

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

KRG 45 Art. IV; GG Art. 14 A, Ba
Art. IV KRG 45 verstößt nicht gegen Art. 14 GG.

KRG 45 Art. IV

Im Grundstücksverkehrsrecht ist der Begriff des Grundstücks im wirtschaftlichen Sinne und nicht im grundbuchrechtlichen Sinne zu verstehen.

LandesVO über Grundstücksverkehr, Landbewirtschaftung und Aufhebung der Erbhöfe v. 11. Dezember 1948 des Landes Rheinland-Pfalz, GVBl 447, § 5 Abs. 1 Buchst. a

Diese Vorschrift stellt auf die Wirtschaftsfähigkeit des Erwerbers ab und erfordert weiter einen Erwerb zwecks Selbstbewirtschaftung durch den Erwerber selbst oder einen Familienangehörigen.

BGH, Beschl. v. 25. April 1961 - V BLw 9/60 - OLG Koblenz
AG Ahrweiler

B e s c h l u ß .

In der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung von 12 Kaufverträgen, abgeschlossen zwischen den unten angeführten Käufern und dem Kaufmann Dr. Christian B. in B., K.straße, Antragsteller, Beschwerde- und Rechtsbeschwerdeführer, .
- vertreten durch die Rechtsanwälte JR. Dr. und in K. I.straße -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 25. April 1961 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbrock sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Buresch und Müller

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des Senats für Landwirtschaftssachen des Oberlandesgerichts in Koblenz vom 22. Februar 1960 wird auf Kosten des Antragstellers zurückgewiesen.

Der Geschäftswert für die Rechtsbeschwerdeinstanz wird auf 4 220 DM festgesetzt.

- 2 -

G r ü n d e :

I.

Der Antragsteller ist Eigentümer von Waldgrundstücken. Unter anderem gehören ihm mehr als 3 Hektar, die südlich von Bad N [REDACTED] liegen und im Grundbuch von Bad N [REDACTED] Band 15 Artikel [REDACTED] eingetragen sind. Bei diesen Parzellen handelt es sich teils um Fichtenwald, der mit Kiefern durchsetzt ist, teils um Mischwald mit Eichen, Buchen und Birken. Einzelne Teilstücke sind abgeholzt und bedürfen der Aufforstung.

Von diesem Grundeigentum des Antragstellers liegen 1,9226 ha in der Flur 5 "Am Fierschweg". Dieser Wald, der 8 Parzellen zwischen rund 17 bis 35 a umfaßt, bildet ein zusammenhängendes Waldgrundstück und liegt in einem geschlossenen Waldgebiet; es wird vom Waldbesitz der Kur-Aktiengesellschaft Bad Neuenahr, der Zivilgemeinde Bad Neuenahr, des Kaufmanns Hans Gällweiler aus Bonn und der Eheleute Anton Haas begrenzt.

Weiter gehört zum Waldbesitz des Antragstellers eine in der Flur 4 "Im Pachtbusch" gelegene Parzelle in Größe von 26,91 a, die ebenfalls im geschlossenen Waldgebiet liegt und begrenzt wird von dem Waldgebiet der Kur-Aktiengesellschaft Bad N [REDACTED], des Maximilian Friedrich R [REDACTED] und den Waldungen, an denen die Gräfin Anna Maria W [REDACTED] M [REDACTED] als Miteigentümerin beteiligt ist.

Das eine zusammenhängende Einheit bildende Wald-Grundstück in der Flur 5 "Am F [REDACTED] weg" hat der Antragsteller in der Zeit vom 30. Juni bis zum 13. Oktober 1958 in 11 Teilstücken an verschiedene Interessenten verkauft, und zwar



1. an den Schießtechniker a.D. Br [REDACTED] in O [REDACTED]
[REDACTED]-St [REDACTED] 8,80 a zum Preise von 250 DM,
2. an den Verwalter D [REDACTED] in Bad G [REDACTED] 20 a
zum Preise von 360 DM,
3. an den Kaufmann Bau [REDACTED] in K [REDACTED] 7,36 a
zum Preise von 200 DM,
4. an den Kaufmann J [REDACTED] in K [REDACTED] 16,40 a
zum Preise von 400 DM,
5. an den Prof. Bon [REDACTED] in Me [REDACTED] im Rheinland 30 a
zum Preise von 500 DM,
6. an den Legationsrat I. Klasse R [REDACTED] in Bo [REDACTED] 16 a
zum Preise von 300 DM,
7. an den Polizeimeister K [REDACTED] in Bad G [REDACTED] 17 a
zum Preise von 300 DM,
8. an den Pförtner L [REDACTED] und dessen Ehefrau in Bo [REDACTED]
10,23 a zum Preise von 360 DM,
9. an den Schneidermeister EP [REDACTED] in Be [REDACTED]-Gl [REDACTED]
12 a für 250 DM,
10. an den Ingenieur J [REDACTED] und seine Ehefrau in K [REDACTED]
[REDACTED] 17 a zum Preise von 450 DM,
11. an den Kaufmann Z [REDACTED] in [REDACTED] 8,80 a zum Preise
von 250 DM.

Bei diesen Verkäufen handelt es sich um eine Fläche von 1,6359 ha, die zu einem Preise von insgesamt 3620 DM veräußert worden ist.

