

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

GrdstVG § 1

Unter Grundstück im Sinn des Grundstückverkehrsgesetzes
(und der auf Grund des § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG erlas-
senen Landesbestimmungen) ist das Grundstück im Rechts-
sinn, nicht das im wirtschaftlichen Sinn zu verstehen.

BGH, Beschl. v. 19. Dezember 1967 - V BLw 24/67 -

OLG Frankfurt (Main)

AG Darmstadt

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 24/67

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts nach § 4 Reichssiedlungsgesetz zum Kaufvertrag vom 20. Februar 1965 - UR Nr. [REDACTED] der Notarin Eva R. [REDACTED] in D. [REDACTED] hinsichtlich der in G. [REDACTED] gelegenen Grundstücke Flur [REDACTED] Nr. [REDACTED] Ackerland "Auf der S. [REDACTED]" 1357 qm und Flur [REDACTED] Nr. [REDACTED] Ackerland "Auf der S. [REDACTED]" 2403 qm

und zum Kaufvertrag vom 6. Februar 1965 - UR Nr. 36/65 der Notarin Eva R. [REDACTED] in D. [REDACTED] hinsichtlich des in G. [REDACTED] gelegenen Grundstücks Flur [REDACTED] Nr. [REDACTED] Ackerland "Auf dem St. [REDACTED]" 1658 qm

Beteiligte:

1. Frau Edla K. [REDACTED], M. [REDACTED], M. [REDACTED]straße 34,

Antragstellerin, Beschwerdeführerin und
Rechtsbeschwerdegegnerin,

2. a) Magdalene M. [REDACTED] geb. T. [REDACTED],

b) Wilhelm M. [REDACTED],

beide wohnhaft in N. [REDACTED]-R. [REDACTED], G. [REDACTED]weg 12,

c) Georg Philipp M. [REDACTED] in N. [REDACTED]-R. [REDACTED], D. [REDACTED]
[REDACTED]straße 35,

d) Magdalene W. [REDACTED] geb. M. [REDACTED], G. [REDACTED],
F. [REDACTED] Straße 25,

3. Landwirt Werner B. [REDACTED] in G. [REDACTED], S. [REDACTED]
Hof,

- 2 -

4. N [REDACTED] S [REDACTED] gesellschaft mbH, F [REDACTED]
([REDACTED]), K [REDACTED]straße 16, vertreten durch die Geschäfts-
führer Oberregierungs-Kulturrat Dr.Dr. Axel S [REDACTED]
in F [REDACTED] ([REDACTED]) und Oberlandwirtschaftsrat a.D.
Dr. Eugen W [REDACTED] in S [REDACTED] (Taunus),

Antragsgegnerin, Beschwerdegegnerin und
Rechtsbeschwerdeführerin,

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

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat als
Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom
19. Dezember 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsi-
den Dr. Augustin sowie der Bundesrichter Dr. Piepenbrock
und Dr. Grell und der landwirtschaftlichen Beisitzer
Müller und Filter beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß
des 13. Zivilsenats in Darmstadt des Oberlan-
desgerichts Frankfurt (Main) vom 9. Mai 1967
wird auf Kosten der Antragsgegnerin mit der
Maßgabe zurückgewiesen, daß der Tenor des ange-
fochtenen Beschlusses folgende Fassung erhält:

"Auf die sofortige Beschwerde der Antrag-
stellerin wird der Beschluß des Amtsge-
richts in Darmstadt vom 10. August 1966
aufgehoben. Es wird festgestellt, daß die
Veräußerungen keiner Genehmigungen nach dem
Grundstückverkehrsgesetz bedürfen.

Gerichtskosten werden nicht erhoben.

Der Geschäftswert wird auf 670 DM festge-
setzt."

Für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird
der Geschäftswert auf 670 DM festgesetzt.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



G r ü n d e :

I.

