

Für das Nachschlagewerk!
Nicht für die Amtliche Sammlung!

2362 009

Gesetz: KRG Nr 45 Art IV
MilRegVO Nr 84 Art III
BGB §§ 1094 ff

Rechtssatz: Die Bestellung eines dinglichen Vorkaufs-
rechts an einem land- oder forstwirtschaft-
lichen Grundstück bedarf keiner Genehmigung
auf Grund des Art IV Abs 1 KRG Nr 45.

Aktenzeichen: V BLw 89/51
Beschluss vom 8. Juli 1952

OLG Celle

B e s c h l u s s

In der Landwirtschaftssache
betreffend die Genehmigung des Kaufangebots vom 25. Februar
1950 - Nr 92/50 der Urk.Rolle des Notars U[REDACTED] in
E[REDACTED] - und der Annahme dieses Angebots vom 1. April
1950 - Nr 153/50 des Notars U[REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat
für Landwirtschaftssachen auf die Rechtsbeschwerde

- 1.) der Firma P[REDACTED]-Z[REDACTED]-Werk "S[REDACTED]" Sa[REDACTED]
O[REDACTED] & Co., K.G. zu V[REDACTED],
- 2.) des Landwirts Wilhelm K[REDACTED] zu V[REDACTED], Haus Nr [REDACTED],
vertreten durch die Rechtsanwälte [REDACTED]
und [REDACTED] in [REDACTED] -

in der Sitzung vom 8. Juli 1952 unter Mitwirkung des Se-
natspräsidenten Prof. Dr. Fritsch, der Bundesrichter
Dr. Hückinghaus und Dr. Tasche sowie der Obersten Land-
wirtschaftsrichter Feldmann und Ernst
beschlossen:

Die Beschlüsse des 7. Zivilsenats des Oberlan-
desgerichts in Celle vom 14. Juli 1951 und des Amtsge-
richts in Northeim vom 16. September 1950 werden in-
soweit aufgehoben, als sie die Genehmigung zur Einräu-
mung der Vorkaufsrechte an den unter den Nr 15 und 16
des Bestandsverzeichnisses des Grundbuchs von V[REDACTED],
Band IV, Blatt 93, eingetragenen Reiherechten versagen;
es wird festgestellt, dass es zur Einräumung dieser
Vorkaufsrechte einer Genehmigung nach Art IV Abs 1
KRG Nr 45 nicht bedarf.

Im übrigen werden die Rechtsbeschwerden gegen den
Beschluss des Oberlandesgerichts in Celle zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens werden den
Antragstellern auferlegt.

- 2 -

Gründe:

Der Landwirt Wilhelm K. in V. war früher Eigentümer eines im Grundbuch von V., Band IV Blatt 93, eingetragenen Erbhofs. Im Jahre 1937 veräußerte er den grössten Teil der zu dieser Besitzung gehörenden Ländereien an das P.-Z.-Werk "S." Sa. O. u. Co., KG in V., bei dem rund 250 Personen beschäftigt sind. Seitdem besteht seine Besitzung nur noch aus der Hofstelle und einer Fläche von 0,68,80 ha. Der im Grundbuch eingetragene Hofvermerk ist im Oktober 1951 gelöscht worden.

Der Landwirt Wilhelm K. ist an der Realgemeinde V. mit drei Anteilen beteiligt. Diese Genossenschaft ist Eigentümerin eines Grundbesitzes von 162,66 ha, von denen 160,66 ha mit Wald bestanden und 2 ha Öd- und Unland sind. Bei einer Mitgliederzahl von 30 Genossen bestehen insgesamt 50 Anteile. Den einen Anteil, und zwar das unter Nr 10 des Bestandsverzeichnisses des Grundbuchblattes Nr 93 von V. verzeichnete Reiherecht nebst Winkel-Wiesen-Anteil an Artikel 62 bzw. 63, hat der Landwirt K. durch eine Offerte vom 25. Februar 1950 dem Portlandzementwerk zum Kauf angeboten, das dieses Angebot am 1. April 1950 angenommen hat. Gleichzeitig hat K. sich verpflichtet, dem P.-Z.-Werk ein dingliches Vorkaufsrecht für jeden Verkaufsfall an den beiden anderen unter den Nr 15 und 16 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Reiherechten einzuräumen.

