



JN Agrarrecht – Joachim Netz – Uhlandstraße 11 – 34308 Bad Emstal
0176/41609283 – joachimnetz@gmx.de – www.joachimnetz.de

Grundstückverkehrsgesetz

Rechtsprechungsreport Januar 2017

§ 1 Grundstückverkehrsgesetz

BGH, Beschluss vom 19.12.1967 – V BLw 24/67, RdL 1968, S. 37

34308 Bad Emstal, 25. Dezember 2016

Uhlandstraße 11
Tel.: 05624/7909833
Handy: 0176/41609283
Fax: 032121088123
joachimnetz@gmx.de
www.service-agrarrecht
www.joachimnetz.de

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

bevor wir uns wieder mit vollem Elan in die Arbeit stürzen, möchte ich Ihnen für das Jahr 2017 alles Gute wünschen.

Mit meinen Rechtsprechungsreports, die monatlich erscheinen, werde ich in diesem Jahr jeweils ein Gerichtsbeschluss in fortlaufender Paragraphenfolge vorstellen.

Bereits im Jahre 1962 hat sich der Bundesgerichtshof mit der Frage beschäftigt, ob das Grundstück im Sinne des Grundstückverkehrsgesetzes das Grundstück im Rechtssinne oder im wirtschaftlichen Sinne ist. Die Antwort finden wir im Beschluss des BGH vom 19.12.1967 - BLw 24/67, den ich Ihnen hiermit vorstellen möchte.

Der Wegfall der Passage: „... und am 1.1.1961 als selbständiges Flurstück bestanden hat“ in § 1 Hessisches Gesetz über die Genehmigungsfreiheit im Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken vom 17.04.1962 (GVBl. I S. 263) hat für das hier vorliegende Verfahren keine Bedeutung. § 1 dieses Gesetzes lautet heute:



„Keiner Genehmigung nach § 2 des Grundstückverkehrsgesetzes vom 28.07.1961 (BGBl. I S. 1091, 1652, 2000), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191), bedarf die Veräußerung eines Grundstücks, wenn es kleiner als 0,25 ha und nicht bebaut ist.“

Leitsatz zu: BGH, Beschluss vom 19.12.1967 – V BLw 24/67, RdL 1968, S. 37

1. Unter Grundstück im Sinn des Grundstückverkehrsgesetzes (und der auf Grund des § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG erlassenen Landesbestimmungen) ist das Grundstück im Rechtssinn, nicht das im wirtschaftlichen Sinn zu verstehen.
2. Wenn auch das GrdstVG unter Grundstück nur das Grundstück im Rechtssinn versteht, können die Länder im Rahmen der ihnen in § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG 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.
3. In Hessen können deshalb landwirtschaftliche Grundstücke unter 0,25 ha ohne Rücksicht auf ihren wirtschaftlichen Zusammenhang mit anderen Grundstücken genehmigungsfrei veräußert werden, sofern die übrigen landesrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Anmerkung:

Wenn Sie Interesse an einem Seminar zum Thema „Grundstückverkehrsgesetz und Reichssiedlungsgesetz“ in Bad Emstal (Hessen) haben, rufen Sie mich an, damit ich die notwendigen Vorbereitungen treffen kann.

Herzlichste Grüße aus Bad Emstal

Joachim Netz



BGH, Beschluss vom 19.12.1967 – V BLw 24/67

Gründe:

I.