Die Beteiligte zu 1 und ihr Ehemann haben in den letzten Jahren in größerem Umfang landwirtschaftliche Grundstücke in der Gemarkung G [REDACTED] gekauft, wobei zu einem großen Teil von der Beteiligten zu 4 das Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz ausgeübt worden ist. Durch den Vertrag vom 20. Februar 1965 hat die Beteiligte zu 1 von den Beteiligten zu 2 (Erbengemeinschaft M [REDACTED]) drei Ackergrundstücke und zwei Waldgrundstücke zum Gesamtpreis von 1 000 DM gekauft. Am 17. Januar 1966 hat die Genehmigungsbehörde die Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Beteiligte zu 4 hinsichtlich der Grundstücke Flur [REDACTED] Nr. [REDACTED], [REDACTED] zugestellt. Die Beteiligte zu 1 hat um gerichtliche Entscheidung nachgesucht. Durch den weiteren Vertrag vom 6. Februar 1965 hat die Beteiligte zu 1 von dem Beteiligten zu 3 das Grundstück Flur [REDACTED] Nr. [REDACTED] zum Kaufpreis von 190 DM erworben. Am 17. Februar 1966 hat die Genehmigungsbehörde die Erklärung der Beteiligten zu 4 über die Ausübung des Vorkaufsrechts zugestellt. Die Beteiligte zu 1 hat auch insoweit um gerichtliche Entscheidung nachgesucht.

Der Ehemann der Beteiligten zu 1 hatte durch Vertrag vom 6. Februar 1965 UR Nr. [REDACTED] der Notarin Eva R [REDACTED] in D [REDACTED] von dem Beteiligten zu 3 das Nachbargrundstück Flur [REDACTED] Nr. [REDACTED] Ackerland "Auf dem St [REDACTED]", 5036 qm, für 5 710 DM gekauft. Hinsichtlich dieses Grundstücks ist von der Beteiligten zu 4 das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht ausgeübt worden. Der Ehemann der Beteiligten zu 1 hat sich nicht dagegen gewandt.

Im Hinblick auf die Grundstücke, die Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind, ist die Ausübung des Vorkaufsrechts damit gerechtfertigt worden, daß die Grundstücke Flur ■ Nr. ■, ■ eine wirtschaftliche Einheit bilden, ebenso das Grundstück Flur ■ Nr. ■ mit dem Grundstück Flur ■ Nr. ■, das der Ehemann der Beteiligten zu 1 gekauft hatte und das im Wege der Vorkaufsausübung von der Beteiligten zu 4 erworben worden ist.

Die Beteiligte zu 1 hat vor dem Landwirtschaftsgericht geltend gemacht, daß die betroffenen Grundstücke kleiner also 0,25 ha, die Veräußerung nicht genehmigungsbedürftig und deshalb auch die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts ausgeschlossen sei. Entgegen der Annahme der Landwirtschaftsbehörde bestehe eine wirtschaftliche Einheit, insbesondere zwischen den Grundstücken Flur ■ Nr. ■ und ■ nicht, weil das Grundstück Flur ■ Nr. ■ eine Spargelanlage habe und vereinbart sei, daß diese von der Anlegerin weiter ausgebeutet werden dürfe. Die beiden Grundstücke seien auch von verschiedenen Personen, nämlich einmal von der Beteiligten zu 1 und zum anderen von deren Ehemann, gekauft worden. Die Eheleute lebten in Gütertrennung. Die Grundstücke Flur ■ Nr. ■, ■ seien wegen ihrer Lage für eine landwirtschaftliche Nutzung kaum geeignet.

Das Landwirtschaftsgericht hat die "Ausübung des Vorkaufsrechts bestätigt". Auf die dagegen gerichtete sofortige Beschwerde der Antragstellerin hat das Oberlandesgericht den Beschluß des Landwirtschaftsgerichts aufgehoben, die Einwendungen der Antragstellerin gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts für begründet erklärt und die Mitteilung der Beteiligten zu 4 über die Ausübung des Vorkaufsrechts aufgehoben.

Dagegen wendet sich die Beteiligte zu 4 mit der vom Beschwerdegericht zugelassenen Rechtsbeschwerde. Sie beantragt, den angefochtenen Beschluß aufzuheben und die sofortige Beschwerde der Antragstellerin gegen den Beschluß des Landwirtschaftsgerichts zurückzuweisen.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden. Die Antragsgegnerin ist auch beschwerdeberechtigt, da sie durch die angefochtene Entscheidung in ihren Rechten beeinträchtigt ist (vgl. Beschluß des Senats vom 4. Februar 1964 - V BLv 31/63, RdL 1964, 122). Das Rechtsmittel hat aber keinen Erfolg.