Außerdem hat der Antragsteller im August 1958 die in der Flur 4 "Im Pachtbusch" gelegene Waldparzelle in Größe von 26,91 a an den Kaufmann A [REDACTED] in K [REDACTED] zum Preise von 600 DM verkauft.

Der Antragsteller als Verkäufer sowie die vorgenannten Käufer haben die Genehmigung der Kaufverträge bei dem Landratsamt - Landwirtschaftsamt - in Ahrweiler beantragt.

Die Käufer haben durchweg erklärt, sie wollten die Grundstücke zur weiteren forstlichen Nutzung, Bearbeitung und Bepflanzung erwerben und hätten nicht die Absicht, auf den Parzellen Wochenendhäuser oder ähnliche Bauten zu errichten. Der Käufer R. hat angegeben, er wolle auf der Waldparzelle seine Freizeit bei körperlicher Betätigung verbringen und auch seiner herzleidenden Mutter ein Fleckchen bereitstellen, auf dem sie außerhalb des nicht gesunden Bonner Klimas einige Stunden verweilen könne. Prof. B. will auf der Waldparzelle mit vier zum Teil noch kleinen Kindern schulfreie Tage ohne großen Reiseaufwand in freier Natur verbringen. Der Käufer B. sucht einen ruhigen Platz, um sich von seiner Kreislauferkrankung zu erholen. Daas hat angegeben, er habe auf der gekauften Parzelle bereits 900 Jungtannen angepflanzt. Der Käufer K. will die Waldparzelle zwecks weiterer forstwirtschaftlicher Bearbeitung und Anpflanzung erwerben. Z. hat dieselbe Absicht. Auch L. will sich während seiner Freizeit auf der Waldparzelle aufhalten und Anpflanzungen selbst vornehmen. Der Käufer A. weist darauf hin, daß es sich um eine selbständige Parzelle handle, die keine Vermessung erforderlich mache. Er will das Grundstück erwerben, um für seine herzkrankte Frau ein Plätzchen mit Höhenluft zur Verfügung zu haben, von dem sie nicht an Sonntagnachmittagen vertrieben werden könne.

Das Landwirtschaftsamt hat durch Bescheide vom 20. März 1959 allen Kaufverträgen auf Grund des Art. IV Abs. 4 Buchst. a KRG Nr. 45 in Verbindung mit § 5 Abs. 1 Buchst. a der Landesverordnung über Grundstücksverkehr, Landbewirtschaftung und Aufhebung der Erbhöfe vom 11. Dezember 1948 des Landes Rheinland-Pfalz (GVBl. 447; künftig mit DV bezeichnet) und § 12 des Landesforstgesetzes von Rheinland-Pfalz vom 16. November 1950 (GVBl 299) die Genehmigung versagt.

Der Verkäufer und die Käufer haben gegen die Versagung der Genehmigung gerichtliche Entscheidung beantragt.

Das Amtsgericht (Landwirtschaftsgericht) hat durch Beschluß vom 15. September 1959 den 12 Kaufverträgen die Genehmigung versagt.

Der Verkäufer hat diese Entscheidung mit der sofortigen Beschwerde angegriffen und zu ihrer Begründung vorgebracht: Art. IV Abs. 4 Buchst. a KRG Nr. 45, nach dem die Genehmigung einer Grundstücksveräußerung zu versagen sei, wenn durch die Ausführung des Rechtsgeschäfts die ordnungsmäßige Bewirtschaftung des Grundstücks zum Schaden der Volksernährung gefährdet erscheine, sei auf die Veräußerung von Wald grundsätzlich nicht anwendbar. Nur dann, wenn es sich um die Veräußerung von sogenanntem Bauernwald handle, könnten ernährungspolitische Gesichtspunkte in Betracht kommen. Diese Voraussetzung sei jedoch hier nicht gegeben, da er - Antragsteller - kein Landwirt sei. Auch seien keine Landwirte an dem Erwerb der Grundstücke interessiert. Selbst wenn man aber den rein ernährungspolitischen Grundsätzen allgemein wirtschaftliche, insbesondere forstwirtschaftliche Gesichtspunkte gleichstellen wolle, so könne doch keine Rede davon sein, daß durch die Veräußerung die ordnungsmäßige Bewirtschaftung gefährdet werde. Bei Forstgrundstücken komme der Selbstbewirtschaftung, die bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken Sinn und Zweck habe, keine entscheidende Bedeutung zu. Die Waldparzellen würden seit eh und je von ortsansässigen, erfahrenen Forstarbeitern betreut. Dieser Arbeiter würden sich auch die Käufer der Grundstücke bedienen. So sei er selbst auch verfahren, weil er kein gelernter Forstmann sei. Zudem stünden die verkauften Parzellen, die sich forstwirtschaftlich in einem hervorragenden Zustand befänden, zur Zeit in bestem Wuchs,

