

Erste Neugründung einer Waldgemeinschaft auf Basis von § 1008 BGB im Flurbereinigungsverfahren Kell am See, Rheinland-Pfalz

Karl-Heinz Thiemann, Johannes Mock und Martin Schumann

Zusammenfassung

Im Flurbereinigungsverfahren Kell am See, Landkreis Trier-Saarburg, erfolgte erstmals die Neugründung einer Waldgemeinschaft durch einen Grundstückszusammenschluss in Form von Miteigentum nach Bruchteilen (§ 1008 BGB) bei gleichzeitiger Belastung aller Miteigentumsanteile mit einer dinglichen Verwaltungs- und Benutzungsregelung einschließlich Unauflöslichkeit der Gemeinschaft (§ 1010 Abs. 1 BGB) auf der Grundlage von § 48 Abs. 2 und § 37 Abs. 1 Satz 4 FlurbG. Dies ist eine Neuerung und bedeutende Innovation in der Waldflurbereinigung. Der Beitrag stellt die grundlegenden Zusammenhänge dar und erläutert die Neugründung der Waldgemeinschaft als Best-Practice-Beispiel näher.

Summary

In Germany, common forest management by forest cooperatives exists since medieval times. However, the establishment of new cooperatives is only possible in North Rhine-Westphalia and Thuringia due to missing legal regulations in all other federal states. This contribution presents an alternative based on federal law using the example of the land consolidation procedure Kell am See, administrative district »Landkreis Trier-Saarburg«. The basis is section 40 (2) Land Consolidation Act (Federal Republic of Germany): »If it serves the purpose of land consolidation and if the owners agree, land owned in common may also be split up in other cases or be reorganized into joint ownership.«

Schlüsselwörter: Waldgenossenschaft, Waldinteressentenschaft, Waldgemeinschaft, Neugründung, Flurbereinigung, Waldflurbereinigung, Waldneuordnung

1 Vorbemerkung

Von den verschiedenen Formen der Waldgenossenschaften alten Rechts im Sinne von Art. 83 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) entspricht die in diesem Beitrag behandelte Neugründung einer gemeinschaftlichen Waldbewirtschaftung auf Eigentumsbasis gemäß § 1008 BGB am ehesten der Waldinteressentenschaft als Gemeinschaft privaten Rechts (Thiemann 2013, 2014). Der Begriff »Waldinteressentenschaft« ist jedoch kaum bekannt und daher sehr erklärungsbedürftig. In der praktischen Umsetzung (s. Kap. 7) wurde die aus akademischer und rechtlicher Sicht exaktere Bezeichnung »Waldinteressentenschaft« daher aufgegeben und

durch den allgemeinen Oberbegriff »Waldgemeinschaft« ersetzt. Damit ist auch eine Abgrenzung zu Waldgenossenschaften alten Rechts im Sinne von Art. 83 EGBGB bzw. zu Waldgenossenschaften neuen Rechts, wie sie in Nordrhein-Westfalen und Thüringen aufgrund spezieller landesgesetzlicher Vorschriften existieren, gegeben. Zur Klarstellung und näheren Bezeichnung sollte zum Begriff »Waldgemeinschaft« der Zusatz »auf Basis von § 1008 BGB« angefügt werden.

2 Einführung

Deutschland gehört mit einem Waldanteil von 31 % an der Gesamtfläche (11,4 Mio. ha) zu den walddreichsten Ländern in Europa. Hiervon entfällt rd. ein Viertel (2,7 Mio. ha) auf den sog. Kleinprivatwald in der Hand von ca. 2 Mio. Waldeigentümern mit jeweils weniger als 20 ha Waldbesitz.



Quelle: Mock 2014a, S. 57

Abb. 1: Eigentumsstruktur im Kleinprivatwald am Beispiel der Gemarkung Kell am See, Landkreis Trier-Saarburg

Der Klein- und Kleinprivatwald (weniger als 2 ha Waldbesitz je Eigentümer) ist gekennzeichnet durch extreme Strukturmängel (kleine, zersplitterte Grundstücke mit oft ungünstigen Grundstücksformen, vielfach fehlende Abmarkung der Grenzen und damit Unauffindbarkeit der Waldparzellen sowie unzureichende Erschließung durch Waldwege, s. Bsp. in Abb. 1). Sofern diese Waldgrundstücke in Eigennutzung sind, werden sie vielfach nur selten bewirtschaftet, zumindest ist die Bewirtschaftung rein betriebswirtschaftlich gesehen in der Regel unrentabel.