A) Das Oberlandesgericht hat ausgeführt:

Im Verfahren nach § 10 RSG könne gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts u.a. der Einwand erhoben werden, daß die Veräußerung keiner Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz bedürftig habe. Dieser Einwand sei hier begründet. § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG ermächtige die Länder, die Veräußerung von Grundstücken bis zu einer bestimmten Größe für genehmigungsfrei zu erklären. Von dieser Ermächtigung habe das Land Hessen durch das Gesetz vom 17. April 1962 (GVBl S. 263) Gebrauch gemacht. Danach sei die Veräußerung eines Grundstücks genehmigungsfrei, wenn es kleiner als 0,25 ha, nicht bebaut sei und am 1. Januar 1961 als selbständiges Flurstück bestanden habe. Sämtliche hier in Frage stehenden Grundstücke erreichten nicht die Größe von 0,25 ha und ihr Erwerb sei demnach genehmigungsfrei, wenn man den Grund-

stücksbegriff im Sinne des bürgerlichen Rechts und der Grundbuchordnung verstehe, nämlich das Grundstück als räumlich abgegrenzten Teil der Erdoberfläche, die im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchblattes unter einer Nummer verbucht sei. Anders könne es sein, wenn man für den Grundstücksbegriff des Grundstückverkehrsgesetzes auf die wirtschaftliche Einheit abstelle, weil es dann allerdings nahe liege, die nebeneinander gelegenen und gleichzeitig veräußerten Grundstücke Flur ■ Nr. ■, ■ einerseits und Flur ■ Nr. ■, ■ andererseits, die zusammen jeweils größer als 0,25 ha seien, als wirtschaftliche Einheit zu würdigen. Für das frühere Grundstücksverkehrsrecht sei der wirtschaftliche Grundstücksbegriff anerkannt gewesen. Er sei bereits in § 4 der Ausführungsbestimmungen des Reichsarbeitsministers vom 26. September 1919 zum Reichsiedlungsgesetz festgelegt gewesen, wonach der Begriff Grundstück im wirtschaftlichen Sinne zu verstehen sei und jeden einheitlich bewirtschafteten landwirtschaftlichen Grundbesitz treffe, ohne Rücksicht auf die Eintragung im Grundbuch. In gleicher Weise bestimme die AVO vom 8. Februar 1937 zur Grundstückverkehrsbekanntmachung (DJ 1937, 218), daß der Grundstücksbegriff im wirtschaftlichen Sinne zu verstehen sei. In der höchstrichterlichen Rechtsprechung sei ferner noch für den Geltungsbereich des Kontrollratsgesetzes Nr. 45 der wirtschaftliche Grundstücksbegriff angewendet worden (vgl. u.a. BGH Beschluß vom 25. April 1961 - V BLw 9/60, RdL 1961, 175, 176). Umstritten sei jedoch die Frage, ob dieser Grundstücksbegriff auch nach dem Grundstückverkehrsgesetz gelte.

Nach Ansicht des Beschwerdegerichts müsse sie verneint werden. Für die Anwendung des bürgerlich-rechtlichen Grundstücksbegriffs im Bereich des Grundstückver-

kehrsgesetzes spreche vom Wortlaut des Gesetzes her, § 1 Abs. 3, daß Grundstück im Sinn dieses Gesetzes auch ein Teil eines Grundstücks sei, ferner insbesondere § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG, wonach bei dem Versagungsgrund der wirtschaftlichen Verkleinerung oder Aufteilung auf "das Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen und dem Veräußerer gehören" abgestellt werde. Die zweite Alternative entspreche hier in etwa der Definition, wie sie dem wirtschaftlichen Grundstücksbegriff gegeben worden sei. Sie wäre überhaupt überflüssig, wenn die Mehrheit von räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängenden Grundstücken "das Grundstück" im Sinne des Gesetzes wäre. Hier werde der Unterschied in der Formulierung gegenüber der Grundstückverkehrs-bekanntmachung (RGBl 1937, 35) deutlich, wo in § 5 Abs. 1 Ziff. 3 nur von der wirtschaftlichen Zerschlagung "des Grundstücks" die Rede sei. In gleicher Weise sei auch in § 8 Abs. 1 Ziff. 2 der Hessischen Durchführungsverordnung zum Kontrollratsgesetz Nr. 45 (GVBl 1947, 44) nur von der wirtschaftlichen Zerschlagung "des Grundstücks" die Rede. Ferner dürfe nicht außer Betracht bleiben, daß der schriftliche Bericht des Ernährungsausschusses des Bundestags hervorhebe, § 1 Abs. 3 GrdstVG stelle klar, daß unter dem Begriff Grundstück das Grundstück im Rechtssinne zu verstehen sei. Im übrigen erscheine es im Interesse der allgemeinen Verständlichkeit und Klarheit des Rechts auch wünschenswert, daß der gleiche Begriff möglichst nicht in verschiedenen Bedeutungen gebraucht werde, zumal wenn es sich um einen auch dem Laien geläufigen Begriff handele, der Teil des allgemeinen Sprachgebrauchs sei und der dabei im Sinne des