so daß in den nächsten 30 bis 40 Jahren keine nennenswerten Forstarbeiten ausgeführt zu werden brauchten. Schließlich könnten die Erwerber den fachlichen Rat und die Betreuung der staatlichen Forstämter beanspruchen. Die Käufer seien zudem bereit, sich zu einer Waldwirtschaftsgemeinschaft zusammenzuschließen. Es sei unerfindlich, inwiefern die ordnungsmäßige Bewirtschaftung dadurch gefährdet werden solle, daß sich die Erwerber hin und wieder zu Erholungszwecken auf den Grundstücken aufhielten. Die Befürchtung, das Waldgelände würde sich bei den Erwerbern zu einer Art Campingplatz entwickeln, sei völlig haltlos. Obwohl die Erwerber bereits seit über einem Jahr im Besitze der Grundstücke seien, habe sich nichts gezeigt, was eine solche Befürchtung rechtfertigen könnte. Die in unmittelbarer Nähe gelegene Klimastation der Stadt Bad Neuenahr werde an schönen Tagen von Hunderten von Kurgästen besucht; außerdem werde der Parkplatz der Klimastation erheblich erweitert. Durch diesen "Betrieb" würden die von dem Amtsgericht befürchteten Gefahren für Wald und Wild heraufbeschworen, nicht aber durch die Erwerber der Waldparzellen, die selbst das größte Interesse daran hätten, solche Gefahren nicht aufkommen zu lassen.

Der Verkäufer hat weiter geltend gemacht: Auch eine unwirtschaftliche Zerschlagung würde durch die Veräußerung nicht herbeigeführt. Durch die beabsichtigte Umparzellierung würde gegenüber dem bisherigen Zustand eine erhebliche Verbesserung erreicht, indem aus den langen "Handtuchparzellen" wirtschaftliche Parzellen geschaffen würden. Zudem hätten 6 von den zur Zeit vorhandenen 8 Parzellen eine Größe unter 25 a; sie könnten also einzeln verkauft werden, ohne daß eine Genehmigung erforderlich sei. Hiervon abgesehen seien bereits in den Jahren 1951 und 1956 Teilveräußerungen an den Grundstücksnachbar Gällweiler und die Kurverwaltung Bad Neuenahr genehmigt worden. Deshalb dürften auch jetzt die Genehmigungen nicht versagt werden. Zudem könne von einer unwirtschaftlichen Zersplitterung deshalb keine Rede

sein, weil sich die Erwerber zu einer Waldwirtschaftsgemeinschaft in der Weise zusammenschließen wollten, daß eine ordnungsmäßige und einheitliche Bewirtschaftung in jedem Falle gewährleistet sei. Der Erwerber D. habe bereits 900 Jungfichten angepflanzt und dadurch den bisherigen Zustand erheblich verbessert. Bei der an Adrion verkauften Parzelle handle es sich im übrigen um ein selbständiges, an die übrigen Parzellen nicht angrenzendes Grundstück.

Der Antragsteller hat beantragt,
unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses die 12 Kaufverträge zu genehmigen.

Das Landwirtschaftsamt hat um Zurückweisung der sofortigen Beschwerde gebeten. Es hält die Entscheidung des Amtsgerichts für zutreffend und hat ergänzend vorgebracht: Die ordnungsmäßige Bewirtschaftung der Grundstücke müsse als gefährdet angesehen werden, weil keiner der Erwerber das Grundstück selbst oder durch Familienangehörige zu bewirtschaften vermöge. Der Grundsatz der Selbstbewirtschaftung gelte nicht nur für landwirtschaftliche, sondern auch für forstwirtschaftliche Grundstücke. Die Käufer seien zu einer fachlichen Pflege der Waldparzellen mit Sicherheit nicht in der Lage. Auch auf Grundstücken mit dem Bewuchs der hier in Rede stehenden Art müßten Forstarbeiten durchgeführt werden. Es müsse auch berücksichtigt werden, daß die Käufer ursprünglich die Parzellen zur Errichtung von Wochenendhäusern hätten kaufen wollen. Wenn sie inzwischen eingesehen hätten, daß dieses Vorhaben nicht durchzuführen sei, und sie plötzlich ihr Interesse an der Forstwirtschaft entdeckt hätten, so sei keinerlei Gewähr dafür gegeben, daß dieses Interesse enhalte und zu einer wirklichen forstwirtschaft-

schaftlichen Bewirtschaftung führe. Daß einer der Erwerber schon Jungpflanzen angepflanzt habe, sei kein Beweis für seine Wirtschaftsfähigkeit. Die Bestimmung des § 41 des Landesforstgesetzes sehe vor, daß die "Besitzer" von Privatforstbetrieben, die für sich allein nach Lage, Größe und Zustand der Grundstücke zu einer selbständigen ordnungsmäßigen Bewirtschaftung nicht geeignet seien, sich zu einer Waldwirtschaftsgemeinschaft zusammenschließen könnten. Diese Bestimmung dürfe jedoch nicht dazu dienen, durch Bildung einer solchen Gemeinschaft Personen, die nicht Waldbesitzer seien, den Grunderwerb zu erleichtern und die den Grundstücksverkehr regelnden Vorschriften zu umgehen.