Infolge dieser Strukturmängel und der dadurch bedingten Unternutzung wächst im Kleinprivatwald wesentlich mehr Holz nach als eingeschlagen wird, sodass ein absoluter Zuwachsüberschuss von rd. 8 Mio. Festmeter (Fm) pro Jahr (bzw. 2,7 Fm/ha pro Jahr) entsteht, während auf den übrigen Waldflächen (Staats-, Kommunal- und Großprivatwald) der absolute Zuwachsüberschuss bei nur rd. 3 Mio. Fm pro Jahr (bzw. 0,4 Fm/ha pro Jahr) liegt (Thiemann 2015). Damit entfallen fast 75 % der Holzmobilisierungspotenziale im Rahmen der nachhaltigen Waldbewirtschaftung auf den Kleinprivatwald. Zudem besteht fast die Hälfte der Kleinprivatwaldflächen aus Nadelwäldern, die dringend zu klimaresistenten Mischbeständen umzubauen sind, um sie an die veränderten Klimaverhältnisse anzupassen. Dies ist wiederum nur durch eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung möglich.

Aus den genannten Gründen erlebt die Waldflurbereinigung seit etwa zehn Jahren vor allem in den walddreichen Ländern (Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg, Bayern und Thüringen) eine Renaissance. Die unterschiedlichen Problemlagen und deren Lösungsmöglichkeiten sowie die enormen Wertschöpfungspotenziale der Waldneuordnung (Hinz 2013a–c) wurden insbesondere auf dem 134. DVW-Seminar in Würzburg am 12. und 13. Mai 2014 bundesländerübergreifend erörtert und diskutiert (DVW 2014). In Waldgebieten, in denen die Waldeigentümer überwiegend nur ein bis zwei Waldgrundstücke in der Größenordnung von 1 ha und kleiner besitzen, kann logischerweise keine Arrondierung durch Grundstückszusammenlegung erreicht werden. Hier führt nur die gemeinsame Bewirtschaftung der Waldflächen durch einen Zusammenschluss der Waldeigentümer zu Forstbeständen, die rentabel zu bewirtschaften sind. Dabei lassen sich folgende Formen unterscheiden.

3 Grundsätzliche Formen gemeinsamer Waldbewirtschaftung

Nach deutschem Recht sind grundsätzlich zwei Formen der gemeinsamen Waldbewirtschaftung möglich. Zum einen können sich die Waldeigentümer zu einer Personengesellschaft oder Körperschaft zusammenschließen, um die unverändert bestehen bleibenden Einzelgrundstücke gemeinsam zu bewirtschaften (s. Kap. 3.1). Zum anderen kann eine Waldgenossenschaft als Gemeinschaft das Eigentum an den Waldgrundstücken und deren Bewirtschaftung innehaben, wobei die sog. Waldgenossen wiederum Anteile an der Waldgenossenschaft als solche besitzen (s. Kap. 3.2).

3.1 Forstwirtschaftliche Zusammenschlüsse nach §§ 15 ff. BWaldG

Die Eigentümer von Waldgrundstücken können sich auf privatrechtlicher Basis zusammentun und gemein-

sam festlegen, wie die Bewirtschaftung erfolgen und ihr Verhältnis untereinander geregelt sein soll. Dieser Gesellschaftsvertrag kann mündlich oder schriftlich abgeschlossen werden und bewirkt automatisch die Gründung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) gemäß §§ 705 ff. BGB. Sofern drei oder mehr Waldeigentümer beteiligt sind, können sie sich auch zu einer eingetragenen Genossenschaft (e. G.) nach dem Genossenschaftsgesetz (GenG) zusammenschließen. Möglich ist auch die Gründung einer Firma als Personengesellschaft (z. B. Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft [GmbH & Co. KG]) oder Körperschaft (z. B. GmbH) nach dem Handelsrecht, welche die Bewirtschaftung der Waldgrundstücke übernimmt.

Von diesen Möglichkeiten wird in der Praxis aber nur selten Gebrauch gemacht. In der Regel erfolgt die gemeinsame Waldbewirtschaftung fast ausschließlich in Form einer anerkannten Forstbetriebsgemeinschaft (FBG) gemäß §§ 16–20 BWaldG. Die Forstbetriebsgemeinschaften haben üblicherweise die Rechtsform eines eingetragenen Vereins (e. V.) nach § 21 BGB oder eines wirtschaftlichen Vereins (w. V.) nach § 22 BGB (siehe § 19 BWaldG) und agieren vergleichsweise selten in anderen Rechtsformen, wie z. B. als eingetragene Genossenschaft (e. G.). Viele Forstbetriebsgemeinschaften nehmen nicht die vollständige Bewirtschaftung der angeschlossenen Waldflächen wahr, sondern nur Einzeldienstleistungen (Pflanzenbestellung, Pflanzung und Zaunbau, Waldpflege, Holzeinschlag, Holzvermarktung), oder führen zwar die Gesamtdienstleistung für alle Waldflächen aus, dies jedoch bei flurstücksgenauer Planung, Bewirtschaftung und Abrechnung für jeden Waldeigentümer. Nach §§ 37 f. BWaldG können sich einzelne Forstbetriebsgemeinschaften zu einer Forstwirtschaftlichen Vereinigung (FV) zusammenschließen, um die in § 37 Abs. 2 BWaldG abschließend genannten Aufgaben wahrzunehmen. Hierzu gehören insbesondere die Unterrichtung und Beratung der Mitglieder, die Optimierung des Absatzes und der Vermarktung der Erzeugnisse sowie die Beschaffung und der Einsatz von Maschinen und Geräten. Rechtsform ist dabei in der Regel der e. V. oder w. V.