bürgerlich-rechtlichen Grundstücksbegriffs verstanden werde.

Die Anwendung des bürgerlich-rechtlichen Grundstücksbegriffs führe auch nicht zu untragbaren Ergebnissen. Durch die jetzige Fassung des § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG sei insbesondere gewährleistet, daß auch bei Anwendung des bürgerlich-rechtlichen Grundstücksbegriffs die Zerstückelung oder Aufteilung der Wirtschaftseinheit grundsätzlich verhindert werden könne. Allerdings sei hier nach der derzeitigen Rechtslage in Hessen eine Einschränkung zu machen, weil das Hessische Gesetz über die Genehmigungsfreiheit ausschließlich auf die Grundstücksgröße abstelle. Das habe zur Folge, daß bei Anwendung des bürgerlich-rechtlichen Grundstücksbegriffs nach der derzeitigen Rechtslage in Hessen kleine Parzellen unter 0,25 ha ohne Rücksicht auf deren wirtschaftlichen Zusammenhang mit anderen Grundstücken genehmigungsfrei veräußert werden dürften, denn die Anwendung des § 9, der in Abs. 1 Nr. 2 wieder auf die wirtschaftliche Einheit abstelle, setze voraus, daß das Geschäft zunächst überhaupt genehmigungsbedürftig sei. Die Notwendigkeit der Genehmigung könne bei Anwendung des bürgerlich-rechtlichen Grundstücksbegriffs bei Veräußerung von bereits vorhandenen Kleinparzellen auch nicht aus dem Gesichtspunkt des Umgehungsgeschäfts bejaht werden. Dazu wäre erforderlich, daß die bestehende Genehmigungspflicht für die Veräußerung eines Grundstücks dadurch umgangen werde, daß es in Teilen veräußert werde, die für sich betrachtet nicht unter die Genehmigungspflicht fielen. Bei Anwendung des wirtschaftlichen Grundstücksbegriffs für das Grundstücksverkehrsrecht habe es sich bei der

Veräußerung von Grundstücken im Sinne des bürgerlichen Rechts um Teilveräußerungen eines Grundstücks im wirtschaftlichen Sinne handeln können und es habe dadurch die Genehmigungspflicht für die wirtschaftliche Einheit umgangen werden können. Sei aber Grundstück im Sinn des Grundstückverkehrsgesetzes das Grundstück im bürgerlich-rechtlichen Sinne und sei die Veräußerung solcher Grundstücke bis zu einer bestimmten Größe genehmigungsfrei, so könne die Veräußerung des ganzen und ungeteilten Grundstücks keine Umgehung der Genehmigungspflicht sein.

Es erscheine jedoch nicht gerechtfertigt, von einer grundsätzlich gebotenen und sachgemäßen Auslegung des Grundstückverkehrsgesetzes als Bundesgesetz abzuweichen, weil sich in Verbindung mit einem landesrechtlichen Ausführungsgesetz unerwünschte Folgen ergeben könnten. Hier müsse es dem Landesgesetzgeber überlassen werden, die ergänzende landesrechtliche Regelung so anzupassen, daß sie den Erfordernissen gerecht werde. Das sei auch ohne Schwierigkeit etwa dadurch möglich, daß die Genehmigungsfreiheit nicht nur an eine bestimmte Grundstücksgröße im Sinne des bürgerlichen Rechts, sondern auch davon abhängig gemacht werde, daß nicht durch die Veräußerung die Wirtschaftseinheit mehrerer Grundstücke beeinträchtigt werde.

