

54. Ist ein Vertrag, durch den die Bäume gewisser Waldflächen eines landwirtschaftlichen Grundstücks zur Abholzung verkauft werden, im Sinne des § 1 der Bekanntmachung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918 (RGBl. S. 123) als eine Vereinbarung anzusehen, die den Genuß von Grundstückserzeugnissen zum Gegenstande hat?

I. Zivilsenat. Urte. v. 15. November 1924 i. S. Gr. D., G. m. b. H. (Bell.) w. Sch. u. Gen. (Rl.). I 678/23.

I. Landgericht Glogau.

II. Oberlandesgericht Breslau.

Die Beklagte, der das Rittergut Gr. D. gehört, verkaufte durch Vertrag vom 14. Mai 1918 von dem Waldbestande des Grundstücks das schon geschlagene und das noch stehende Holz auf 16 näher bezeichneten Schlägen. Die Gesamtgröße der Schläge wurde von den Vertragsschließenden gemeinsam auf etwa 400 Morgen geschätzt und der Kaufpreis auf 500 M je Morgen festgesetzt. Der gesamte Kauf-

preis von 200000 *M* sollte in bestimmten Raten bis zum 15. Juni 1919 bezahlt werden. Für den Fall, daß nach dem Ergebnis der Schlußrechnung der Umfang der übergebenen Holzschläge 400 Morgen nicht erreichen und demgemäß dem vorgesehenen Kaufpreis von 200000 *M* nicht entsprechen würde, sollte die Beklagte verpflichtet sein, den Käufern nach deren Wahl einen oder mehrere Holzschläge zu übergeben, bis die von den Klägern geleisteten Zahlungen mit 500 *M* je Morgen gedeckt sein würden. In der Folgezeit entstanden zwischen den Parteien Streitigkeiten über die Zahl der Morgen der übergebenen Schläge. Die Kläger gaben den Flächenumfang auf nur 319,53 Morgen an und verlangten mit der Klage Herausgabe weiteren Waldbestandes und Schadensersatz.

Das Landgericht erkannte auf Verurteilung der Beklagten zur Übergabe von noch 29 Morgen Kiefernwald und wies die Kläger mit der Mehrforderung ab. Beide Parteien legten Berufung ein. Die Berufung der Beklagten wurde vom Oberlandesgericht zurückgewiesen, während die Berufung der Kläger noch in der Berufungsinstanz anhängig geblieben ist. Die Revision der Beklagten hatte Erfolg.

Aus den Gründen:

Die Klage stützt sich in erster Reihe auf den Vertrag vom 14. Mai 1918, durch den die Beklagte 400 Morgen Kiefern vom Waldbestande des Ritterguts Gr. D. an die Kläger zur Abholzung verkauft hat. Mitverkauft wurde das in den fraglichen Waldflächen lagernde, bereits geschlagene Holz. Gegen die Rechtswirksamkeit dieses Vertrags hat die Beklagte in der Berufungsinstanz geltend gemacht, daß der Vertrag, da er den Genuß von Erzeugnissen eines über 5 ha großen landwirtschaftlichen Grundstücks zum Gegenstande habe, zu seiner Gültigkeit gemäß § 1 der Bek. über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918 der Genehmigung des zuständigen Landrats bedürftig habe; eine solche sei nicht eingeholt worden und der Vertrag deshalb nicht wirksam geworden. Das Berufungsgericht hat diese Einrede verworfen. Es hat ausgeführt, daß die Bek. v. 15. März 1918 auf den Verkauf von Erzeugnissen eines über 5 ha großen Grundstücks nicht bezogen werden könne, also auch nicht auf den vorliegenden Vertrag, nach welchem das auf bestimmten Schlägen befindliche Kiefernholz, teils schon geschlagen, teils noch von den Klägern zu schlagen, verkauft worden