Nach Angaben der Arbeitsgemeinschaft Deutscher Waldbesitzerverbände (AGDW) auf www.waldwissen.net gibt es im gesamten Bundesgebiet im Jahr 2003 insgesamt 1.723 anerkannte Forstbetriebsgemeinschaften, die zusammen rd. 311.000 Mitglieder und 3,150 Mio. ha Wald umfassen, sowie 25 anerkannte Forstwirtschaftliche Vereinigungen mit 377 Mitgliedern. Die Schwerpunktaufgaben der forstwirtschaftlichen Zusammenschlüsse sind der gemeinsame Holzverkauf, die Beschaffung und der koordinierte Einsatz von Maschinen und Geräten sowie der Wegebau und die Wegeunterhaltung. Wie Oberholzer (1997) darlegt, sind echte Bewirtschaftungszusammenschlüsse gerade im Kleinprivatwald kaum vorhanden. Dies dürfte an den erheblichen Strukturmängeln liegen, weil Splitterbesitz und fehlende Erschließung in Verbindung mit den vielfach ungeklärten Eigentumsverhältnis-

sen die Gründung von Forstbetriebsgemeinschaften wesentlich erschweren oder gar unmöglich machen. So sind in den FBG schwerpunktmäßig die Eigentümer mit größeren Waldflächen organisiert, während der Klein- und Kleinstprivatwald unterrepräsentiert ist. Dies zeigt sich z. B. an der Durchschnittsfläche von 9,5 ha je Mitglied in Bayern im Vergleich zur Durchschnittsfläche des Privatwaldes von 2,9 ha je Eigentümer in Bayern (Gaggermeier 2014, S. 9 f.).

3.2 Waldgenossenschaften im Sinne von Art. 83 EGBGB

Seit dem Spätmittelalter ist mit unterschiedlichen Bezeichnungen und Detailregelungen die Waldbewirtschaftungsform der Waldgenossenschaft beurkundet, wobei die Entstehung und Geschichte sehr viel weiter zurückreicht (Wobst 1971). Die jeweilige Waldgenossenschaft ist in der Regel Gesamthandseigentümer der zu ihr gehörenden Grundstücke, während die einzelnen Waldgenossen ideelles Eigentum nach Bruchteilen an der Waldgenossenschaft als solche innehaben. Dieses nicht weiter real teilbare Anteileigentum ist ein grundstücksgleiches Recht und kann somit verkauft und vererbt werden, was die Waldgenossenschaft bis auf den Wechsel in der Person des Waldgenossen nicht weiter berührt.

Die Eigentumsformen des Gesamthandseigentums der Waldgenossenschaft und des Anteileigentums der Waldgenossen an ihr sind im BGB (und der Grundbuchordnung [GBO]) nicht vorgesehen (s. Kap. 4.2). Daher lassen die Übergangsregelungen in Art. 83 und Art. 164 EGBGB die mit Inkrafttreten des BGB am 01.01.1900 bestehenden Waldgenossenschaften unberührt. Darüber hinaus erlaubt Art. 83 EGBGB i. V. m. Art. 1 Abs. 2 EGBGB den Ländern auch, neue landesgesetzliche Vorschriften in diesem Bereich zu erlassen, welche insbesondere Regelungen zur grundbuchmäßigen Behandlung und zur Neugründung umfassen können. Hiervon haben bisher nur Nordrhein-Westfalen mit dem Gemeinschaftswaldgesetz (GemWaldG NRW) vom 08.04.1975 (GV. NW. S. 304) und der Verordnung über die grundbuchmäßige Behandlung der Waldgenossenschaften vom 20.01.1976 (GV. NW. S. 40) sowie Thüringen mit dem 8. Teil (§§ 38–57) des Thüringer Waldgesetzes (ThürWaldG) vom 06.08.1993 (Neubekanntmachung vom 18.09.2008, GVBl. S. 327) Gebrauch gemacht.

In Nordrhein-Westfalen gibt es nach der letzten Erhebung 2009 insg. 279 Waldgenossenschaften mit 17.629 Anteilseignern und einer Waldflächen von 41.742 ha, davon jedoch nur zwei Neugründungen seit 1975 (Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen 2010). In Thüringen existieren ca. 360 altrechtliche Waldgemeinschaften mit etwa 20.000 Mitgliedern und einer Waldfläche von 29.000 ha (Landtagsdrucksache 2/3475 vom 16.02.1999, S. 13). Darüber hinaus ist eine rege Neugründungstätigkeit festzustellen. Seit Einführung der

