche ihre Distanzierung zu der wirtschaftlichen Einheit des Betriebs nicht ausmachen, wenn eine Abwendung nach der Verkehrsstrasse nicht möglich sei.

Eine ähnliche Bedeutung für die Frage, ob zwei weit voneinander liegende Einheiten einer landwirtschaftlichen Einheit des Betriebs mit zu einer Einheit zu rechnen sind, kommt dem Urteil des RBrW vom 17. 7. 1930 — III A 26/28 — StuZ. 1930 Nr. 445 — zu. Dort handelt es sich um einen in der Stadt gelegenen Pflanzenzüchterbetrieb, der mit seinem Werkstatt und eigenen Gewächshäusern auf einer Hofsiedlung, mit der aber kein eigener Hofplatz verbunden ist, auf ausländisch gepachteten Wiesen und Weiden betrieben wird. Die Wiesen und Weiden liegen 3 bis 8 Kilometer von der Hofsiedlung entfernt. Das Verlegen einer wirtschaftlichen Einheit konnte hier deswegen nicht bejaht werden, weil die Identität in der Person des Eigentümers des bebauten Grundstücks und des landwirtschaftlichen Areals nicht gegeben

war. Würde man von diesem Hindernis absiehen, so wären die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Einheit erfüllt. So liegt der RBrW:

„Der Wirtschaftsleiterbetrieb steht ja, zum äußerlich betrachter, als ein einheitlicher Betrieb dar.“

Doch die landwirtschaftlichen Ländereien 3 bis 8 Kilometer von der Hofsiedlung entfernt sind, in nichts Ähnliches ähneln. Auch steht der Landstandort, das an der Gebäudefront einer Kleinstadt oder großen Mittelstadt gelegene Wohnhaus, ein Teil der Grundfläche zu Wirtschaftszwecken benutzt wird, dem nicht entgegen, daß in dem anderen Teil Landwirtschaft ausgeübt wird.

Nun ist es ohne Bedeutung, daß zu dem Grundstück kein Obst oder Gemüsegarten gehört und daß es jederzeit, ohne nennenswerte Veränderung, zu jeglichen anderen Zwecken verwertbar ist; denn nicht die Art und Lage des Grundstücks und seine Umgebung bestimmen den Charakter des in ihm stattfindenden Betriebs.“

Aus diesem Urteil eräßt sich klar, daß das vom Landwirt (Gärtner) bewohnte Haugrundstück auch dann als zur wirtschaftlichen Einheit des landwirtschaftlichen (gärtnerischen) Vermögens anzusehen ist, wenn das Wohngrundstück von den landwirtschaftlichen (gärtnerischen) geplanten Flächen räumlich getrennt ist.

Auffallenderweise hat der RBrW im frischen Gesetz zu diesem Urteil in einem fürstlich ergangenen Urteil vom 19. 1. 1934 — III A 109/33 — StuZ. 1934 Nr. 258 ausgesprochen, daß die in Großhöfen, Mittelstädten und überhaupt Gemeindebezirken mit ansässigen ländlichen (gärtnerischen) Betrieben zusammenhängende Wohnhäuser der Inhaber landwirtschaftlichen (gärtnerischen) Betriebs legenden Wohnhäuser des Bauerns zu einer wirtschaftlichen Einheit des landwirtschaftlichen (gärtnerischen) Vermögens anzusehen sind.

Aus diesem Urteil eräßt sich klar, daß das vom

Landwirt (Gärtner) bewohnte Haugrundstück auch dann als zur wirtschaftlichen Einheit des landwirtschaftlichen (gärtnerischen) Vermögens anzusehen ist, wenn das Wohngrundstück von den landwirtschaftlichen (gärtnerischen) geplanten Flächen räumlich getrennt ist.