sei. Bei einer so weitgehenden Auslegung würde man zu dem unerträglichen Ergebnis gelangen, daß schlechthin auch jeder Verkauf von Kartoffeln, Getreide aus der Ernte eines über 5 ha großen Guts genehmigungspflichtig sei. Wenn § 1 der Verf. auch Verträge über die Nutzung von Grundstücken erwähne, so sei dabei an Nießbrauch, Pacht und ähnliche Rechte gedacht, die in Ansehung der Nutzung des ganzen Grund und Bodens ein eigentumsähnliches Recht begründeten. Möge auch die Abholzung sämtlicher 16 Schläge volkswirtschaftlich unzuweckmäßig und schädlich gewesen sein, so werde sie doch nicht von der Bekanntmachung betroffen, die sich nicht gegen unzuweckmäßige Maßnahmen des jeweiligen Grundstückseigentümers wende, sondern nur gegen Grundstücksverkäufe und Nutzungsüberlassungen an Personen, bezüglich deren die Gefahr schädlicher Einwirkungen auf das Grundstück bestehe.

Diese Ausführungen sind rechtsirrtümlich. Nach § 1 a. a. O. bedürfen die Auflassung eines Grundstücks, die Bestellung eines dinglichen Rechts zum Genuß der Erzeugnisse eines Grundstücks sowie jede Vereinbarung, welche den Genuß der Erzeugnisse oder die Verpflichtung zur Übereignung eines Grundstücks zum Gegenstande hat, der Genehmigung der zuständigen Behörde, sofern das Grundstück über 5 ha groß ist. Da die von der Beklagten den Klägern zur Holznutzung überlassenen Waldflächen im Vertrage insgesamt auf etwa 400 Morgen angegeben sind, also das Maß von 5 ha weit übersteigen, so fällt der Vertrag unter die nach § 1 der Verf. genehmigungspflichtigen Geschäfte, falls er als ein solcher anzusehen ist, der den Genuß der Erzeugnisse eines Grundstücks zum Gegenstande hat. Daß diese Voraussetzung hier bei wörtlicher Auslegung der Bestimmung insoweit erfüllt ist, als die Kläger das Recht zum Einschlagen und zur Bewertung der stehenden Kiefernbestände erworben haben, kann nicht zweifelhaft sein. Die Bäume eines Waldgrundstücks sind zu seinen Erzeugnissen zu rechnen (RGZ. Bd. 80 S. 232). Nach § 953 BGB. gehören sie grundsätzlich auch nach der Trennung dem Eigentümer des Grundstücks. In ihrer Trennung und Bewertung äußert sich der Genuß der Erzeugnisse, der grundsätzlich dem Eigentümer gebührt. Gestattet dieser aber einem anderen, sich Erzeugnisse des Grundstücks anzueignen, so erwirbt der andere das Eigentum daran mit der Trennung, sofern ihm der Besitz des Grundstücks über-

lassen ist. Alsdann liegt eine Übertragung des Genusses der Grundstückserzeugnisse vor. Denn der Grundstückseigentümer begibt sich des aus seinem Eigentum entspringenden Rechts auf Aneignung und Verwertung der Grundstückserzeugnisse zugunsten des anderen. So hat sich auch im Verhältnis der Parteien zueinander die Rechtslage hinsichtlich der noch auf dem Stamme befindlichen und erst von den Käufern einzuschlagenden Kiefern entwickelt. Diese gehörten zu den Erzeugnissen von Gr. D.; ihr Genuß gehörte nach § 953 BGB. der Beklagten als der Eigentümerin des Gutes. Wenn diese durch den Vertrag vom 14. Mai 1918 den Klägern den Waldbestand zur Abholzung verkaufte und ihnen auch zu diesem Zwecke die einzelnen Schläge übergab, so übertrug sie damit auf sie den Genuß der Erzeugnisse der Waldflächen, und zwar dergestalt, daß die Kläger nach § 956 BGB. mit dem Fällen der Bäume sogleich das Eigentum am Holze erwerben sollten. Der Vertrag hatte demnach den Genuß der Erzeugnisse eines Grundstücks zum Gegenstande. Unerörtert kann bleiben, inwieweit in betreff des mitverkauften, bereits geschlagenen Holzes eine andere rechtliche Beurteilung am Platze wäre im Hinblick darauf, daß diese Erzeugnisse des Gutes zur Zeit des Vertragschlusses bereits erworben waren, bei ihnen also möglicherweise nicht ein eigentlicher Fruchtgenuß, sondern lediglich die Veräußerung bereits vom Eigentümer erworbener Gutszeugnisse für vorliegend erachtet werden könnte. Eine unterschiedliche Betrachtungsweise hinsichtlich der beiden Arten der Vertragsgegenstände — des bereits geschlagenen Holzes und der noch erst zu fallenden Stämme — ist schon deshalb ausgeschlossen, weil das gesamte Holz der einzelnen Schläge als ein einheitlicher Kaufgegenstand gedacht, der Kaufpreis einheitlich festgesetzt ist und deshalb keine Rede davon sein kann, daß der Kauf über das geschlagene Holz ohne den Kauf über die erst noch zu fallenden Stämme abgeschlossen worden wäre (§ 139 BGB.).

Für den Willen des Gesetzgebers, einen Vertrag der in Rede stehenden Art genehmigungspflichtig zu machen, spricht auch die amtliche Begründung der Bekanntmachung. Im § 3 der Bek. sind die Gründe aufgeführt, aus denen die Genehmigung in bezug auf ein zum Betriebe der Land- oder Forstwirtschaft bestimmtes Grundstück versagt werden kann, und hierbei ist unter Nr. 3 der Fall vorgesehen, daß das Rechtsgeschäft zum Zwecke oder in Ausführung einer un-

wirtschaftlichen Zerschlagung des Grundstücks erfolgt. Als unwirtschaftlich bezeichnet die amtliche Begründung beispielsweise eine Zerschlagung, wenn sie zur Folge hat, daß Wald niedergeschlagen oder zur Abholzung veräußert wird, ohne daß die abgeholzten Flächen aufgeforstet werden (Schlegelberger Kriegsbuch Bd. 8 S. 130). Das gleiche Beispiel ist in der Anweisung enthalten, die den Genehmigungsbehörden durch die Preuß. Verfügung vom 27. März 1918 betr. die Ausführung der Bekanntmachung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken erteilt worden ist (LandwMinBl. S. 109, Schlegelberger S. 131, 134). Diesen Ausführungsvorschriften kommt maßgebliche Bedeutung zu, weil im § 8 der Bef. den Landeszentralbehörden die Befugnis eingeräumt worden ist, die erforderlichen Ausführungsbestimmungen zu erlassen. Aus dem gewählten Beispiel geht hervor, daß der Gesetzgeber die Veräußerung von Waldbestand zur Abholzung für einen dem Volkswohl widersprechenden Genuß der Waldzeugnisse erachtet hat, sofern nicht die Gewährungsmaßiger Wiederaufforstung geboten ist.

Gegen die Genehmigungspflichtigkeit des Vertrags vom 14. Mai 1918 läßt sich auch nicht der vom Berufungsgericht hervorgehobene Gesichtspunkt verwerten, daß bei einer den Vertrag mitumfassenden Auslegung der Bekanntmachung auch alle gewöhnlichen Verkäufe über Gutserzeugnisse, wie Kartoffeln und Getreide, der behördlichen Genehmigung bedürfen würden. Hierbei übersieht das Berufungsgericht, daß den Gegenstand derartiger Kaufgeschäfte bereits geerntete, also im regelrechten Wirtschaftsbetriebe geworbene Früchte bilden, während es sich beim Vertrag der Parteien vorwiegend um die Übertragung des Fruchtbezugs, also den Genuß noch nicht geworbener Erzeugnisse, handelt.

In Kraft getreten ist der § 1 der Bef. zufolge § 8 Abs. 2 ebenda und § 3 der Preuß. Ausführungsbestimmungen v. 16. März 1918 (JustMinBl. S. 69, Schlegelberger S. 131) am 18. März 1918. Da der Vertrag der Parteien erst am 14. Mai desselben Jahres zustande gekommen ist, so fällt er unter die Vorschriften der Bekanntmachung. Seine Rechtswirksamkeit hängt mithin davon ab, ob er vom zuständigen Landrat genehmigt worden ist oder noch genehmigt werden wird. In dieser Hinsicht fehlt es im Berufungsurteil an den erforderlichen tatsächlichen Feststellungen.