Im vorliegenden Fall seien sämtliche Grundstücke kleiner als 0,25 ha. Ihre Veräußerung sei daher ohne Genehmigung statthaft gewesen. Die Genehmigungspflicht sei auch nicht umgangen, weil die Grundstücke nicht als Teile eines größeren Grundstücks im Sinne des bürgerlichen Rechts, dessen Veräußerung genehmigungspflichtig wäre, verkauft worden seien.

B) Dagegen bringt die Rechtsbeschwerde vor:

Es handle sich in erster Linie um die Frage, ob der auf dem Gebiete des Reichssiedlungsrechts an der Regelung des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs seit mehreren Jahrzehnten bestehende Rechtszustand durch die gesetzliche Neuregelung des Grundstücksverkehrsgesetzes verändert worden sei, obwohl die Formulierung des Gesetzes keinen Anhalt für eine solche Veränderung ergebe. Aus der Entstehungsgeschichte des Gesetzes sei auch nicht der Entwurfsbegründung, sondern allein dem Ausschlußbericht des Ausschusses für Ernährung und Landwirtschaft des Bundestages ein Hinweis darauf zu entnehmen, es sei eine Änderung des Grundstücksbegriffs in Betracht zu ziehen. Darauf allein könne aber mangels jeden Anhaltspunktes im Gesetz eine grundlegend veränderte Auslegung nicht gut gestützt werden.

Die Entscheidung müsse daher aus sachlichen Gesichtspunkten entnommen werden; sie führe zur Auslegung im Sinne des bisherigen Rechtszustandes. Erfahrungen, die zu einer Änderung desselben genötigt hätten, seien nicht bekannt geworden, im Laufe der gesetzgeberischen Beratungen auch nicht etwa zur Grundlage einer bewußten Gesetzesänderung gemacht worden. Schon nach Grundsätzen rationeller Gesetzesauslegung könne die Beibehaltung des bisherigen Wortlautes daher nicht einer anderen Auslegung dienstbar gemacht werden. Aus Gründen der Sache selbst aber sei der bisherigen Auslegung der Vorzug zu geben. Zum Unterschied gegenüber dem früheren landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrsrecht kenne das Bundesgesetz überhaupt keine Freigabe der Veräußerung von kleineren Grundstücken. Es habe eine solche in § 2 Abs. 3 Nr. 2 lediglich der Bestimmung der Länder über-

lassen. Schon das schließe es geradezu aus, bundesrechtlich einen Unterschied zu sehen zwischen Grundstück im grundbuchrechtlichen und im wirtschaftlichen Sinne. Für das Bundesrecht unterliege jedes landwirtschaftliche Grundstück der Genehmigungspflicht. Auf die Art der Grundbucheintragung könnte es hier gar nicht ankommen. Allein daraus folge, daß die den Ländern eingeräumte Befugnis zur Befreiung von Grundstücken bis zu einer bestimmten Größe sich auf Grundstücke im wirtschaftlichen Sinne beziehen müsse, ob es sich nämlich um landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Grundstücke im Sinne von Grundflächen handele.

In der Tat fehle auch sachlich jeder Anlaß, bei dem Zweck der gesetzlichen Regelung etwas anderes anzunehmen. Gewiß sei dem Landesgesetzgeber die Herausnahme kleinerer Grundstücke aus der Genehmigungspflicht freigestellt. Danach möge der Landesgesetzgeber beurteilen, in welchem Umfange Gesichtspunkte der Agrarstruktur, welche die gesetzliche Neuregelung beherrschten, gegenüber den Erschwernissen einer allgemeinen Genehmigungspflicht für das Gebiet des betreffenden Landes zurücktreten könnten. Das sei aber alles. Immer bleibe auch für den Landesgesetzgeber das Bedürfnis der Landwirtschaft der ausschlaggebende Gesichtspunkt. Der landwirtschaftlichen Fläche sei aber nicht anzusehen, ob sie grundbuchlich in einzelne Parzellen unterteilt sei oder ein großes Feld oder gar eine Mehrzahl von Feldern unter einer einheitlichen Parzellennummer und Grundbuchnummer im Grundbuch eingetragen stehe. Für die wirtschaftlichen Bedürfnisse der Landwirtschaft, um die es sich hier handele, sei diese Art der Verbuchung im Grund-

buch völlig gleichgültig. Das sei entscheidend. Was bisher für Grundstücke bis zu 2 ha nach Reichsrecht, bis zu erheblich geringeren Flächenmaßen nach Länderrecht maßgebend gewesen sei, der wirtschaftliche Grundstücksbegriff, müsse es hiernach weiterhin verbleiben.