- 1 Die Antragstellerin und ihr Ehemann haben in den letzten Jahren in größerem Umfang landwirtschaftliche Grundstücke gekauft, wobei zu einem großen Teil von der Antragsgegnerin, der gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft, das Vorkaufsrecht nach dem RSG. ausgeübt worden ist. Durch den Vertrag vom 20.2.1965 hat die Antragstellerin von der Erbgemeinschaft M. drei Ackergrundstücke und zwei Waldgrundstücke zum Gesamtpreis von 1000 DM gekauft. Am 17.1.1966 hat die Genehmigungsbehörde die Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Antragsgegnerin hinsichtlich der Grundstücke Flur 8 Nr. 216, 217 (zur Größe von 1357 qm und 2403 qm) zugestellt. Die Antragstellerin hat um gerichtliche Entscheidung nachgesucht. Durch den weiteren Vertrag vom 6.2.1965 hat die Antragstellerin von dem Landwirt B. das Grundstück Flur 4 Nr. 8 (zur Größe von 1658 qm) zum Kaufpreis von 190 DM erworben. Am 17.2.1966 hat die Genehmigungsbehörde die Erklärung der Antragsgegnerin über die Ausübung des Vorkaufsrechts zugestellt. Die Antragstellerin hat auch insoweit um gerichtliche Entscheidung nachgesucht.
- 2 Der Ehemann der Antragstellerin hatte durch Vertrag vom 6.2.1965 von dem Landwirt B. das Nachbargrundstück Flur 4 Nr. 7, Ackerland, 5036 qm, für 5710 DM gekauft. Hinsichtlich dieses Grundstücks ist von der Antragsgegnerin das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht ausgeübt worden. Der Ehemann der Antragstellerin hat sich nicht dagegen gewandt.
- 3 Im Hinblick auf die Grundstücke, die Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind, ist die Ausübung des Vorkaufsrechts damit gerechtfertigt worden, dass die Grundstücke Flur 8 Nr. 216, 217 eine wirtschaftliche Einheit bilden, ebenso das Grundstück Flur 4 Nr. 8 mit dem Grundstück Flur 4 Nr.7, das der Ehemann der Antragstellerin gekauft hatte und das im Wege der Vorkaufsrechtsausübung von der Antragsgegnerin erworben worden ist.
- 4 Die Antragstellerin hat vor dem Landwirtschaftsgericht geltend gemacht, dass die betroffenen Grundstücke kleiner als 0,25 ha, die Veräußerung nicht genehmigungsbedürftig und deshalb auch die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts ausgeschlossen sei. Entgegen der Annahme der Genehmigungsbehörde bestehe eine wirtschaftliche Einheit, insbesondere zwischen den Grundstücken Flur 4 Nr. 7 und 8 nicht, weil das Grundstück Flur 4 Nr. 8 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 Antragstellerin und zum anderen von deren Ehemann, gekauft worden. Die Eheleute lebten in Gütertrennung.



- 5 Das Landwirtschaftsgericht hat die „Ausübung des Vorkaufsrechts bestätigt“. Auf die dagegen gerichtete sofortige Beschwerde der Antragstellerin hat das OLG den Beschluss aufgehoben, die Einwendungen der Antragstellerin gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts für begründet erklärt und die Mitteilung der Antragsgegnerin über die Ausübung des Vorkaufsrechts aufgehoben.
- 6 Dagegen wendet sich die Antragsgegnerin mit der vom Beschwerdegericht zugelassenen Rechtsbeschwerde.

II.

- 7 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. Beschl. des Senats vom 4. 2. 1964 - V BLw 31/63, RdL. 1964, 122). Das Rechtsmittel hat aber keinen Erfolg.
- 8 **A)** Das OLG 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 GrdstVG 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 17.4.1962 (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. 1. 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 Grundstücksbegriff im Sinne des bürgerlichen Rechts und der Grundbuchordnung verstehe, nämlich das Grundstück als räumlich abgegrenzten Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchblattes unter einer Nummer verbucht sei. Anders könne es sein, wenn man für den Grundstücksbegriff des GrdstVG auf die wirtschaftliche Einheit abstelle, weil es dann allerdings naheliege, die nebeneinander gelegenen und gleichzeitig veräußerten Grundstücke Flur 8 Nr. 216, 217 einerseits und Flur 4 Nr. 7, 8 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. 9. 1919 zum RSG 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 8.2.1937 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 KRG. Nr. 45 der wirtschaftliche Grundstücksbegriff angewendet*



worden (vgl. u. a. BGH, Beschl. vom 25.4.1961 - V Blw 9/60, RdL. 1961, 175, 176). Umstritten sei jedoch die Frage, ob dieser Grundstücksbegriff auch nach dem GrdstVG gelte.

- 9 Nach Ansicht des Beschwerdegerichts müsse sie verneint werden. Für die Anwendung des bürgerlich-rechtlichen Grundstücksbegriffs im Bereich des GrdstVG 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 Grundstückverkehrsbeamtmachung (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 HessDVO zum KRG. 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.
- 10 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 Sinne des GrdstVG 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.

- 11 Es erscheine jedoch nicht gerechtfertigt, von einer grundsätzlich gebotenen und sachgemäßen Auslegung des GrdstVG als Bundesgesetz abzusehen, 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 Schwierigkeiten etwa dadurch möglich, dass die Genehmigungsfreiheit nicht nur an eine bestimmte Grundstücksgröße im Sinne des bürgerlichen Rechts, sondern auch davon abhängig gemacht werde, dass durch die Veräußerung nicht die Wirtschaftseinheit mehrerer Grundstücke beeinträchtigt werde.
- 12 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.
- 13 **B)** Dagegen bringt die Rechtsbeschwerde vor: Es handle sich in erster Linie um die Frage, ob der auf dem Gebiet des Reichssiedlungsrechts an der Regelung des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs seit mehreren Jahrzehnten bestehende Rechtszustand durch die gesetzliche Neuregelung des GrdstVG 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 Ausschussbericht 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.