Die untere Landwirtschaftsbehörde hat diesem Vertrage die nachgesuchte Genehmigung versagt, weil die Veräußerung des Reiherechts zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung und zu einer unwirtschaftlichen Zerschlagung des K.schen Besitzes führen würde.



Die Vertragsparteien haben daraufhin auf gerichtliche Entscheidung angetragen und geltend gemacht, K [REDACTED] sei auf den Verkauf des Reiherechts angewiesen, weil er Mittel zur Vornahme von Reparaturen an seiner Hofstelle benötige, die er auf andere Weise nicht beschaffen könne. Sie haben weiter vorgetragen: Das P [REDACTED] z [REDACTED] werk sei das einzige Industrieunternehmen des Ortes und verfüge dort über grösseren Grundbesitz, der mitten in dem Gelände der Realgemeinde liege, woraus sich ein Interesse des Werkes an einer Mitgliedschaft bei der Genossenschaft ergebe. Durch den Erwerb des Reiherechts würde das Werk lediglich die Rechte eines einfachen Mitglieds erlangen. Für die ordentliche Bodennutzung sei es ohne Bedeutung, wer Inhaber des einen oder des anderen Reiherechts sei. Die Nutzungen der Anteile beständen in der Lieferung von Brennholz im Umfang von etwa 8 m³ und von Reisig von rund 10 m³. Dieses Holz wolle das Werk seinen Angestellten und Arbeitern zur Verfügung stellen. Der Erwerb des Reiherechts seitens des Werkes würde auch nicht zu einer unwirtschaftlichen Zerschlagung des K [REDACTED]'schen Besitzes führen, da ein landwirtschaftlicher Betrieb nicht mehr vorhanden sei.

Das Amtsgericht hat die Genehmigung des Vertrages abgelehnt. Es hat ihn für genehmigungsbedürftig angesehen, ihm die Genehmigung aber versagt, weil er zwar nicht zu einer unwirtschaftlichen Zerschlagung, wohl aber zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führe.

Die gegen diese Entscheidung eingelegte sofortige Beschwerde der Vertragsparteien hat das Oberlandesgericht in Celle durch Beschluss vom 14. Juli 1951 zurückgewiesen.

Mit der Rechtsbeschwerde erstreben die Vertragsparteien die Genehmigung des Vertrages.

Das Beschwerdegericht hat die Frage dahingestellt gelassen, ob das Reiherecht eine unselbständige Gerechtigkeit ist, die nur im Zusammenhang mit einem Grundstück veräussert werden kann, oder ob es sich bei ihr um eine selbständige Gerechtigkeit handelt, die für sich allein übertragbar ist. Es hat erwogen, dass im ersten Falle die Genehmigung nicht erteilt werden könnte, weil die Veräusserung offensichtlich unwirksam sein würde, und dass im anderen Falle das Reiherecht wie ein Grundstück behandelt werden müsse, seine Veräusserung daher der Genehmigung bedürfe. Auch die Frage der Wirtschaftsfähigkeit des Zementwerks hat das Beschwerdegericht dahingestellt sein lassen und mit dem Amtsgericht angenommen, eine unwirtschaftliche Zerschlagung würde bei Durchführung des Vertrages nicht eintreten, weil K. den grössten Teil seines Grundbesitzes bereits früher veräussert habe und ausser der Hofstelle nur noch rund 2 1/2 Morgen und 3 Reiherechte besitze. Es ist dem Amtsgericht darin beigetreten, dass der Vertrag eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung zur Folge haben würde, und hat hierzu ausgeführt: Die Besitzer der Reiherechte der Realgemeinde V. seien zum weitaus grössten Teile Landwirte oder doch solche Personen, die auch Landwirtschaft betreiben. Bei dem Zementwerk handle es sich dagegen um ein grosses Industrierwerk, das allerdings auch grösseren Grundbesitz in der Gemeinde V. besitze. Wenn früher Reiherechte an Personen veräussert worden seien, die nicht im Hauptberuf Landwirte gewesen seien, so könne das nicht dazu führen, jetzt die Übertragung auf ein Industrierwerk zu genehmigen, das die Absicht habe, zwei weitere Reiherechte zu erwerben. Ebenso wie bei Grundstücken müsse auch bei derartigen Gerechtigkeiten ein Eindringen der Industrie in die landwirtschaftliche Interessensphäre verhindert werden, sofern kein volkswirtschaftlich gerechtfertigter Grund