Nur hilfsweise sei darauf hingewiesen, daß der Gesichtspunkt der Gesetzesumgehung in Betracht komme. Die Antragstellerin und ihr Ehemann hätten planmäßig zahlreiche kleine landwirtschaftliche Grundstücke aufgekauft, wie das Landwirtschaftsgericht in seinem Beschluß im einzelnen dargelegt habe. Am 6. Februar 1965 habe die Antragstellerin die Parzelle Flur ■ Nr. ■ in Größe von 1 658 qm gekauft, während gleichzeitig ihr Ehemann vor derselben Notarin die Parzelle Flur ■ Nr. ■ in Größe von 5 036 qm gekauft habe. Nach dem von der Antragstellerin vorgelegten Gesellschaftsvertrag des Ehepaars K ■ hätten beide Grundstücke dem von diesen Eheleuten zu führenden landwirtschaftlichen Betrieb gedient. Die Umgehungsabsicht, eine unter 2 500 qm liegende Parzelle in einem gesonderten Vertrag zu erwerben, sei hier offensichtlich und werde nicht mit dem Hinweise erklärt, daß die auf dieser kleineren Parzelle betriebene Spargelanlage die wirtschaftliche Einheit mit dem Nachbargrundstück nicht mehr rechtfertige.

C) Nach § 4 Abs. 1 RSG setzt die Ausübung des Vorkaufsrechts unter anderem voraus, daß die Veräußerung der Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz bedarf. Die Ansicht des Oberlandesgerichts, daß die Veräußerungen im vorliegenden Fall keiner Genehmigung bedurften (§ 10 RSG), ist frei von Rechtsirrtum.

Die Genehmigungsfreiheit beruht auf § 1 des Hessischen Gesetzes vom 17. April 1962 (GVBl S. 263) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG. Danach bedarf die Veräußerung eines Grundstücks keiner Genehmigung nach § 2 des GrdstVG, wenn das Grundstück kleiner als 0,25 ha, nicht bebaut ist und am 1. Januar 1961 als selbständiges Grundstück bestanden hat. Die von der Antragstellerin erworbenen Grundstücke fallen in diese Freigrenze. Die Frage, was unter Grundstück im Sinn des Grundstückverkehrsgesetzes (und demgemäß im Sinn des § 1 des Hessischen Gesetzes vom 17. April 1962) zu verstehen ist, wird im Schrifttum nicht einheitlich beantwortet. Teils meint man, wie im früheren Grundstücksverkehrsrecht (vgl. hierzu Beschluß des Senats vom 25. April 1961 - V BLW 9/60, RdL 1961, 175, 176) sei der Begriff des Grundstücks auch jetzt im wirtschaftlichen Sinn aufzufassen. Danach käme es nicht darauf an, ob bei einer Mehrheit von Grundstücken die einzelnen Parzellen im Grundbuch als selbständige Grundstücke eingetragen sind; maßgeblich wäre, ob sie wirtschaftlich eine Einheit bilden (vgl. insbesondere Haegeler, Die Beschränkungen im Grundstücksverkehr 2. Aufl. Rdn. 18 mit Belegangaben; Herminghausen, Beiträge zum Grundstücksverkehrsgesetz S. 8, 9 und derselbe, DNotZ 1962, 450, 458; Lange, GrdstVG 2. Aufl. § 1 Anm. 2; Schulte, RdL 1961, 249, 250 und Wöhrmann, GrdstVG § 1 Anm. 3). Teils wird im Schrifttum die Ansicht vertreten, unter Grundstück verstehe das Grundstückverkehrsgesetz das Grundstück im Rechtssinn, d.h. den räumlich abgegrenzten Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchblatts ohne Rücksicht auf die Art seiner Nutzung unter einer besonderen Nummer eingetragen ist (vgl. Ehrenforth, RSG und GrdstVG, GrdstVG § 1 Anm. 2 a; RSG § 4 Anm. 3 a, S. 156; ferner Erman BGB 4. Aufl. § 890