- 14 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 überlassen. 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.
- 15 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 Umfang 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 landwirtschaftliche 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 Grundbuch 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 hier nach weiterhin verbleiben.
- 16 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 6.2.1965 habe die Antragstellerin die Parzelle Flur 4 Nr. 8 in



Größe von 1658 qm gekauft, während gleichzeitig ihr Ehemann vor derselben Notarin die Parzelle Flur 4 Nr.7 in Größe von 5036 qm gekauft habe. Nach dem von der Antragstellerin vorgelegten Gesellschaftsvertrag des Ehepaares hätten beide Grundstücke dem von diesen Eheleuten zu führenden landwirtschaftlichen. Betrieb gedient. Die Umgehungsabsicht, eine unter 2500 qm liegende Parzelle in einem gesonderten Vertrag zu erwerben, sei hier offensichtlich und werde nicht mit dem Hinweis erklärt, dass die auf dieser kleineren Parzelle betriebene Spargelanlage die wirtschaftliche Einheit mit dem Nachbargrundstück nicht mehr rechtfertige.

- 17 **C)** Nach § 4 Abs. 1 RSG setzt die Ausübung des Vorkaufsrechts u.a. voraus, dass die Veräußerung der Genehmigung nach dem GrdstVG bedarf. Die Ansicht des OLG, dass die Veräußerungen im vorliegenden Fall keiner Genehmigung bedurften (§ 10 RSG.), ist frei von Rechtsirrtum.
- 18 Die Genehmigungsfreiheit beruht auf § 1 des Hess. Gesetzes vom 17.4.1962 (GVB1. S.263) i.V. mit § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG. Danach bedarf die Veräußerung eines Grundstücks keiner Genehmigung nach § 2 GrdstVG, wenn das Grundstück kleiner als 0,25 ha, nicht bebaut ist und am 1.1.1961 als selbständiges Grundstück bestanden hat. Die von der Antragstellerin erworbenen Grundstücke fallen in diese Freigrenze. Die Frage, was unter Grundstück im Sinn des GrdstVG (und demgemäß im Sinn des § 1 des Hess. Gesetzes vom 17.4.1962) zu verstehen ist, wird im Schrifttum nicht einheitlich beantwortet. Teils meint man, wie im früheren Grundstücksverkehrsrecht (vgl. hierzu Beschl. des Senats vom 25.4.1961 - 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 Haegele, Die Beschränkungen im Grundstücksverkehr, 2. Aufl. Rdn. 18 mit Belegangaben; Herminghausen, Beiträge zum GrdstVG, S. 8, 9 und 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 GrdstVG 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. 12; 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. § 71 112 b). Der letztgenannten Auffassung ist beizutreten.
- 19 § 1 Abs. 3 des Entwurfs des GrdstVG (Dt. BT. 3. Wahlperiode, Drucks. 119) hatte folgende Fassung:



„Grundstück im Sinne dieses Gesetzes ist auch ein Teil eines Grundstücks sowie 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 wirtschaftlicher Begriff zu verstehen, umfasst also auch den Betrieb. 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.“

- 20 Die endgültige Fassung des Gesetzes ist dem Entwurf jedoch insoweit nicht gefolgt. Sie lautet nur noch dahin (§ 1 Abs. 3), dass Grundstück im Sinne des Gesetzes auch ein Teil eines Grundstücks ist. Der schriftliche Bericht des Ausschusses f. ELF. vom 30.3. 1961 (Dt. BT. 3. Wahlperiode, Drucks. 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“.

- 21 Darüber hinaus ist folgendes zu bemerken: Des jetzigen Abs. 3 des § 1 hätte es nicht bedurft, wenn das GrdstVG 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 GrdstVG (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 Nachw.; a.A. insbesondere Ehrenforth, aaO., RSG. § 4 Anm. 3 a mit weiteren Nachw.), kann im vorliegenden Fall nicht entschieden werden (§ 10 RSG.).

- 22 Wenn auch das GrdstVG 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 19.6.1962 (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 1.1.1961 als selbständiges Flurstück bestanden hat. Nach dem Zusammenhang der Gründe des Beschwerdebeschlusses erfüllen die von dem vorliegenden Verfahren betroffenen Kaufgrundstücke auch die letztgenannte Voraussetzung.
- 23 Rechtsirrtumsfrei sind schließlich auch die Ausführungen des OLG zu der Frage, ob ein Umgehungsgeschäft vorliegt. Wie der Senat u.a. in seinem Beschluss vom 3.5.1957 - 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, u.U. 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.