Das Landwirtschaftsamt hält auch die Voraussetzungen einer unwirtschaftlichen Zerschlagung für gegeben und hat hierzu ausgeführt: Durch die Verträge solle ein zusammenhängendes Waldstück von 1,9226 ha auf die einzelnen Erwerber aufgeteilt werden. Diese Maßnahme bedeute eine unwirtschaftliche Zerschlagung des Grundstücks. Darunter sei nicht nur eine weitere Parzellierung des Grundeigentums, sondern auch die Aufteilung eines zusammenhängenden, aus Einzelparzellen zusammengesetzten Grundstücks zu verstehen. Daß eine derartige Aufteilung unwirtschaftlich sei, liege auf der Hand, was insbesondere auch die seit Jahren andauernden Bestrebungen auf dem Gebiete der Flurbereinigung erkennen ließen, die gerade die Zersplitterung des Grundeigentums beseitigen wollten, um zu einer wirtschaftlichen Einteilung des Bodens zu gelangen. Die unwirtschaftliche Zerschlagung des Waldgebietes werde nicht dadurch behoben, daß sich die Erwerber zu einer Waldwirtschaftsgemeinschaft zusammenschließen wollten. Eine derartige Maßnahme diene nur zur Milderung der Bewirtschaftungsschwierigkeiten bei kleinen Parzellen. Auch der Umstand, daß früher in einzelnen Fällen Teilungsgenehmigungen für Waldgrundstücke erteilt worden seien, könne die beantragten Genehmigungen nicht rechtfertigen.

tigen. Soweit damals die rechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung der Genehmigung nicht vorgelegen haben sollten, habe es sich um fehlerhafte Entscheidungen gehandelt, auf deren Wiederholung der Antragsteller keinen Anspruch habe.

Das Oberlandesgericht hat die sofortige Beschwerde des Antragstellers zurückgewiesen.

Hiergegen richtet sich seine vom Beschwerdegericht zugelassene Rechtsbeschwerde, mit der er seinen Antrag auf Genehmigung der Kaufverträge weiter verfolgt. Das Landwirtschaftsamt bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

II.

Die Rechtsbeschwerde ist nach § 24 Abs. 1 LwVG zulässig. Ihr war der Erfolg jedoch zu versagen.

1. Die Rechtsbeschwerde rügt in formeller Hinsicht, daß das Oberlandesgericht dem in der mündlichen Verhandlung gestellten Antrag des Antragstellers, eine Ortsbesichtigung vorzunehmen, nicht stattgegeben habe. Sie meint, eine solche sei notwendig gewesen, um sich ein klares Bild der Verhältnisse, insbesondere auch bei den umliegenden Grundstücken, zu verschaffen.

Diese Rüge ist nicht begründet. Die Rechtsbeschwerde verkennt nicht, daß das Gericht über Art und Umfang der Beweisaufnahme nach freiem Ermessen zu entscheiden hat und diese Ermessensentscheidungen in der Rechtsbeschwerdeinstanz nur dahin nachgeprüft werden können, ob das Beschwerdegericht von dem ihm obliegenden Ermessen einen rechtsirrtümlichen Gebrauch gemacht hat oder ob die Entscheidung auf einem Verstoß

gegen Verfahrensvorschriften beruht (vgl. hierzu Beschluß des Senats vom 22. November 1956, V BLw 12/56 und die dort angeführten weiteren Entscheidungen). Derartige Gesetzesverletzungen sind hier nicht ersichtlich. Entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerde kommt es für die Entscheidung des vorliegenden Falles nicht darauf an, in welchem wirtschaftlichen Zustand sich die den verkauften Parzellen benachbarten Waldgrundstücke befinden. Es bedurfte infolgedessen auch keiner Aufklärung in dieser Hinsicht. Der Vorwurf, das Beschwerdegericht habe von seinem pflichtgemäßen Ermessen einen unrichtigen oder doch nicht ausreichenden Gebrauch gemacht, ist danach nicht gerechtfertigt.

2. Zu Unrecht wirft die Rechtsbeschwerde dem Oberlandesgericht auch vor, die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Rheinland-Nassau - Forstamt Ahrweiler - vom 18. September 1958 verwendet zu haben, obwohl sie dem Beschwerdeführer nicht mitgeteilt worden sei und er zu ihr daher nicht habe Stellung nehmen können. Diese Stellungnahme der Landwirtschaftskammer betrifft den Kaufvertrag vom 26. Juli 1958, der zwischen dem Antragsteller und dem Schneidermeister Plug abgeschlossen worden ist, und ist gegenüber dem Landwirtschaftsamt Ahrweiler abgegeben worden. Das Beschwerdegericht hat dieser Erklärung entnommen, daß einheimische Land- und Forstwirte vorhanden seien, die an dem Erwerb der Grundstücke Interesse hätten. Es hat seine Entscheidung hierauf indessen nicht gestützt, sondern die Frage, ob das Erwerbsinteresse einheimischer Land- und Forstwirte im Rahmen des § 5 Abs. 1 Buchst. a DV berücksichtigt werden könne, dahingestellt gelassen. Da der angefochtene Beschluß danach auf diesem rechtlichen Gesichtspunkt nicht beruht, liegt kein beachtlicher Verfahrensverstoß darin, daß dem Beschwerdeführer keine Gelegenheit zur Stellungnahme zu der Äußerung des Forstamtes Ahrweiler gegeben worden ist.