o.g. Vorschriften (zunächst durch das Thüringer Waldgenossenschaftsgesetz [ThürWaldGenG] vom 16.04.1999, GVBl. S. 247) wurden bis Ende August 2012 insgesamt 343 altrechtliche und neu gegründete Waldgenossenschaften mit 18.043 Mitgliedern und einer Waldflächen von 17.450 ha durch die oberste Forstbehörde anerkannt (Tenzler 2012). In allen anderen Bundesländern können Waldgenossenschaften im Sinne von Art. 83 EGBGB aber nicht neu entstehen, weil keine entsprechenden landesgesetzlichen Vorschriften erlassen wurden. Eine Alternative stellt die Neugründung von Waldgemeinschaften auf Basis von § 1008 BGB dar. Auf die nur in Baden-Württemberg nach § 60 des Landeswaldgesetzes (LWaldG B-W vom 31.08.1995, GBl. S. 685) mögliche Gleichstellung von forstwirtschaftlichen Zusammenschlüssen (§ 15 BWaldG) mit dem Gemeinschaftswald alten Rechts (§ 56 Abs. 1 LWaldG B-W) soll hier nicht näher eingegangen werden.

4 Neugründung von Waldgemeinschaften auf Basis von § 1008 BGB

4.1 Ansatz und Motivation

In Rheinland-Pfalz gibt es zurzeit neben den forstwirtschaftlichen Zusammenschlüssen nach §§ 15 ff. BWaldG insgesamt 302 altrechtliche Waldgenossenschaften im Sinne von Art. 83 EGBGB mit einer Fläche von 18.381 ha, was immerhin 2,2 % der Waldfläche des Landes von rd. 840.000 ha entspricht (MUF RLP 2004, S. 9). In den ehemals preußischen Landesteilen sind die historischen Waldnutzungsformen (Hauberggenossenschaften, Körperschaftswaldungen nach GemHolzG RLP, Waldinteressenschaften, Gehöfer- und Märkerschaften sowie Heckengesellschaften) allgemein bekannt und als erfolgreiche Form der gemeinsamen Waldbewirtschaftung sehr geschätzt.

Es verwundert daher nicht, dass im Zuge der Intensivierung der eingangs geschilderten Bemühungen zur Überwindung der Strukturmängel im Kleinstprivatwald auch der Wunsch entstand, Waldgenossenschaften in Flurbereinigungsverfahren neu zu begründen. Hieraus resultierte ein Forschungsauftrag der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) Trier mit dem Zweck, die rechtlichen Verhältnisse zu analysieren und ein Modell zur Neugründung zu entwerfen. Die Ergebnisse der Forschungsarbeiten sind von Thiemann (2013, 2014) bereits publiziert worden. Ohne auf die rheinland-pfälzischen Besonderheiten – insbesondere in Bezug auf das Gesetz über gemeinschaftliche Holzungen (für die Regierungsbezirke Koblenz, Trier und Montabaur) vom 14.03.1881 (GemHolzG RLP, GVBl. 1968, Sondernummer S. 187 [Neubekanntmachung]) – einzugehen, lassen sich aus dem Forschungsprojekt folgende allgemeine Aussagen zur Neugründung von Waldgemeinschaften auf Basis von § 1008 BGB treffen (Kap. 4.2 und 4.3), die um Maßgaben

zur inhaltlichen Ausgestaltung der Verwaltung und Bewirtschaftung (Kap. 4.4) ergänzt werden.

4.2 Neubegründung von Waldgemeinschaften auf Basis von § 1008 BGB

Nach dem BGB können nur die beiden Eigentumsformen des Alleineigentums einer natürlichen oder juristischen Person und des Miteigentums nach Bruchteilen mehrerer Personen vertraglich begründet werden. Andere Eigentumsformen, wie das Gesamthandseigentum, entstehen kraft Gesetzes (z.B. § 1922 Abs. 1 BGB – Erbschaft) oder bedürfen einer besonderen gesetzlichen Grundlage, wie bei den altrechtlichen Waldgenossenschaften nach Art. 83 EGBGB. Daher kommt zur Neugründung von Waldgemeinschaften auf Eigentumsbasis außerhalb von Nordrhein-Westfalen und Thüringen nur das Bruchteilseigentum nach § 1008 BGB infrage.