Auffallenderweise hat der RBrW im frischen Gesetz zu diesem Urteil in einem fürstlich ergangenen Urteil vom 19. 1. 1934 — III A 109/33 — StuZ. 1934 Nr. 258 ausgesprochen, daß die in Großhöfen, Mittelstädten und überhaupt Gemeinde-

bezirken mit ansässigen ländlichen (gärtnerischen) Betrieben zusammenhängende Wohnhäuser des Bauerns zu einer wirtschaftlichen Einheit des landwirtschaftlichen (gärtnerischen) Vermögens anzusehen sind.

Aus diesem Urteil eräßt sich klar, daß das vom

Landwirt (Gärtner) bewohnte Haugrundstück auch dann als zur wirtschaftlichen Einheit des landwirtschaftlichen (gärtnerischen) Vermögens anzese-

nhen ist, wenn das Wohngrundstück von den landwirtschaftlichen (gärtnerischen) geplanten Flächen räumlich getrennt ist.

Auffallenderweise hat der RBrW im frischen Gesetz zu diesem Urteil in einem fürstlich ergangenen Urteil vom 19. 1. 1934 — III A 109/33 — StuZ. 1934 Nr. 258 ausgesprochen, daß die in Großhöfen, Mittelstädten und überhaupt Gemeinde-

bezirken mit ansässigen ländlichen (gärtnerischen) Betrieben zusammenhängende Wohnhäuser des Bauerns zu einer wirtschaftlichen Einheit des landwirtschaftlichen (gärtnerischen) Vermögens anzese-

nhen ist, wenn das Wohngrundstück von den landwirtschaftlichen (gärtnerischen) geplanten Flächen räumlich getrennt ist.

Auffallenderweise hat der RBrW im frischen Gesetz zu diesem Urteil in einem fürstlich ergangenen Urteil vom 19. 1. 1934 — III A 109/33 — StuZ. 1934 Nr. 258 ausgesprochen, daß die in Großhöfen, Mittelstädten und überhaupt Gemeinde-

bezirken mit ansässigen ländlichen (gärtnerischen) Betrieben zusammenhängende Wohnhäuser des Bauerns zu einer wirtschaftlichen Einheit des landwirtschaftlichen (gärtnerischen) Vermögens anzese-

nhen ist, wenn das Wohngrundstück von den landwirtschaftlichen (gärtnerischen) geplanten Flächen räumlich getrennt ist.

Auffallenderweise hat der RBrW im frischen Gesetz zu diesem Urteil in einem fürstlich ergangenen Urteil vom 19. 1. 1934 — III A 109/33 — StuZ. 1934 Nr. 258 ausgesprochen, daß die in Großhöfen, Mittelstädten und überhaupt Gemeinde-

bezirken mit ansässigen ländlichen (gärtnerischen) Betrieben zusammenhängende Wohnhäuser des Bauerns zu einer wirtschaftlichen Einheit des landwirtschaftlichen (gärtnerischen) Vermögens anzese-

nhen ist, wenn das Wohngrundstück von den landwirtschaftlichen (gärtnerischen) geplanten Flächen räumlich getrennt ist.

Auffallenderweise hat der RBrW im frischen Gesetz zu diesem Urteil in einem fürstlich ergangenen Urteil vom 19. 1. 1934 — III A 109/33 — StuZ. 1934 Nr. 258 ausgesprochen, daß die in Großhöfen, Mittelstädten und überhaupt Gemeinde-

bezirken mit ansässigen ländlichen (gärtnerischen) Betrieben zusammenhängende Wohnhäuser des Bauerns zu einer wirtschaftlichen Einheit des landwirtschaftlichen (gärtnerischen) Vermögens anzese-

nhen ist, wenn das Wohngrundstück von den landwirtschaftlichen (gärtnerischen) geplanten Flächen räumlich getrennt ist.