3. Die Rechtsbeschwerde bittet zu prüfen, ob Art. IV KRG Nr. 45 mit Art. 14 Abs. 1 GG vereinbar ist. Diese Frage ist zu bejahen; denn der Ansicht der Rechtsbeschwerde, die erstgenannte Vorschrift enthalte eine zu weitgehende Verfügungsbeschränkung der Eigentümer land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes und bedeute eine Aushöhlung des in Art. 14 GG garantierten Eigentums, kann nicht beigetreten werden. Die Rechtsbeschwerde berücksichtigt nicht, daß das Eigentum zwar nach Art. 14 GG gewährleistet wird, Inhalt und Schranken aber durch die Gesetze bestimmt werden. Nach Art. 19 muß ein Gesetz, das ein Grundrecht einschränkt, allgemein und nicht nur für den Einzelfall gelten; auch darf das Grundrecht nicht in seinem Wesensgehalt angetastet werden. Art. IV KRG Nr. 45 schränkt nun allerdings die Verfügungsbefugnis der Eigentümer land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke hinsichtlich der in dieser Vorschrift angeführten Rechtsgeschäfte ein, indem diese Verfügungen zu ihrer Wirksamkeit der behördlichen Genehmigung bedürfen. Diese darf aber nur aus den gesetzlich festgelegten Gründen versagt werden. Die eigentliche Beschränkung der Eigentümer land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes liegt also darin, daß ihnen der Abschluß solcher Rechtsgeschäfte versagt werden soll, die dem Interesse der Allgemeinheit widersprechen und die ein verständiger und einsichtiger Grundstückseigentümer ohnehin nicht vornehmen würde. Die jetzt geltenden Vorschriften gehen im übrigen zurück auf die Bekanntmachung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918 (RGBl I S. 123) und die Grundstückverkehrsbekanntmachung vom 26. Januar 1937 (RGBl I S. 35), durch die bestimmte Rechtsgeschäfte des Verkehrs mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ebenfalls im öffentlichen Interesse dem Genehmigungserfordernis unterworfen waren. Durch die Beschränkungen des Verfügungsrechts des Eigentümers im Rahmen des Art. IV KRG Nr. 45 wird aber das Eigentum in seinem

Wesensgehalt nicht angetastet; denn die Verfügungsbeschränkung betrifft nur bestimmte Rechtsgeschäfte, während den Grundstückseigentümern im übrigen die Fülle der mit dem Eigentum verbundenen Befugnisse uneingeschränkt verbleibt. Die Rechtsbeschwerde zieht auch nicht in Betracht, daß nach Art. 14 Abs. 2 GG Eigentum verpflichtet und sein Gebrauch dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll. Hierin ist zum Ausdruck gekommen, daß von dem Eigentum kein Gebrauch gemacht werden soll, der dem Interesse der Allgemeinheit zuwiderläuft. Nach alledem kann in den Vorschriften des Art. IV KRG Nr. 45 keine Beschränkung gefunden werden, die zu der Gewährleistung des Eigentums in Widerspruch steht. Das ist, soweit ersichtlich, bisher auch nicht in Zweifel gezogen worden.

4. Das Beschwerdegericht hat in Übereinstimmung mit dem Landwirtschaftsgericht angenommen, auch diejenigen Kaufverträge seien genehmigungspflichtig, welche Grundstücke von weniger als 25 a zum Gegenstand hätten. Die Rechtsbeschwerde sieht hierin eine Verletzung des § 3 Abs. 1 Buchst. e DV, nach dem die Genehmigung nach Art. IV KRG Nr. 45 nicht erforderlich ist für Rechtsgeschäfte über Grundstücke und Grundstücksteile bis zu 25 a, sofern sie nicht dem Weinbau, dem Erwerbsgarten- oder Erwerbsobstbau dienen. Die Rechtsbeschwerde macht geltend, nur eine der 8 Parzellen "Am Fierschweg" habe eine Größe von mehr als 25 a gehabt, und rügt, daß das Oberlandesgericht die Größe der einzelnen Parzellen nicht festgestellt habe. Sie meint, der Beschwerdeführer könne diese Grundstücke, die er nach und nach gekauft habe, auch wieder einzeln genehmigungsfrei veräußern, soweit ihre Fläche nicht über 25 a hinausgehe. Nach ihrer Ansicht ist der Beschwerdeführer dann aber auch nicht gehindert, diese Grundstücke umzuparzellieren und angesichts der bereits bestehenden Zerstückelung die langen handtuchartigen Parzellen in

wirtschaftlich vorteilhaftere kleine Parzellen aufzuteilen.

Diese Ausführungen lassen die Begründung, die das Beschwerdegericht für seine Ansicht gegeben hat, gänzlich außer Betracht. Dieses hat die Vorschrift des § 3 Abs. 1 Buchst. e DV nicht etwa übersehen, sondern hat sie hier für nicht anwendbar erachtet, weil es sich um die Zerstückelung eines, wenn auch aus mehreren Einzelparzellen bestehenden, jedoch zusammenhängenden Grundstücks handle. Eine Genehmigungspflicht besteht allerdings nicht, wenn von einem Grundstück von mehr als 25 a ein Trennstück, das unter dieser Größe liegt, veräußert wird; denn in einem solchen Falle kommt es regelmäßig nicht auf die Fläche des ursprünglichen Grundstücks, sondern auf den Umfang des veräußerten Teiles an (Beschuß des Senats vom 8. Dezember 1959, V BLW 19/59, RdL 1960, 35 = MDR 1960, 214 = LM Nr. 30 zu Art. IV KRG Nr. 45). Solche Veräußerungen sind indessen genehmigungspflichtig, wenn sie in der Absicht der Gesetzesumgehung vorgenommen werden. Der Beschwerdeführer kann sich hier nicht mit Erfolg darauf berufen, daß er die einzelnen Parzellen nach und nach erworben und deren Größe mit Ausnahme einer Parzelle unter 25 a gelegen habe. Denn es kommt nicht auf die Art des Erwerbes und darauf an, ob die einzelnen Parzellen im Grundbuch als selbständige Grundstücke eingetragen sind, entscheiden ist vielmehr, ob sie wirtschaftlich eine Einheit bilden. Baur (Der Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, 1949, Seite 18/19) will für die Festlegung des "Begriffs" des Grundstücks von der Bestimmung des Grundstücksbegriffs in der Grundbuchordnung nicht abgehen, räumt aber ein, daß die wirtschaftliche Betrachtungsweise sicher dann eine entscheidende Bedeutung hat, wenn es sich darum handelt, ob ein Grundstücksgeschäft genehmigt werden soll oder nicht. Westermann (Lehrbuch des Sachenrechts, 4. Aufl. § 71, II, 2) weist zutreffend darauf hin, daß der Begriff des Wirtschafts-