Zur Neubegründung einer Waldgemeinschaft müssen die beteiligten Grundstücke zunächst den bisherigen Eigentümern zu Miteigentum nach Bruchteilen übertragen werden. Anschließend bietet es sich an, die so an die Gemeinschaft aufgelassenen Grundstücke – sofern sie räumlich zusammenliegen – gemäß § 890 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 5 GBO zu vereinigen, um größere Waldgrundstücke zu bilden. Für dieses gemeinschaftliche Grundvermögen ist dann ein neues Grundbuch anzulegen (§ 3 Abs. 1 GBO), welches im Eigentümerverzeichnis die neu entstandenen Bruchteilseigentümer mit ihren Anteilen aufführt. Die Buchung der einzelnen Miteigentumsanteile in anderweitigen Grundbüchern der Miteigentümer ist nicht möglich, da die Ausnahmeregelung von § 3 Abs. 4 und 5 GBO (dienendes Grundstück in Miteigentum) nicht zutrifft. Die bei Waldgenossenschaften sonst übliche Satzung sollte dabei als Vereinbarung über die Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Grundvermögens gemäß § 1010 Abs. 1 BGB abgefasst werden und auch die Vereinbarung beinhalten, dass das Recht, die Auflösung der Gemeinschaft zu verlangen, für immer ausgeschlossen ist. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung (§ 874 BGB) werden diese Vereinbarungen dann als Belastung (»Verwaltungs- und Benutzungsregelung einschließlich Unauflöslichkeit der Gemeinschaft«) in Abt. II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs eingetragen und wirken dadurch auch gegen den Sondernachfolger eines Miteigentümers. Da alle Eigentumsanteile gleichermaßen betroffen sind und keine Unterschiede in der Belastung für die einzelnen Miteigentümer bestehen, genügt eine einmalige Eintragung, mit der alle Miteigentumsanteile entsprechend belastet werden. Die Belastung als solche stellt ein grunddienstbarkeitsähnliches Recht eigener Art dar und besteht neben den dinglichen Rechten des vierten bis achten Abschnitts des Sachenrechts des BGB (Staudinger/Gursky 2013, § 1010, Rd.-Nr. 6).

Mit den geschilderten Regelungen ist faktisch die bei altrechtlichen Waldgenossenschaften im Sinne von

Art. 83 EGBGB bzw. bei Waldgenossenschaften neuen Rechts nach GemWaldG NRW und §§ 38–57 ThürWaldG vorgesehene und bewährte Konstruktion erreicht: An der gemeinsam genutzten Waldfläche besteht unteilbares Gemeinschaftseigentum in Form von Miteigentum nach Bruchteilen, jeder Miteigentümer (Waldgemeinschaftler) hat einen (grundstücksgleichen) Anteil, über den er frei verfügen kann, und die Vertretung der Gemeinschaft nach außen sowie die innere Verwaltung und die Bewirtschaftung der Waldgrundstücke sind für die Zukunft verbindlich geregelt.

Die beschriebene Vorgehensweise setzt die notarielle Beurkundung der Eigentumsübertragung auf die Miteigentümer (§ 311b Abs. 1 BGB) und Auflassung der Grundstücke (§§ 925 und 925a BGB) voraus, bei der gleichzeitig auch der Antrag auf Vereinigung und die Bewilligung aller Beteiligten zur Belastung der Miteigentumsanteile mit der »Verwaltungs- und Benutzungsregelung einschließlich Unauflöslichkeit der Gemeinschaft« beurkundet werden können (§§ 29 f. GBO).

Das von Hochstein (2015) vorgestellte und am Beispiel der Waldgemeinschaft Rinschbachtal (Stadt Osterburken, Neckar-Odenwald-Kreis) realisierte Modell zur Neugründung von Waldgemeinschaften ist nur im Baden-Württemberg sinnvoll und soll hier nicht weiter vertieft werden. Denn die Gemeinschaftsordnung (Satzung) ist zunächst nur Teil des schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäfts (§ 311b Abs. 1 BGB) der beteiligten Waldeigentümer zur Bildung der Bruchteilsgemeinschaft und entfaltet damit keine unmittelbaren Rechtswirkungen gegenüber Dritten, die durch Kauf von Miteigentumsanteilen neu in die Waldgemeinschaft eintreten. Die Verbindlichkeit der Satzung (§ 57 Abs. 1 LWaldG B-W) und die Unzulässigkeit einer Realteilung (§ 56 Abs. 2 Satz 1 LWaldG B-W) werden erst erreicht, wenn der Zusammenschluss gemäß § 60 LWaldG B-W durch die höhere Forstbehörde dem Gemeinschaftswald alten Rechts (§ 56 Abs. 1 LWaldG B-W) gleichgestellt wird. Dabei kann nach § 57 Abs. 2 LWaldG B-W auch die Rechtsfähigkeit als w. V. verliehen werden.

4.3 Neugründung von Waldgemeinschaften in Flurbereinigungsverfahren

Natürlich sind zur Neugründung einer Waldgemeinschaft auf Basis von § 1008 BGB intensive Gespräche notwendig, um die Zustimmung aller Grundstückseigentümer zu erreichen. Diese Verhandlungen sind in Flurbereinigungsverfahren durch die Flurbereinigungsbehörde wesentlich leichter möglich, weil nach § 57 FlurbG ohnehin mit jedem Teilnehmer sog. Planwunschgespräche zu führen sind. Ferner können die beteiligten Grundstücke im Rahmen der wertgleichen Landabfindung aller Teilnehmer (§ 44 Abs. 1–5 i. V. m. § 85 Nr. 4, 7–9 FlurbG) zusammengelegt und Eigentümer, die der Waldgemeinschaft nicht beitreten wollen, an anderer Stelle im Verfahrens-

gebiet wertgleich abgefunden werden, sodass keine Störf lächen entstehen. Schließlich ist auch darauf hinzuweisen, dass im Flurbereinigungsverfahren die notariellen Beurkundungen entfallen, da diese durch Festsetzungen des Flurbereinigungsplanes (§ 58 Abs. 1 FlurbG) ersetzt werden.