für den Erwerb des Rechts vorliege. Ein solcher Grund sei hier nicht zu erkennen, denn eine industrielle Verwertung komme nicht in Frage und einen sonstigen erheblichen Nutzen könne das Werk für sich oder seine Betriebsangehörigen aus dem Reiherecht nicht ziehen, da dessen Nutzungen für diese nicht ins Gewicht fallen könnten. Dagegen könne das Reiherecht für andere Anteilseigner oder sonstige in der Landwirtschaft tätige Personen von weit erheblicherer Bedeutung sein. Für das Z[]werk könne der Erwerb nur eine Kapitalsanlage sein, da ein wirtschaftliches Interesse an dem Erwerb des Reiherechts nicht ersichtlich sei. Die Übertragung dieses Rechts würde daher auf eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung hinauslaufen, denn daraus, dass das frühere Kaliwerk "S[]" einmal ein Reiherecht besessen habe, könne nichts für die Genehmigung des Vertrages hergeleitet werden. Ebensowenig könne die Tatsache, dass früher einmal Personen, die nicht Landwirte im Hauptberuf gewesen seien, Reiherechte erworben hätten, dazu führen, nunmehr einen Erwerb durch ein industrielles Unternehmen zu genehmigen.

Das Beschwerdegericht ist von diesem Standpunkt aus der weiteren Frage nicht nachgegangen, ob etwa, da ein Industriewerk das Reiherecht erwerben und der Verkäufer sich auf diese Weise sanieren wolle, der vereinbarte Kaufpreis unverhältnismässig hoch sei und die Vertragsbedingungen deshalb volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigt seien.

Die Rechtsbeschwerde geht davon aus, dass es sich bei dem Reiherecht um eine selbständige Gerechtigkeit handle und der Vertrag zu seiner Wirksamkeit der Genehmigung bedürfe. Sie rügt indessen, dass das Beschwerdegericht den Begriff der ungesunden Verteilung der Bodennutzung verkannt habe und macht geltend: Von einer gesunden oder ungesunden Verteilung der Bodennutzung als Folge einer Eigentumsveränderung könne nur bei der Veräusserung eines Grundstücks die Rede sein. Hier handle es sich aber um die Veräusserung eines

Gesamthandsanteiles an einer Realgemeinde, durch die sich an der Bodennutzung überhaupt nichts ändere, da der Boden nicht von dem Gesamthandsanteil, sondern von der gesamten Hand als solcher genutzt werde, die die Grundstücke selbst bewirtschaftete. Eine Veränderung in der Verteilung der Bodennutzung trete nur ein, wenn die Realgemeinde als solche Boden veräussere und so in andere Hand und Nutzung gebe. Dagegen habe der einzelne Gesamthandsanteil mit der Bodennutzung garnichts zu tun, da der einzelne Anteilsinhaber lediglich die Früchte des Anteils ziehe, so dass es sich um die Nutzung eines Rechts handle. Die Auffassung des Oberlandesgerichts sei danach nicht haltbar. Irrig sei auch seine Ansicht, dass das Reiherecht als Kapitalsanlage erworben werden solle, denn sein Kapitalwert spiele für das Zementwerk nicht die mindeste Rolle. Auch sei die mit dem Besitz des Reiherechts verbundene Holzzuteilung für das Werk und seine Angehörigen belanglos. Für den Erwerb des Reiherechts sei vielmehr ein berechtigtes wirtschaftliches Interesse des Werkes massgebend, das einer der grösseren Grundstückseigentümer der Gemeinde sei und dessen Steinbruch und anderer Grundbesitz zum Teil mitten im Gelände der Realgemeinde liege. Das Werk wünsche, in den Versammlungen der Realgemeinde seine Wünsche und Ansichten wie jeder andere Grundbesitzer vortragen, über berechnigte Wünsche mitberaten und -beschliessen sowie Bedenken gegen unerwünschte Anträge äussern zu können. Dabei handle es sich aber keineswegs darum, eine Vorherrschaft oder auch nur einen massgebenden Einfluss auf die Realgemeinde zu gewinnen, denn dazu würde der Erwerb eines Reiherechts oder auch dreier derartiger Rechte ohnehin nicht ausreichen. Es sei im übrigen unbillig, das Zementwerk, von dem ein grosser Teil des Dorfes und der Umgebung lebe, schlechter zu stellen als jeden anderen Grundbesitzer, und gehe

nicht an, den Begriff der gesunden Bodenverteilung engherzig und nur im Interesse eines beschränkten Kreises von Landwirten auszulegen, vielmehr müsse ein moderner, den veränderten Verhältnissen angepaßter Standpunkt eingenommen werden, der berücksichtige, dass die Gesichtspunkte, die ein moderner und mit der Gemeinde sonst engstens verbundener Industriebetrieb bei Beratungen der Realgemeinde zur Erörterung zu stellen vermöge, innerhalb der einseitigen, nur auf die bäuerlichen Interessen abgestellten Versammlung nur Gutes im Sinne vernünftiger Bodennutzung zu tun vermöge, ohne den bäuerlichen Interessen mangels hinreichender Stimmenzahl jemals Abbruch tun zu können.

Der Rechtsbeschwerde war der Erfolg zum Teil nicht zu versagen.

Die Rechtsbeschwerde geht selbst von dem Erfordernis der Genehmigung des Vertrages vom 25. Februar/1. April 1950 aus, nimmt also an, die Reiherechte seien selbständige Gerechtigkeiten, auf die die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über Grundstücke anzuwenden seien. Selbst wenn es sich um solche Gerechtigkeiten handeln sollte, würde daraus allein noch nicht folgen, dass der Vertrag genehmigungsbedürftig ist. Wie der erkennende Senat in seinem zur Veröffentlichung bestimmten Beschluss vom 29. April 1952 (V BLW 43/51) ausgeführt hat, kann man zur Übertragung solcher selbständiger Gerechtigkeiten nicht ausnahmslos eine Genehmigung nach dem Kontrollratsgesetz Nr 45 und der Militärregierungsverordnung Nr 84 für erforderlich halten, vielmehr ist eine Genehmigung nach diesen Vorschriften nur dann nötig, wenn mit der selbständigen Gerechtigkeit ein Recht zum Erwerb natürlicher Früchte aus einem land- oder forstwirtschaftlichen Grundstück verbunden ist, nicht hingegen, wenn die natürliche Fruchtziehung nur von der juristischen Person vor-

genommen wird und die einzelnen Anteilseigner den auf sie entfallenden Teil der Nutzungen lediglich in Geld ausbezahlt erhalten, denn dann kann die Gerechtigkeit nicht als ein Nutzungsrecht an einem land- oder forstwirtschaftlichen Grundstück angesehen werden. Im vorliegenden Falle steht den einzelnen Berechtigten unstreitig ein ihrer Beteiligung entsprechender Anteil an dem Holz zu, dass sie selbst an Ort und Stelle zu schlagen haben. Mit den Reiherechten ist also ein Recht auf Gewinnung natürlicher Früchte aus dem forstwirtschaftlichen Grundbesitz der Realgemeinde verbunden, so dass sie als Nutzungsrechte an einem forstwirtschaftlichen Grundstück anzusehen sind und ihre Veräußerung daher der Genehmigung bedarf, wenn es sich bei ihnen um selbständige Gerechtigkeiten in dem gedachten Sinne handelt. Ob das der Fall ist, kann dahingestellt bleiben, denn das Beschwerdegericht hat, soweit es sich um die Veräußerung des Reiherechts Nr 10 handelt, mit Recht angenommen, die Durchführung des Vertrages würde zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen, und die Einräumung von Vorkaufsrechten an den Reiherechten Nr 15 und 16 zu Unrecht als genehmigungsbedürftig angesehen, wie noch darzulegen sein wird.

Ungerechtfertigt ist der Vorwurf, das Oberlandesgericht habe den Begriff der ungesunden Verteilung der Bodennutzung verkannt. Der Ansicht, von einer gesunden oder ungesunden Verteilung der Bodennutzung als Folge einer Eigentumsveränderung könne nur bei der Veräußerung eines Grundstücks die Rede sein, kann nicht beigetreten werden. Der Rechtsbeschwerde ist zuzugeben, dass der Übergang von Reiherechten in andere Hände die Bodennutzung selbst nicht berührt, sofern die Übereignung nicht zu einer Stimmenmehrheit führt, die auf die künftige Nutzung der Grundstücke entscheidenden Einfluss auszuüben vermag, was im vorliegenden Falle bei

Erteilung der Genehmigung nicht der Fall sein würde. Es ist ferner richtig, dass es sich hier lediglich um die Früchte eines Anteilsrechts handelt. Daraus folgt indessen keineswegs, dass der Gesichtspunkt der ungesunden Verteilung der Bodennutzung keine Rolle spielen kann. Der Grundbesitz der Forstrealgemeinden ist alter bäuerlicher Besitz; seine Nutzungen sollen dazu dienen, den Holzbedarf der Landwirtschaft betreibenden Landbewohner zu befriedigen und ihnen in Krisenzeiten einen Rückhalt zu gewähren. Diesem Zweck können die Realgemeinden nur dienen, wenn sich die einzelnen Anteile im Besitz solcher Personen befinden, für die die Nutzungen ihrem Wesen nach bestimmt sind und bei denen der verfolgte wirtschaftliche Zweck erreicht wird. Ebenso wie bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken muss daher bei einer Veräußerung von Reiherechten geprüft werden, ob sie durch die Übertragung ihrem Zweck entfremdet werden. Ist letzteres der Fall, so führt der Verkauf zu einer ungesunden Verteilung der Nutzungen, welche die Versagung der Genehmigung auf Grund der oben angeführten Gesetze erfordert. Das Beschwerdegericht hat danach den Begriff der ungesunden Verteilung der Bodennutzung nicht verkannt.

Der Ansicht des Oberlandesgerichts, im vorliegenden Falle würde die Durchführung des Vertrages zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen, ist hinsichtlich der Veräußerung des Reiherechts Nr 10 beizutreten. Es mag zutreffen, dass der Veräußerer aus wirtschaftlichen Gründen ein dringendes Interesse an der Verwertung des Reiherechts durch Verkauf besitzt. Das könnte indessen nur dann für eine Genehmigung des Vertrages sprechen, wenn in den zum Erwerb berufenen ländlichen Kreisen keine Interessenten für das Anteilsrecht zu finden sein sollten. Dass dies etwa der Fall sei, haben die Vertragsparteien selbst nicht behauptet. Auf Seiten der Käuferin ist, wie das Beschwerdegericht mit Recht angenommen hat, ein Grund für den Erwerb

des Reiherechts, der ihn volkswirtschaftlich rechtfertigen könnte, nicht ersichtlich. Ihr ist zu glauben, dass das Reiherecht für sie als Kapitalsanlage keine Rolle spielen würde. Die Holzzuteilungen, die sie auf Grund dieses Rechts erhalten würde, hat sie selbst als für sie belanglos bezeichnet. Ihr ist, wie gerade die Rechtsbeschwerdebegründung zeigt, nur daran gelegen, durch den Erwerb eines oder mehrerer Anteilsrechte in die Lage versetzt zu werden, ihre Ansichten und Wünsche innerhalb der Realgemeinde zum Ausdruck bringen zu können. Der Erwerb des Reiherechts soll der Käuferin also dazu dienen, einen Einfluss auf die Geschicke der Realgemeinde ausüben zu können, während die mit dem Recht verbundenen Nutzungen für sie ohne praktische Bedeutung sind. Damit würde das Reiherecht seinem Zweck entfremdet, das in der Hand einer anderen, mit der Landwirtschaft verbundenen Person die ihm innewohnende Bedeutung behalten würde.

Dem Beschwerdegericht ist danach darin beizutreten, dass die Übertragung des Reiherechts Nr 10 zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen würde. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass die Käuferin in der Gemeinde V [REDACTED] über größeren Grundbesitz verfügt, denn sie behauptet selbst nicht, sich auch auf dem Gebiete der Landwirtschaft zu betätigen. Unerheblich für die jetzt zu treffende Entscheidung ist ferner, dass das verkaufte Reiherecht früher einmal dem Vorgänger der Käuferin zugestanden hat und in einigen Fällen Reiherechte in die Hände solcher Personen gelangt sein mögen, die nicht in der Landwirtschaft tätig sind, denn die Entscheidung ist nach dem jetzt geltenden Recht zu treffen, das eine ungesunde Verteilung auch solcher Nutzungsrechte verhindern will. Das Beschwerdegericht hat danach dem Vertrag vom 25. Februar/1. April 1950 mit Recht insoweit die Genehmigung versagt, als er die Veräußerung des Reiherechts Nr 10 zum Gegenstand hat.

Das Beschwerdegericht hat aus den von ihm angeführten Gründen dem Vertrage auch wegen der in ihm enthaltenen Verpflichtung zur Einräumung dinglicher Vorkaufsrechte an den unter den Nr 15 und 16 eingetragenen Reiherechten die Genehmigung versagt, ohne sich mit der Frage auseinanderzusetzen, ob auch insoweit eine Genehmigung erforderlich ist. Es ist offensichtlich von der Rechtsprechung des Reichsgerichts ausgegangen, das in der Bestellung eines Vorkaufsrechts an einem Grundstück eine bedingte Verpflichtung zur Übereignung des Grundstücks gesehen und deshalb für ein solches Rechtsgeschäft die Wahrung der Formvorschrift des § 313 BGB für erforderlich erachtet hat (RGZ 110, 327 [333]; 125, 261 [263]). Von diesem Standpunkt aus lässt sich die Ansicht vertreten, die Verpflichtung zur Bestellung eines dinglichen Vorkaufsrechts falle unter Art IV Abs 1 Satz 2 KRG Nr 45 und sei damit genehmigungsbedürftig. Dieser Auffassung sind Friese (Landwirtschaftsrecht der amerikanischen Zone, 1949, Seite 31/32) und Bickermann (Recht d Landw 1951, Seite 53 ff). Beide halten nicht nur die Genehmigung des Vertrages, der die Einräumung des Vorkaufsrechts zum Gegenstand hat, sondern auch des Kaufvertrages für erforderlich, durch den das Grundstück an einen Dritten veräußert wird. Im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Berechtigten verlangen sie eine erneute Prüfung des hierdurch zwischen diesem und dem Verpflichteten zustande gekommenen Vertrages. Von ihrem Standpunkt aus wird also regelmässig eine dreimalige Prüfung erforderlich. Das läuft aber auf eine sachlich nicht gerechtfertigte Erschwerung der Bestellung und Ausübung des Vorkaufsrechts hinaus. Durch die im Kontrollratsgesetz Nr 45 und in der Militärre-