grundstücks u. a. für die staatliche Lenkung des Bodenverkehrs maßgebend sei, wenn dieser Begriff auch nicht in einer besonderen Vorschrift ausdrücklich festgelegt worden sei. Nach seiner Ansicht ergeben sich die Abgrenzungsmaßstäbe jeweils aus der Interessenlage, welche die einzelnen Vorschriften gestalten wollen (aaO unter II 1) und deshalb hat der Begriff Grundstück im Wohnsiedlungsgesetz einen anderen Inhalt als im Grundstückverkehrsrecht (Urteil des Senats vom 5. Februar 1958, V ZR 189/56, MDR 1958, 325). Auch Haegele (Die Beschränkungen im Grundstücksverkehr, 1950, Randnote 38) hält im Bereich des Grundstückverkehrsrechts für den Begriff des Grundstücks die wirtschaftliche, nicht die grundbuchliche Seite für maßgebend in dem Sinne, daß unter Grundstück jeder einheitlich bewirtschaftete Grund und Boden, also die einzelne Grundbesitzung, zu verstehen sei, möge dieser grundbuchlich aus einer Parzelle oder aus mehreren Parzellen bestehen und mögen die mehreren Parzellen örtlich beieinander oder getrennt voneinander liegen. In diesem Sinne hat sich bereits das Reichsgericht in seiner Entscheidung von 7. Januar 1931 (HRR 1931, Nr. 676) und neuerdings das Bayerische Oberste Landesgericht in seinem Beschluß vom 10. Januar 1956 (BayObLGZ 1956, 11, 17) ausgesprochen. Auch Friese (Landwirtschaftsrecht der amerikanischen Besatzungszone, S. 4) versteht im Grundstücksverkehrsrecht den Begriff "Grundstück" im rein wirtschaftlichen Sinne. Diese Auffassung entspricht auch der Allgemeinen Verfügung des Reichsministers der Justiz vom 8. Februar 1937 zu § 1 der Grundstückverkehrsbekanntmachung (DJ 1937, 218). Von dieser Auffassung ist auch der Senat in dem oben angeführten Urteil vom 5. Februar 1958 (unter Hinweis auf Rechtsprechung und Rechtslehre) ausgegangen. Westermann (aaO § 71 II, 2, b) weist zutreffend darauf hin, daß der Begriff des Wirtschaftsgrundstücks nach § 4 der Ausführungsverordnung zum Reichssiedlungsgesetz auch für das Reichssiedlungsrecht gilt. Der Senat schließt sich der Auffassung, daß

im Grundstücksverkehrsrecht der Begriff des Grundstücks in wirtschaftlichem Sinne zu verstehen ist, an. Im vorliegenden Fall bilden die Parzellen "Am Fiërschweg" eine geschlossene Waldfläche von 1,9226 ha, die der Beschwerdeführer einheitlich bewirtschaftet hat. Das Beschwerdegericht hat nach dem Gesagten also mit Recht diese Parzellen als ein einheitliches Waldgrundstück angesehen. Es war daher entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerde nicht genötigt, die Größe der einzelnen Parzellen festzustellen.

5. Das Beschwerdegericht hat angenommen, die Veräußerung der Parzellen sei nach Art. IV Abs. 4 a KRG Nr. 45 (Sicherung der Volksernährung) genehmigungspflichtig. Ob es, wie die Rechtsbeschwerde meint, bei der Auslegung dieser Vorschrift über deren Sinn und Zweck hinausgegangen ist, kann auf sich beruhen, da das Oberlandesgericht nach den folgenden Darlegungen einen weiteren Versagungsgrund mit Recht für gegeben erachtet hat.

6. Das Beschwerdegericht hat nämlich den Kaufverträgen auch wegen der Vorschrift des § 5 Abs. 1 Buchst. a DV die Genehmigung versagt, nach der die ordnungsmäßige Bewirtschaftung als gefährdet gilt, wenn der Erwerber das Grundstück nicht selbst oder durch Familienangehörige ordnungsmäßig zu bewirtschaften vermag. Nach seiner Ansicht erfüllen die Käufer diese Voraussetzungen nicht, da keiner von ihnen Land- oder Forstwirt ist, also alle berufsfremd sind und nicht über die zur Bewirtschaftung von Waldgrundstücken notwendigen Kenntnisse und Erfahrungen verfügen. Das Oberlandesgericht hat die Vorschrift des § 5 Abs. 1 Buchst. a DV dahin ausgelegt, daß der Erwerber "selbst oder durch Familienangehörige" zur ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Grundstücks imstande sein müsse, daß also der Erwerber oder ein Familienangehöriger zur eigentätigen Bewirtschaftung

in der Lage sein müsse. Es hat ausgeführt, daß die Käufer diesem Erfordernis nicht entsprächen, da sie gezwungen wären, andere Personen mit der Bewirtschaftung der Grundstücke zu beauftragen.