Die notwendige Ermächtigung, entsprechende Regelungen treffen zu dürfen, ergibt sich aus § 48 Abs. 2 und § 37 Abs. 1 Satz 4 FlurbG. Denn nach § 48 Abs. 2 FlurbG kann gemeinschaftliches Eigentum an Grundstücken in Form von Miteigentum nach Bruchteilen neu gebildet werden, wenn es dem Zweck der Flurbereinigung dient und die Eigentümer zustimmen. Nach § 37 Abs. 1 Satz 4 FlurbG können ebenso die rechtlichen Verhältnisse geordnet werden, soweit es zur Erreichung der Ziele im jeweiligen Flurbereinigungsverfahren sinnvoll und notwendig ist. Hierzu zählen auch dingliche Rechte, die aufgehoben, geändert oder neu begründet werden können.

Fasst man beide Vorschriften zusammen, steht außer Frage, dass in Flurbereinigungsverfahren mit Zustimmung der Eigentümer einzelne Waldgrundstücke zu gemeinschaftlichen Grundstücken zusammengelegt werden können, an denen Miteigentum nach Bruchteilen (§ 1008 BGB) entsprechend dem Verhältnis der Abfindungsansprüche aus den beteiligten alten Grundstücken neu gebildet wird und die Miteigentumsanteile dann mit einer »Verwaltungs- und Benutzungsregelung einschließlich Unauflöslichkeit der Gemeinschaft« (§ 1010 Abs. 1 BGB) belastet werden, um die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Forstwirtschaft zu verbessern.

4.4 Anforderungen an die Verwaltungs- und Benutzungsregelung

Für die inhaltliche Ausgestaltung und formale Abfassung der Verwaltungs- und Benutzungsregelung sind insbesondere folgende Aspekte von Bedeutung, wobei im Allgemeinen auf die ausführliche Darstellung von Döbler (1983) verwiesen wird.

4.4.1 Teilrechtsfähigkeit

Die Mitglieder der Waldgemeinschaft bilden eine Gemeinschaft nach Bruchteilen gemäß §§ 741–758 BGB. Die Bruchteilsgemeinschaft wird grundsätzlich als nicht rechtsfähig qualifiziert. Um den tatsächlichen Lebens- und Wirtschaftsbedürfnissen gerecht zu werden, muss ihr jedoch, wie Staudinger/v. Proff (2015, Vorbem. 17 f. zu §§ 741–758) darstellen, eine Teilrechtsfähigkeit *sui generis* zuerkannt werden. Auch die Vorschriften in § 748 BGB zur Kostentragung gehen von Rechtsgeschäften mit Dritten aus, die die Bruchteilsgemeinschaft durchführen kann. Im Fall der Waldgemeinschaft wird von der Teilrechtsfähigkeit z.B. Gebrauch gemacht, wenn ein Vorstand oder Verwalter bestellt ist (siehe hierzu Staudinger/v. Proff 2015, § 744, Rd.-Nr. 12), der in ihrem

Auftrag Pflanzgut, Geräte und Materialien beschafft oder Waldarbeiten an Dritte vergibt bzw. Hilfskräfte anstellt.

Für Verpflichtungen aus dem gemeinschaftlichen Waldeigentum und Verbindlichkeiten aus deren gemeinsamen Bewirtschaftung haften die Bruchteilseigentümer im Außenverhältnis als Gesamtschuldner, im Innenverhältnis nach § 748 BGB bzw. einer in der Verwaltungs- und Benutzungsregelung hiervon abweichend festgelegten Kostenaufteilung. Dies hat im Außenverhältnis aber keine schuldbefreiende Wirkung. Für die Waldgemeinschaft empfiehlt sich daher der Abschluss von Haftpflicht- und Schadensversicherungen, um die Inanspruchnahme einzelner Miteigentümer für Schäden durch die Gemeinschaft weitestgehend auszuschließen.

4.4.2 Der Begriff »Verwaltung und Benutzung« in § 1010 Abs. 1 BGB

In Bezug auf die Regelung der Verwaltung und Benutzung liegt eine Identität der Begrifflichkeiten zwischen § 1010 Abs. 1 BGB und §§ 741 ff. BGB vor, was in Bezug auf die Grundbucheintragungsfähigkeit von Bedeutung ist (s. Kap. 4.4.5). Wie Staudinger/v. Proff (2015, § 744, Rd.-Nr. 6 ff.) darlegen, ist der Begriff »Verwaltung« weit auszulegen und umfasst alle Maßnahmen tatsächlicher und rechtlicher Natur, die der Erhaltung und Verbesserung sowie der Nutzung und Verwertung der Früchte und anderer Vorteile des gemeinschaftlichen Eigentums dienen, also kurzum die gemeinsame Bewirtschaftung der Waldflächen durch die Waldgemeinschaft. Demgegenüber stehen die beiden Begriffe »Gebrauch« (§ 743 Abs. 2 BGB) und »Benutzung« (§ 745 BGB) für die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums durch einzelne Miteigentümer. Bei Waldgemeinschaften auf der Basis von § 1008 BGB sollte diese Art der Nutzung besonders geregelt werden, wenn neben der gemeinsamen Bewirtschaftung auch individuelle Nutzungsmöglichkeiten einzelner Miteigentümer bestehen bleiben sollen.