Anm. I 2; Hasel, GrdstVG Anm. § 1 Abs. 3; Pikalo/
Bendel, GrdstVG § 1 H II 1; Treutlein/Crusius, GrdstVG
§ 1 Anm. 4 a; Vorwerk / von Spreckelsen, GrdstVG § 1
Rdn. 11 und Westermann, Sachenrecht 5. Aufl. § 71 II
2 b). Der letztgenannten Auffassung ist beizutreten.

§ 1 Abs. 3 des Entwurfs des Grundstückverkehrs-
gesetzes (Deutscher Bundestag 3. Wahlperiode, Druck-
sache 119) hatte folgende Fassung: "Grundstück im Sinne
dieses Gesetzes ist auch ein Teil eines Grundstücks so-
wie eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder
wirtschaftlich zusammenhängen und demselben Eigentümer
gehören". Die Begründung des Entwurfs führt (aaO) zu
§ 1 Abs. 3 aus: "... auch das Grundstück ist im Sinne
der bisherigen Grundstücksverkehrsvorschriften abweichend
von der Grundbuchordnung in erster Linie als wirtschaft-
licher Begriff zu verstehen, umfaßt also auch den Be-
trieb. Da Freigrenzen vorgesehen sind, läßt sich der
Begriff der Grundbuchordnung schlecht verwerten. Darüber
hinaus bezeichnet der Entwurf als Grundstück aber auch
eine Mehrheit von räumlich zusammenhängenden Grundstücken,
die demselben Eigentümer gehören, ohne Rücksicht darauf,
ob sie im maßgeblichen Zeitpunkt eine wirtschaftliche
Einheit bilden oder nicht. Diese Erweiterung soll in
flurbereinigten Gebieten ihre Bedeutung gewinnen".

Die endgültige Fassung des Gesetzes ist dem Ent-
wurf jedoch insoweit nicht gefolgt. Sie lautet nur noch
dahin (§ 1 Abs. 3), daß Grundstück im Sinn des Gesetzes
auch ein Teil eines Grundstücks ist. Der schriftliche
Bericht des Ausschusses für Ernährung, Landwirtschaft
und Forsten vom 30. März 1961 (Deutscher Bundestag 3.
Wahlperiode, Drucksache 2635) sagt zu § 1: "... Absatz 3

stellt klar, daß unter Grundstück das Grundstück im Rechtssinne zu verstehen ist, also der räumlich abgegrenzte Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchblatts ohne Rücksicht auf die Art seiner Nutzung unter einer besonderen Nummer gebucht ist. Daß auch ein Teil eines solchen Grundstücks hierunter fällt, ist für die flurbereinigten Gebiete bedeutungsvoll und notwendig".

Darüberhinaus ist folgendes zu bemerken: Des jetzigen Abs. 3 des § 1 hätte es nicht bedurft, wenn das Grundstückverkehrsgesetz als Grundstück ein solches im wirtschaftlichen Sinn verstanden wissen wollte, da Grundstück im wirtschaftlichen Sinn auch der Teil eines Grundstücks im Rechtssinn ist (vgl. Ehrenforth aaO GrdstVG § 1 Anm. 2 a). Wie das Beschwerdegericht zutreffend hervorhebt, spricht für den hier vertretenen Standpunkt ferner die Fassung des § 9 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG. In der Bestimmung werden "das Grundstück oder eine Mehrheit von Grundstücken, die räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängen und dem Veräußerer gehören", erwähnt. Die Anführung einer solchen Mehrheit von Grundstücken wäre überflüssig, wenn der wirtschaftliche Grundstücksbegriff für das Grundstück allein entscheidend wäre (vgl. Ehrenforth aaO). Angesichts dieser Anhaltspunkte, die durch andere grundstücksverkehrsrechtliche Bestimmungen des Gesetzes nicht entkräftet werden, vermag die Gegenmeinung mit der Behauptung nicht zu überzeugen, praktisch habe sich gegenüber dem früheren Rechtszustand nichts geändert. Soweit sie dabei Rechtsprechung anführt, handelt es sich um Entscheidungen zum früheren Grundstücksverkehrsrecht und nicht zum Grundstückverkehrsgesetz (vgl. insbesondere Wöhrmann aaO und Herminghausen aaO). Ob die