Die Rechtsbeschwerde sieht eine Überspannung darin, daß das Beschwerdegericht zum Erwerb einer Waldparzelle der hier in Frage kommenden Größe Wirtschaftsfähigkeit oder gar Selbstbewirtschaftung gefordert habe. Sie meint, es müsse genügen, wenn die Käufer die Waldarbeiten durch erfahrene ortsansässige Forstarbeiter vornehmen ließen oder sich zu einer Waldwirtschaftsgemeinschaft nach § 41 des Landesforstgesetzes zusammenschließen, wodurch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Waldgrundstücke sichergestellt sein würde.

Der Senat hat in seiner Entscheidung vom 10. November 1959 (V BLw 9/59), in der es sich um das Vermächtnis einer Waldparzelle an einen Kirchenfond handelte, zu der Auslegung des mit der hier strittigen Vorschrift wörtlich übereinstimmenden § 5 Abs. 1 Buchst. a der Badischen Landesverordnung über Grundstücksverkehr, Landbewirtschaftung und Aufhebung der Erbhöfe vom 11. Dezember 1948 (Durchführungsverordnung zum Kontrollratsgesetz Nr. 45, Bad. GVBl 1948, 217 ff) bereits Stellung genommen. Er hat dort ausgeführt, in den Ländern der früheren amerikanischen Besatzungszone könne die Genehmigung versagt werden, wenn der Erwerber nicht bereits Landwirt im Haupt- oder Nebenberuf sei, während in den Ländern der früheren französischen Besatzungszone das Erfordernis, daß sich der Erwerber in dieser Weise bereits in der Landwirtschaft betätige, nicht aufgestellt sei, so daß auch einem Nichtlandwirt der Erwerb land- oder forstwirtschaftlichen Bodens ermöglicht sei. Der Senat hat in dieser Entscheidung ferner ausgesprochen, daß § 5 Abs. 1 Buchst. a DV auf die Wirtschaftsfähigkeit des Erwerbers ab-

stellt, indem er verlangt, daß dieser das Grundstück selbst oder durch Familienangehörige ordnungsmäßig zu bewirtschaften vermag. Ohne Rechtsirrtum hat das Oberlandesgericht danach gefordert, daß der Erwerber eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks nach seinen geistigen und körperlichen Fähigkeiten sowie nach seinen Kenntnissen und seiner Persönlichkeit in der Lage sein müsse, das Grundstück ordnungsgemäß zu bewirtschaften. In dieser mit der Rechtsprechung des Senats übereinstimmenden Auslegung der strittigen Vorschrift liegt also keine Überspannung der an den Erwerber zu stellenden Anforderungen. Das gilt auch von dem Verlangen des Oberlandesgerichts, daß der Erwerb zwecks Selbstbewirtschaftung durch den Erwerber selbst oder einen Familienangehörigen erfolgen müsse. Die in der früheren französischen Besatzungszone getroffene Regelung, die nach dem oben Gesagten auch einem Nichtlandwirt den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke gestattet, trägt der besonderen Struktur dieser Gebiete Rechnung und bezweckt, Arbeitern, Handwerkern, Angestellten und anderen ortsansässigen Personen zur Erleichterung der Lebenshaltung oder zur Gründung einer eigenen Heimstätte den Erwerb eines kleinen Grundbesitzes zu ermöglichen, da der Beruf die Arbeitskraft dieser Personen oft nur zu einem Teil in Anspruch nimmt und sie nicht voll ernährt, so daß ein kleiner Grundbesitz für sie einen beachtenswerten wirtschaftlichen und seelischen Rückhalt bildet. Der Senat hat in seiner oben angeführten Entscheidung vom 10. November 1959 die Auffassung gebilligt, § 5 Abs. 1 Buchst. a DV erfordere auch, daß der Erwerber das Grundstück in Selbstbewirtschaftung nehmen wolle. In diesem Punkte stimmt die Auslegung des Beschwerdegerichts also ebenfalls mit der Rechtsansicht des Senats überein. Soweit das Gesetz aus den angegebenen Gründen den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke durch einen Nichtlandwirt zuläßt, geschieht das nachdem oben Gesagten mit der Einschränkung, daß der Erwerber selbst oder