4.4.3 Aufstellung der Verwaltungs- und Benutzungsregelung

Gemäß § 48 Abs. 2 FlurbG kann die Bruchteilsgemeinschaft nur mit Zustimmung aller beteiligten Eigentümer gebildet werden. In diesem Zusammenhang werden natürlich auch die wesentlichen Aspekte der später zu beschließenden Verwaltungs- und Benutzungsregelung thematisiert und intensiv besprochen, weil sich die Teilnehmer über die Tragweite ihrer Zustimmung im Klaren sein müssen und der Flurbereinigungsbehörde eine besondere Aufklärungs- und Unterrichtungspflicht zukommt. Dabei sollte die Zustimmung zur Bildung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 48 Abs. 2 FlurbG) mit der Zustimmung zur Unauflöslichkeit der neu zu bildenden Miteigentümergeinschaft (§ 749 Abs. 2 Satz 1 BGB) verbunden werden.

Im weiteren Verlauf des Flurbereinigungsverfahrens entsteht mit der vorläufigen Besitzeinweisung (§§ 65 ff. FlurbG) zunächst eine Bruchteilsgemeinschaft auf Basis (Besitz als Recht im Sinne von § 741 BGB). Um die Art und Weise der damit schon entstehenden gemeinschaftlichen Waldbewirtschaftung verbindlich festzulegen, sollte möglichst vor dem Besitzübergang die Verwaltungs- und Benutzungsregelung beschlossen werden. Die Beschlussfassung erfolgt in der Regel in einem eigens anberaumten Termin, zu dem alle Waldgemeinschaftler vorab einen Entwurf der Verwaltungs- und Benutzungsregelung erhalten. Sofern die Festlegungen zur Verwaltung und Benutzung nicht über den Bereich hinausgehen, der zu einer ordnungsgemäßen und gemeinsamen Waldbewirtschaftung gehört, reicht ein Mehrheitsbeschluss im Termin aus (§ 745 Abs. 1 BGB), ansonsten ist die Zustimmung aller Gemeinschaftler erforderlich (Vereinbarung, § 745 Abs. 2 BGB). Auch spätere Änderungen der Verwaltungs- und Benutzungsregelung können mit Mehrheitsbeschluss gefasst werden, wenn sie sich im Rahmen der Regelungen bewegen, die zu einer ordnungsgemäßen und gemeinsamen Waldbewirtschaftung gehören.

Nach der Beschlussfassung über die Verwaltungs- und Benutzungsregelung sollte die Flurbereinigungsbehörde die Anteilseigner zeitnah zu einer ersten Gemeinschaftsversammlung einladen, um deren Vorstand als Vertreter und geschäftsführendes Organ zu wählen und einzusetzen. Nach dieser konstituierenden Sitzung ist die Waldgemeinschaft handlungsfähig und kann im Rahmen ihrer Teilrechtsfähigkeit (s. Kap. 4.4.1) auch nach außen wirken und Verträge abschließen.

Im Weiteren ist die Verwaltungs- und Benutzungsregelung (einschließlich Unauflöslichkeit der Gemeinschaft) als Belastung aller Miteigentumsanteile der Bruchteilsgemeinschaft in den Flurbereinigungsplan aufzunehmen (§ 58 Abs. 1 S. 2 FlurbG: Regelung der sonstigen Rechtsverhältnisse und § 80 Nr. 4 FlurbG: Nachweis der neu einzutragenden Rechte im Flurbereinigungsplan). Mit der (vorzeitigen) Ausführungsanordnung (§§ 61 ff. FlurbG) werden diese Bestimmungen des Flurbereinigungsplanes dann neues Grundstücks- und Liegenschaftsrecht, was gleichzeitig auch die Umstellung der Bruchteilsgemeinschaft von Besitz auf Eigentum als Recht im Sinne von § 741 BGB zur Folge hat. Die anschließende Berichtigung des Grundbuchs (§§ 79 f. FlurbG) bzw. die vorzeitige Teilberichtigung für die Waldgemeinschaft (§ 82 FlurbG) bewirkt schlussendlich die Verdinglichung der Verwaltungs- und Benutzungsregelung (einschließlich Unauflöslichkeit der Gemeinschaft) durch ihre Eintragung in das Grundbuch gemäß § 1010 Abs. 1 BGB.