wirtschaftliche Betrachtungsweise etwa im Bereich der siedlungsrechtlichen Vorschriften (§§ 4, 6 RSG) geboten ist (so Pikalo/Bendel aaO und Schulte, in RdL 1965, 305, 306 mit weiteren Nachweisen; a.A. insbesondere Ehrenforth aaO RSG § 4 Anm. 3 a mit weiteren Nachweisen), kann im vorliegenden Fall nicht entschieden werden (§ 10 RSG).

Wenn auch das Grundstücksverkehrsgesetz unter Grundstück nur das Grundstück im Rechtssinn versteht, können die Länder doch im Rahmen der ihnen in § 2 Abs. 3 Nr. 2 eingeräumten Ermächtigung nicht nur festlegen, daß die Veräußerung von Grundstücken bis zu einer bestimmten Größe genehmigungsfrei ist, sondern auch normieren, daß zusätzlich gewissen wirtschaftlichen Gesichtspunkten Rechnung getragen sein muß. So hat Baden-Württemberg in § 1 des Gesetzes über die Freigrenze im land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehr vom 19. Juni 1962 (GBl S. 43) u.a. vorgeschrieben, daß von der Genehmigungspflicht nach § 2 Abs. 1 GrdstVG Veräußerungen von Grundstücken ausgenommen sind, die für sich allein oder zusammen mit anderen Grundstücken des Veräußerers, mit denen sie eine zusammenhängende Fläche bilden, bestimmte Größen nicht übersteigen. Nach der derzeitigen Rechtslage in Hessen können aber Parzellen unter 0,25 ha ohne Rücksicht auf ihren wirtschaftlichen Zusammenhang mit anderen Grundstücken genehmigungsfrei veräußert werden. Es kommt nur darauf an, daß das einzelne Grundstück (im Rechtssinn) nicht bebaut ist und am 1. Januar 1961 als selbständiges Flurstück bestanden hat. Nach dem Zusammenhang der Gründe des Beschwerdebeschlusses erfüllen die von dem vorliegenden Verfahren betroffenen Kaufgrundstücke auch die letztgenannte Voraussetzung.

Rechtsirrtumsfrei sind schließlich auch die Ausführungen des Oberlandesgerichts zu der Frage, ob ein Umgehungsgeschäft vorliegt. Wie der Senat u.a. in seinem Beschluß vom 3. Mai 1957 - V BLW 2/57 (RdL 1957, 173, 176) dargelegt hat, liegt eine Gesetzesumgehung dann vor, wenn dem ausgesprochenen Zweck des Gesetzes in einer dem äußeren Anschein nach zulässigen Weise zuwidergehandelt wird. So kommt eine die Genehmigungspflicht auslösende Umgehung beispielsweise dann in Betracht, wenn von einem größeren Grundstück nach und nach unter der Mindestgröße liegende Teilflächen veräußert werden und damit im wirtschaftlichen Ergebnis ein Zerstückelungsgeschäft über ein größeres Grundstück vorliegt. Ein die Annahme einer Gesetzesumgehung rechtfertigender Sachverhalt ist hier aber nicht festgestellt. Zu einer solchen Annahme reicht allein der Umstand, daß der Antragstellerin nach den Kaufverträgen größerer Grundbesitz zufällt, den sie ohne die Freistellung von der Genehmigungspflicht nicht genehmigungsfrei, unter Umständen überhaupt nicht erwerben dürfte, nicht aus. Da in Hessen die Veräußerung von Grundstücken (im Rechtssinn) bis zu einer bestimmten Größe genehmigungsfrei ist, kann weder die Veräußerung eines einzelnen Grundstücks noch die mehrerer Grundstücke, sofern deren Größen jeweils innerhalb der angegebenen Grenze liegen, eine Gesetzesumgehung darstellen. Das verkennt die Rechtsbeschwerde.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 34, 44 LWVG.

Die Anberaumung einer mündlichen Verhandlung,
die von der Antragsgegnerin beantragt war, hat der
Senat nicht für erforderlich gehalten.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Grell