gierungsverordnung Nr 84 vorgeschriebenen Genehmigungen soll die Wahrung der öffentlichen Interessen auf dem Gebiete der Land- und Forstwirtschaft sichergestellt werden. Dieses Ziel kann regelmässig zur Zeit der Verpflichtung zur Einräumung eines Vorkaufsrechts noch nicht erreicht werden, denn in diesem Zeitpunkt steht nicht fest, welchen Inhalt der Kaufvertrag, der dem Vorkaufsberechtigten die Möglichkeit zur Ausübung seines Rechts gibt, haben wird, und es ist darüber hinaus ungewiss, ob es überhaupt jemals zu einer Veräusserung des Grundstücks an einen Dritten kommen wird. Bei der Einräumung des Vorkaufsrechts fehlt es danach an den nötigen tatsächlichen Unterlagen, die zur Prüfung der Genehmigungsfrage unerlässlich sind. Es kommt hinzu, dass zwischen der Bestellung eines Vorkaufsrechts und seiner Ausübung regelmässig ein längerer Zeitraum zu liegen pflegt. In der Zwischenzeit können sich die Verhältnisse grundlegend geändert haben und eine andere Entscheidung erheischen, als es zur Zeit der Einräumung des Vorkaufsrechts der Fall war. Durch eine Genehmigung zu diesem Zeitpunkt ist also für die Wahrung der öffentlichen Belange nichts gewonnen. Das gilt umsomehr, als durch die Einräumung eines Vorkaufsrechts an der Nutzungsweise des betreffenden Grundstücks regelmässig nichts geändert wird. Es würde aber dem Sinn und Zweck des Gesetzes nicht entsprechen, wenn man für die Einräumung eines Vorkaufsrechts eine Genehmigung erfordern wollte, zu der es der Genehmigungsbehörde an den nötigen Beurteilungsgrundlagen fehlen würde, und die im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts doch einer Nachprüfung unterzogen werden müsste. Mit Recht spricht sich daher Baur (Deutsche Notar-Zeitschrift, 1951, Heft 7/8, Seite

311-313) gegen das Erfordernis einer Genehmigung bei der Einräumung eines Vorkaufsrechts aus. Zutreffend weist er darauf hin, dass das dingliche Vorkaufsrecht auch keine dingliche Belastung im Sinne des Art V KRG Nr 45 darstellt. Lange-Wulff (Höfeordnung, 3. Aufl, Seite 461, Anm 446) treten ihm bei, weil es nicht zu einer Leistung aus dem Grundstücke verpflichtet. Lange-Wulff (aaO) weisen ausserdem mit Recht darauf hin, dass nicht schon das Vorkaufsrecht, sondern erst der Abschluss eines Kaufvertrages mit einem Dritten eine bedingte Überweisungspflicht der Verpflichteten begründet (so auch Palandt BCB, § 1094 Anm 2). Auch das spricht gegen die Notwendigkeit der Genehmigung im Zeitpunkt der Bestellung des dinglichen Vorkaufsrechts.

Ist aber nach alledem eine Genehmigung bei der Bestellung eines dinglichen Vorkaufsrechts an einem Grundstück nicht erforderlich, so entfällt sie auch bei der Einräumung eines solchen Rechts an einer selbständigen Gerechtigkeit. Zu Unrecht haben die Vorinstanzen daher die Genehmigung des Vertrages vom 25. Februar/1. April 1950 auch hinsichtlich der Bestellung der Vorkaufsrechte an den unter den Nr 15 und 16 eingetragenen Reiherechten für erforderlich erachtet und versagt. Der angefochtene Beschluss sowie die Entscheidung des Amtsgerichts in Northeim vom 16. September 1951 waren daher in diesem Punkte aufzuheben, wobei sich die ausdrückliche Feststellung empfahl, dass die Einräumung der Vorkaufsrechte der Genehmigung nach Art IV Abs 1 KRG Nr 45 nicht bedarf.

Nach dem oben Gesagten war die Rechtsbeschwerde im übrigen als unbegründet zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 10 LVR, 42, 43, 50 LVO.

Dr. Pritsch

Dr. Hückinghaus

Dr. Tasche