Auffallenderweise hat der RBrW im frischen Gesetz zu diesem Urteil in einem fürstlich ergangenen Urteil vom 19. 1. 1934 — III A 109/33 — StuZ. 1934 Nr. 258 ausgesprochen, daß die in Großhöfen, Mittelstädten und überhaupt Gemeinde-

bezirken mit ansässigen ländlichen (gärtnerischen) Betrieben zusammenhängende Wohnhäuser des Bauerns zu einer wirtschaftlichen Einheit des landwirtschaftlichen (gärtnerischen) Vermögens anzese-

nhen ist, wenn das Wohngrundstück von den landwirtschaftlichen (gärtnerischen) geplanten Flächen räumlich getrennt ist.

Auffallenderweise hat der RBrW im frischen Gesetz zu diesem Urteil in einem fürstlich ergangenen Urteil vom 19. 1. 1934 — III A 109/33 — StuZ. 1934 Nr. 258 ausgesprochen, daß die in Großhöfen, Mittelstädten und überhaupt Gemeinde-

bezirken mit ansässigen ländlichen (gärtnerischen) Betrieben zusammenhängende Wohnhäuser des Bauerns zu einer wirtschaftlichen Einheit des landwirtschaftlichen (gärtnerischen) Vermögens anzese-

nhen ist, wenn das Wohngrundstück von den landwirtschaftlichen (gärtnerischen) geplanten Flächen räumlich getrennt ist.

Auffallenderweise hat der RBrW im frischen Gesetz zu diesem Urteil in einem fürstlich ergangenen Urteil vom 19. 1. 1934 — III A 109/33 — StuZ. 1934 Nr. 258 ausgesprochen, daß die in Großhöfen, Mittelstädten und überhaupt Gemeinde-

bezirken mit ansässigen ländlichen (gärtnerischen) Betrieben zusammenhängende Wohnhäuser des Bauerns zu einer wirtschaftlichen Einheit des landwirtschaftlichen (gärtnerischen) Vermögens anzese-

nhen ist, wenn das Wohngrundstück von den landwirtschaftlichen (gärtnerischen) geplanten Flächen räumlich getrennt ist.

Auffallenderweise hat der RBrW im frischen Gesetz zu diesem Urteil in einem fürstlich ergangenen Urteil vom 19. 1. 1934 — III A 109/33 — StuZ. 1934 Nr. 258 ausgesprochen, daß die in Großhöfen, Mittelstädten und überhaupt Gemeinde-

bezirken mit ansässigen ländlichen (gärtnerischen) Betrieben zusammenhängende Wohnhäuser des Bauerns zu einer wirtschaftlichen Einheit des landwirtschaftlichen (gärtnerischen) Vermögens anzese-

nhen ist, wenn das Wohngrundstück von den landwirtschaftlichen (gärtnerischen) geplanten Flächen räumlich getrennt ist.

Auffallenderweise hat der RBrW im frischen Gesetz zu diesem Urteil in einem fürstlich ergangenen Urteil vom 19. 1. 1934 — III A 109/33 — StuZ. 1934 Nr. 258 ausgesprochen, daß die in Großhöfen, Mittelstädten und überhaupt Gemeinde-

bezirken mit ansässigen ländlichen (gärtnerischen) Betrieben zusammenhängende Wohnhäuser des Bauerns zu einer wirtschaftlichen Einheit des landwirtschaftlichen (gärtnerischen) Vermögens anzese-

nhen ist, wenn das Wohngrundstück von den landwirtschaftlichen (gärtnerischen) geplanten Flächen räumlich getrennt ist.

Auffallenderweise hat der RBrW im frischen Gesetz zu diesem Urteil in einem fürstlich ergangenen Urteil vom 19. 1. 1934 — III A 109/33 — StuZ. 1934 Nr. 258 ausgesprochen, daß die in Großhöfen, Mittelstädten und überhaupt Gemeinde-

bezirken mit ansässigen ländlichen (gärtnerischen) Betrieben zusammenhängende Wohnhäuser des Bauerns zu einer wirtschaftlichen Einheit des landwirtschaftlichen (gärtnerischen) Vermögens anzese-

nhen ist, wenn das Wohngrundstück von den landwirtschaftlichen (gärtnerischen) geplanten Flächen räumlich getrennt ist.