ein Familienangehöriger zur ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Grundstücks befähigt sein muß. Daran fehlt es nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts im vorliegenden Falle. Diesem ist darin beizutreten, daß die Möglichkeit, die Waldparzellen durch erfahrene, ortsansässige Forstarbeiter zu bewirtschaften, die mangelnde Fähigkeit der Käufer zur Selbstbewirtschaftung nicht zu ersetzen vermag. Mit Recht hat das Beschwerdegericht auch angenommen, daß dieser Mangel nicht durch den Zusammenschluß der Käufer zu einer Waldwirtschaftsgemeinschaft ausgeräumt werden könne. § 41 des Landesforstgesetzes für Rheinland-Pfalz vom 16. November 1950 (GVBl 1950, 299) sieht den Zusammenschluß der Besitzer von Privatforstbetrieben, die für sich allein nach Größe, Lage und Zustand zu einer selbständigen ordnungsmäßigen Bewirtschaftung nicht geeignet sind, zu Waldwirtschaftsgemeinschaften vor. Ein solcher Zusammenschluß soll zur Erreichung der Zwecke des Landesforstgesetzes dienen und diejenigen Betriebe erfassen, die als Einzelbetriebe im Sinne des § 40 des Landesforstgesetzes nicht anerkannt werden können. Zutreffend hat das Oberlandesgericht den § 41 des Landesforstgesetzes dahin ausgelegt, daß er Personen, die bereits Waldbesitzer sind, die Möglichkeit geben will, sich zwecks besserer und rationeller Bewirtschaftung ihrer Waldgrundstücke zu einer Waldwirtschaftsgemeinschaft zusammenzuschließen, daß es aber nicht der Sinn dieser Vorschrift ist, den Erwerb kleinerer forstwirtschaftlicher Grundstücke durch berufsfremde Personen zu erleichtern. Ein solcher Zusammenschluß der Käufer würde auch, wie das Oberlandesgericht mit Recht annimmt, die mit dem Übergang des zusammenhängenden Waldgeländes von einem auf eine größere Zahl verschiedener Eigentümer verbundene Gefährdung der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung nicht beseitigen, sondern höchstens mildern.

Nach alledem hat das Beschwerdegericht ohne Rechtsirrtum in allen zwölf Fällen auch den Versagungsgrund des

§ 5 Abs. 1 Buchst. a DV als vorliegend erachtet.

7. Das Oberlandesgericht hat hinsichtlich der Waldparzellen "Am Fierschweg" auch den Versagungsgrund des § 5 Abs. 1 Buchst. b DV für vorliegend erachtet, nach dem die ordnungsmäßige Bewirtschaftung als gefährdet gilt, wenn das Rechtsgeschäft zum Zwecke oder in Ausführung einer unwirtschaftlichen Zerschlagung des Grundstücks erfolgt. Die Rechtsbeschwerde hält auch diese Auffassung für rechtsirrig und verweist auf ihr oben unter 4 wiedergegebenes Vorbringen. Dort ist bereits dargelegt, daß das Beschwerdegericht die Parzellen "Am Fierschweg" zutreffend als einheitliches Waldgrundstück angesehen hat und daß, wenn von einem Grundstück ^{von} mehr als 25 a ein Trennstück, das unter dieser Größe liegt, abgetrennt werden soll, regelmäßig keine Genehmigungspflicht besteht. Das gilt indessen nicht, wenn das Rechtsgeschäft in der Absicht der Gesetzesumgehung vorgenommen wird. Das Beschwerdegericht hat angenommen, daß es sich hier hinsichtlich der 11 zusammenhängenden Waldparzellen um einen solchen Fall handle, weil ein zusammenhängendes Grundstück von mehr als 1 1/2 Hektar nach einem einheitlichen Plan aufgeteilt und an verschiedene Erwerber veräußert werden solle. Diese Ansicht des Beschwerdegerichts, das noch darauf hätte hinweisen können, daß die 11 Kaufverträge in der Zeit von Ende Juni bis Mitte Oktober 1958 abgeschlossen worden sind, steht im Einklang mit der Rechtsprechung des Senats, der sich in seiner Entscheidung vom 10. November 1959 (V BLW 1/59) dahin ausgesprochen hat, daß eine Gesetzesumgehung stets dann vorliege, wenn dem ausgesprochenen Zweck des Gesetzes in einer dem äußeren Anschein nach zulässigen Weise zuwidergehandelt werde. Die Rechtsbeschwerde hat in dieser Hinsicht auch keine Rüge erhoben. Das Beschwerdegericht hat die unwirtschaftliche Zerschlagung darin gefunden, daß ein aus 8 Waldparzellen zusammengesetztes Waldstück von mehr als 1 1/2 Hektar von einem einzigen Eigentümer auf 11 verschiedene Erwerber aufgeteilt

werden solle, wodurch die Bewirtschaftung der 11 verschiedenen Eigentümern gehörigen Kleinstparzellen sich erheblich schwieriger gestalten und wesentlich unrentabler sein würde, als wenn sich das zusammenhängende Waldstück in seiner ganzen Größe noch in der Hand eines einzigen Eigentümers befände, der zudem noch weiteren Waldbesitz in jener Gegend habe. Das Oberlandesgericht hat in der beabsichtigten Aufteilung des Waldgrundstücks eine erhebliche Gefährdung der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung gefunden, die auch nicht durch die Bildung einer Waldwirtschaftsgemeinschaft beseitigt werden könne. Diese Ausführungen lassen einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Das Beschwerdegericht hat danach hinsichtlich der Parzellen "Am Fierschweg" zutreffend den Versagungsgrund der unwirtschaftlichen Zerschlagung bejaht.

8. Nach alledem hat das Beschwerdegericht den Kaufverträgen mit Recht die Genehmigung versagt. Die Rechtsbeschwerde war daher zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 34, 44, 45 LwVG.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock