

letzte Aktualisierung: 12.5.2023

OLG Schleswig, Beschl. v. 29.3.2023 – 2 Wx 9/23

WaldG SG § 11 Abs. 1 S. 1

Schleswig-Holstein: Genehmigungserfordernis bei Teilung eines Waldgrundstücks; Prüfungskompetenz des Grundbuchamts

1. Eine Genehmigung gemäß § 11 Abs. 1 S. 1 WaldG SH ist nur dann erforderlich, wenn ein Waldgrundstück geteilt wird und eines der dadurch entstehenden Teilgrundstücke kleiner als drei Hektar ist. Die Teilung eines Waldgrundstückes setzt voraus, dass (erstens) ein Grundbuchgrundstück geteilt wird und (zweitens) infolge der Abschreibung des Grundstücksteils eine vorher zu einem Grundbuchgrundstück gehörende Waldfläche nun auf mehrere Grundbuchgrundstücke verteilt wird.
2. Das Grundbuchamt kann die Vorlage einer Genehmigung – alternativ einer Erklärung, dass eine Genehmigung nicht erforderlich ist (sog. Negativbescheinigung), durch die Forstbehörde verlangen, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass eine Genehmigung erforderlich sein könnte. Liegen tatsächliche Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Teilung eines Grundstückes ein Waldgrundstück gemäß § 11 Abs. 1 WaldG SH geteilt wird, obliegt es nicht dem Grundbuchamt, abschließend zu klären, ob durch die Abschreibung doch kein Waldgrundstück geteilt wird oder die Genehmigungsbedürftigkeit gegebenenfalls aus anderen Gründen entfällt.

Gründe

I.

Die Antragsteller haben einen Vermächtniserfüllungsvertrag vom ...2022 (UVZ-Nr. .../2022 des Notars T1 aus X) beim Grundbuchamt eingereicht, wonach sich der Antragsteller zu 1 verpflichtet hat, der Antragstellerin zu 2 ein Wohnungsrecht gem. § 1093 BGB an dem mit einem Einfamilienhaus bebauten Flurstück ...6 der Flur ... der Gemarkung Y, eingetragen unter Bestandsnummer ... im Grundbuch von Y Blatt ... zu gewähren. Da nur das bebaute Flurstück mit dem Wohnungsrecht belastet werden soll, haben die Antragsteller die Abschreibung des Flurstückes ...6 vom Bestand Nr. ... und die Buchung unter eigener Bestandsnummer bewilligt und beantragt.

Unter derselben Bestandsnummer ist im Grundbuch neben weiteren auch das Flurstück ...8 der Flur ... der Gemarkung Y (ausweislich des Grundbuchs: eine Waldfläche) gebucht.

Mit Verfügung vom 02.12.2022 hat das Grundbuchamt die Vorlage einer Teilungsgenehmigung des zuständigen Forstamtes nach § 11 WaldG SH gefordert.

Daraufhin haben die Antragsteller die Erklärung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) - untere Forstbehörde - vom 11.01.2023 eingereicht, wonach durch den vorgelegten Vermächtniserfüllungsvertrag keine Waldteilung nach § 11 WaldG SH vollzogen werde und daher auch keine Genehmigung nach § 11 WaldG SH erforderlich sei. Die Erklärung ist nicht mit einem Dienstsiegel versehen.

Mit der angegriffenen Zwischenverfügung vom 31.01.2023 hat das Grundbuchamt des Amtsgerichts Elmshorn den Antragstellern aufgegeben, eine gesiegelte Teilungsgenehmigung bzw. ein gesiegeltes Negativattest des zuständigen Forstamtes gemäß § 11 WaldG SH vorzulegen, da in dem zu teilenden Grundstück eine Waldfläche gebucht sei.

Hiergegen haben die Antragsteller am 08.02.2023 Beschwerde eingelegt. Die Erklärung sei nicht mit einem Dienstsiegel versehen, weil das LLUR in der Zwischenzeit „umfirmiert“ habe und die neuen Dienstsiegel nach Auskunft des Sachbearbeiters noch nicht vorgelegen hätten. Grundstück im Sinne des § 11 WaldG SH sei nur das als „Waldfläche“ im Grundbuch gebuchte Flurstück, nicht aber das „Grundstück“ im grundbuchrechtlichen Sinne. Durch die bloße Abschreibung eines Nicht-Waldflurstückes von einem Grundbuchbestand werde keine Waldfläche im Sinne des WaldG SH geteilt.

Mit Beschluss vom 24.02.2023 hat das Grundbuchamt des Amtsgerichts Elmshorn der Beschwerde nicht abgeholfen. Die Genehmigung sei erforderlich, da in § 11 WaldG SH klar geregelt sei, dass die Teilung eines Grundstücks (nicht Flurstücks) der Genehmigung bedürfe. Werde eine Genehmigung durch die zuständige Behörde nicht für erforderlich gehalten, müsse eine entsprechende Erklärung (hier als Negativbescheinigung bezeichnet) vorgelegt werden. Diese Erklärungen bedürften der Form des § 29 GBO, da es sich um eine Eintragungsunterlage handelt. Bislang sei lediglich eine ungesiegelte Erklärung der unteren Forstbehörde eingereicht worden. In den Fällen, in denen wegen Umstrukturierung der Behörde kurzfristig kein Siegel beigedrückt werden konnte, sei das neu erteilte Siegel nachgesetzt worden.

Mit Stellungnahme vom 08.03.2023 hat der Notar für die Beschwerdeführer dahingehend Stellung genommen, die Forstbehörde habe bislang in jedem ihm bekannten Fall darauf

abgestellt, ob ein Flurstück geteilt worden sei, das als Wald bezeichnet worden sei. Soweit dies nicht der Fall gewesen sei, habe die Forstbehörde stets mitgeteilt, dass es der vom Grundbuchamt geforderten Teilungsgenehmigung nicht bedürfe. Träfe die Auffassung der Forstbehörde zu, könnte das Grundbuchamt die Prüfung ebenso gut selbst vornehmen und allen Beteiligten die überflüssige Einholung der „Negativbescheinigung“ ersparen. Träfe die Auffassung des Grundbuchamtes zu, müsste die Forstbehörde ihre gängige Praxis umstellen und immer dann, wenn eine Waldfläche unter derselben Grundbuchnummer wie der Vertragsgegenstand gebucht ist, eine Teilungsgenehmigung erteilen. Das gängige Verfahren der „Negativbescheinigung“ sei hingegen dogmatisch nicht begründbar.

II.

Die gemäß §§ 71 ff. GBO zulässige Beschwerde gegen die nach § 18 GBO ergangene Zwischenverfügung ist unbegründet.

Das Grundbuchamt hat den Antragstellern mit der angegriffenen Zwischenverfügung zu Recht aufgegeben, eine gemäß § 29 GBO gesiegelte Genehmigung der zuständigen Forstbehörde oder eine entsprechende gesiegelte Erklärung der Behörde, dass eine Genehmigung nicht erforderlich ist (sog. Negativbescheinigung), vorzulegen.

Vorliegend hat das Grundbuchamt zu Recht auf eine Erklärung der Forstbehörde gemäß § 11 WaldG SH bestanden.

Das Grundbuchamt darf eine Eintragung in das Grundbuch erst dann vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid oder ein Negativattest nachgewiesen ist, § 11 Abs. 3 WaldG SH (vgl. Meikel-Böttcher, GBO, 12. Aufl., § 7 Rn. 13; Lemke-Schneider, GBO, 3. Aufl., § 7 Rn. 46).

Dabei ist eine Genehmigung gemäß § 11 Abs. 1 S. 1 WaldG SH nur dann erforderlich, wenn ein Waldgrundstück geteilt wird und eines der dadurch entstehenden Teilgrundstücke kleiner als drei Hektar ist. Die Teilung eines Waldgrundstückes setzt voraus, dass (erstens) ein Grundbuchgrundstück geteilt wird und (zweitens) infolge der Abschreibung des Grundstücksteils eine vorher zu einem Grundbuchgrundstück gehörende Waldfläche nun auf mehrere Grundbuchgrundstücke verteilt wird (vgl. Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 15. Juni 1977 – BReg 2 Z 17/76 –, Rn. 12, juris zu Art. 17 BayWaldG a.F.).

Danach könnte es vorliegend bereits an einer genehmigungsbedürftigen Teilung eines Waldgrundstücks fehlen, weil ausweislich des Grundbuchs nur ein Flurstück als Waldfläche im Grundbuch ausgewiesen ist.

Das Grundbuchamt konnte gleichwohl die Vorlage einer Genehmigung - alternativ einer Erklärung, dass eine Genehmigung nicht erforderlich ist (sog. Negativbescheinigung), durch die Forstbehörde verlangen, weil vorliegend Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass eine Genehmigung erforderlich sein könnte.

Liegen tatsächliche Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Teilung eines Grundstückes ein Waldgrundstück gemäß § 11 Abs. 1 WaldG SH geteilt wird, obliegt es nicht dem Grundbuchamt, abschließend zu klären, ob durch die Abschreibung auch tatsächlich kein Waldgrundstück geteilt wird oder die Genehmigungsbedürftigkeit gegebenenfalls aus anderen Gründen entfällt.

Ist zumindest ein Flurstück eines Grundbuchgrundstückes als Waldfläche im Grundbuch verzeichnet reicht dies regelmäßig aus, eine abschließende Klärung durch die zuständige Fachbehörde zu verlangen. Schließlich ist es durchaus naheliegend, dass sich die vormals im Grundbuch erfassten Nutzungsarten von den tatsächlichen aktuellen Gegebenheiten unterscheiden. Wenn das Grundbuchamt gezwungen wäre, allein auf Grundlage der Angaben zur Wirtschaftsart im Grundbuch zu entscheiden, dass keine Genehmigung erforderlich ist, wäre dies wenig sachgerecht, zumal die Angaben im Grundbuch zur Wirtschaftsart ihre Bedeutung verloren haben und häufig nicht mehr aktuell sind (vgl. insoweit Schöner/Stöber GrundbuchR, Rn. 583b, beck-online). Etwas anderes könnte allenfalls dann gelten, wenn im Einzelfall offenkundig und für das Grundbuchamt erkennbar kein Waldgrundstück geteilt wird. Dies ist im vorliegenden Fall jedoch nicht ersichtlich.

Soweit die Beschwerdeführer meinen, das gängige Verfahren einer Negativbescheinigung sei nicht begründbar, greift der Einwand zu kurz. Auch in einem Fall, wie dem hier zu entscheidenden, in dem das Forstamt zu dem Ergebnis kommt, dass eine Genehmigung nicht erforderlich ist, ist die Bescheinigung dieses Ergebnisses in Form eines „Negativbescheides“ eine sinnvolle Vorgehensweise. Anders als die Beschwerdeführer meinen, macht es einen entscheidenden Unterschied, ob das Grundbuchamt die Frage eines Genehmigungserfordernisses überprüft oder die Forstbehörde. Das Grundbuchamt hat regelmäßig weder die erforderliche Fachkenntnis noch die erforderlichen Tatsachenkenntnisse um etwaige Grenzfälle zu erkennen und richtig zu beurteilen. In den Forstämtern hingegen sind Personen mit den entsprechenden Fachkenntnissen, die regelmäßig auch zusätzliches tatsächliches Wissen haben oder darauf zugreifen können (etwa zusätzliches Daten-/Kartenmaterial) und am besten geeignet sind, sich im Zweifel fehlende Erkenntnisse zu beschaffen.

Schließlich ist die Vorlage eines Negativattests als Alternative zur Genehmigung allgemein anerkannt (vgl. Meikel-Böttcher, GBO, 12. Aufl., § 7 Rn. 13; Lemke-Schneider, GBO, 3. Aufl., § 7 Rn. 46: Das Grundbuchgericht darf eine Eintragung in das Grundbuch erst dann vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid oder ein Negativattest nachgewiesen ist, § 11 Abs. 3 WaldG SH).

Das vorgelegte Schreiben des LLUR vom 11.01.2023 ist nicht ausreichend, weil es nicht den (Form-)Anforderungen des § 29 GBO entspricht. Für die Anwendung von § 29 Abs. 3 GBO fehlt es an einem entsprechenden Siegel oder Stempel.

Die Festsetzung des Beschwerdewertes folgt aus §§ 61 Abs. 1, 36 Abs. 3 GNotKG.