Auffallenderweise hat der RBrW im frischen Gesetz zu diesem Urteil in einem fürstlich ergangenen Urteil vom 19. 1. 1934 — III A 109/33 — StuZ. 1934 Nr. 258 ausgesprochen, daß die in Großhöfen, Mittelstädten und überhaupt Gemeinde-

bezirken mit ansässigen ländlichen (gärtnerischen) Betrieben zusammenhängende Wohnhäuser des Bauerns zu einer wirtschaftlichen Einheit des landwirtschaftlichen (gärtnerischen) Vermögens anzese-

nhen ist, wenn das Wohngrundstück von den landwirtschaftlichen (gärtnerischen) geplanten Flächen räumlich getrennt ist.

Auffallenderweise hat der RBrW im frischen Gesetz zu diesem Urteil in einem fürstlich ergangenen Urteil vom 19. 1. 1934 — III A 109/33 — StuZ. 1934 Nr. 258 ausgesprochen, daß die in Großhöfen, Mittelstädten und überhaupt Gemeinde-

bezirken mit ansässigen ländlichen (gärtnerischen) Betrieben zusammenhängende Wohnhäuser des Bauerns zu einer wirtschaftlichen Einheit des landwirtschaftlichen (gärtnerischen) Vermögens anzese-

nhen ist, wenn das Wohngrundstück von den landwirtschaftlichen (gärtnerischen) geplanten Flächen räumlich getrennt ist.

Auffallenderweise hat der RBrW im frischen Gesetz zu diesem Urteil in einem fürstlich ergangenen Urteil vom 19. 1. 1934 — III A 109/33 — StuZ. 1934 Nr. 258 ausgesprochen, daß die in Großhöfen, Mittelstädten und überhaupt Gemeinde-

bezirken mit ansässigen ländlichen (gärtnerischen) Betrieben zusammenhängende Wohnhäuser des Bauerns zu einer wirtschaftlichen Einheit des landwirtschaftlichen (gärtnerischen) Vermögens anzese-

nhen ist, wenn das Wohngrundstück von den landwirtschaftlichen (gärtnerischen) geplanten Flächen räumlich getrennt ist.

Auffallenderweise hat der RBrW im frischen Gesetz zu diesem Urteil in einem fürstlich ergangenen Urteil vom 19. 1. 1934 — III A 109/33 — StuZ. 1934 Nr. 258 ausgesprochen, daß die in Großhöfen, Mittelstädten und überhaupt Gemeinde-

bezirken mit ansässigen ländlichen (gärtnerischen) Betrieben zusammenhängende Wohnhäuser des Bauerns zu einer wirtschaftlichen Einheit des landwirtschaftlichen (gärtnerischen) Vermögens anzese-

nhen ist, wenn das Wohngrundstück von den landwirtschaftlichen (gärtnerischen) geplanten Flächen räumlich getrennt ist.

Auffallenderweise hat der RBrW im frischen Gesetz zu diesem Urteil in einem fürstlich ergangenen Urteil vom 19. 1. 1934 — III A 109/33 — StuZ. 1934 Nr. 258 ausgesprochen, daß die in Großhöfen, Mittelstädten und überhaupt Gemeinde-

bezirken mit ansässigen ländlichen (gärtnerischen) Betrieben zusammenhängende Wohnhäuser des Bauerns zu einer wirtschaftlichen Einheit des landwirtschaftlichen (gärtnerischen) Vermögens anzese-

nhen ist, wenn das Wohngrundstück von den landwirtschaftlichen (gärtnerischen) geplanten Flächen räumlich getrennt ist.

Auffallenderweise hat der RBrW im frischen Gesetz zu diesem Urteil in einem fürstlich ergangenen Urteil vom 19. 1. 1934 — III A 109/33 — StuZ. 1934 Nr. 258 ausgesprochen, daß die in Großhöfen, Mittelstädten und