Abschließend ist anzumerken, dass die frühzeitige Aufstellung der Verwaltungs- und Benutzungsregelung wichtig ist, damit die Waldgemeinschaft nach der vorläufigen Besitzeinweisung die Bewirtschaftung ihrer neuen Waldgrundstücke auch tatsächlich aufnehmen kann. Im Gegensatz zur Neubildung von gemeinschaftlichem Eigentum an Grundstücken (§ 48 Abs. 2 FlurbG) ist die

Belastung dieser Grundstücke mit neu begründeten Rechten im Flurbereinigungsverfahren gemäß § 37 Abs. 1 Satz 4 FlurbG nicht an eine Zustimmung der beteiligten Grundstückseigentümer gebunden. Sollten daher bei der o.g. Beschlussfassung über die Verwaltungs- und Benutzungsregelung in der ersten Gemeinschaftsversammlung bzw. bei späteren Änderungen größere Verfahrens- und Formfehler unterlaufen sein, die eine Unwirksamkeit zur Folge hätten, so werden diese geheilt, wenn die Verwaltungs- und Benutzungsregelung als Belastung der Miteigentumsanteile durch den Flurbereinigungsplan als Verwaltungsakt begründet und bestandskräftig wird.

4.4.4 Zum Inhalt der Verwaltungs- und Benutzungsregelung

Der Inhalt der Verwaltungs- und Benutzungsregelung unterliegt einer großen Gestaltungsfreiheit, wobei die bewährten Satzungen von Waldgenossenschaften alten Rechts im Sinne von Art. 83 EGBGB bzw. Waldgenossenschaften neuen Rechts, wie sie in Nordrhein-Westfalen und Thüringen aufgrund spezieller landesgesetzlicher Vorschriften existieren, als Vorbild dienen können. Danach sind insbesondere Organisations- und Verfahrensvorschriften wichtig, vor allem über die Führung eines Lagerbuchs, die Aufstellung eines Haushaltsplans und die jährliche Rechnungslegung, die Kassenführung mit Zeichnungsbefugnis sowie die Einberufung, Beschlussfähigkeit, Beschlussfassung und Niederschrift der Gemeinschaftsversammlung und schließlich die Einsetzung und Aufgaben eines Vorstands als Verwalter der Waldgemeinschaft sowie dessen Mitglieder und Arbeitsweise.

Bei der Abfassung der Verwaltungs- und Benutzungsregelung ist im Detail darauf zu achten, dass nicht gegen die unabänderbaren Vorgaben für Bruchteilsgemeinschaften in §§ 741–758 BGB verstoßen und der Typenzwang für dingliche Rechte beachtet wird sowie überflüssige Regelungen vermieden werden. Dies betrifft u. a. folgende Aspekte:

- Wesentliche Veränderungen der Waldgrundstücke dürfen nur mit Zustimmung aller Miteigentümer vorgenommen werden (§ 745 Abs. 3 Satz 1 BGB).
- Der Verkauf oder Zukauf von Grundstücken ist nur mit Zustimmung aller Miteigentümer (§ 747 Satz 2 BGB) nach den Vorschriften des formellen Grundstücksrechts möglich, wobei natürlich Bevollmächtigungen zulässig sind.
- Im Grundbuch können keine Regelungen eingetragen werden, die bereits gesetzlich normiert sind. Daher dürfen (unveränderte) Vorgaben aus §§ 741–758 BGB nicht nochmals zum Gegenstand der Verwaltungs- und Benutzungsregelung gemacht werden. Dies gilt insbesondere für die Verteilung des erwirtschafteten Gewinns (Früchte, § 743 Abs. 1 BGB) sowie der Lasten und Kosten (§ 748 BGB) der gemeinschaftlichen Waldbewirtschaftung. Sie ist grundsätzlich nach dem

Verhältnis der Anteilsquoten vorzunehmen, wobei Abweichungen zulässig sind.

- Im Sachenrecht ist der Typenzwang zu beachten. Daher können Vorkaufsrechte und andere vom BGB vorgegebene dingliche Rechte nicht in der Verwaltungs- und Benutzungsregelung festgelegt werden, sondern müssen als eigene Belastung begründet werden.

4.4.5 Eintragungsfähigkeit

Abschließend ist auch auf die grundsätzliche Eintragungsfähigkeit einzugehen. Gestützt auf zwei ältere Entscheidungen des Oberlandesgerichts (OLG) Hamm vom 16.01.1973 (15 W 21/72, DNotZ 1973, S. 549 = Rpfleger 1973, S. 138 [Ls.]) und 19.02.1973 (15 W 126/72, DNotZ 1973, S. 546 = Rpfleger 1973, S. 167) wird im Schrifttum die Auffassung vertreten, dass die Eintragung der vollständigen Satzung als Organisationsstatut einer die Miteigentümer zusammenfassenden Interessentengemeinde (Verwaltungsorganisation) unzulässig sei, weil sie über den in §§ 745, 746 und 1010 Abs. 1 BGB normierten Begriff der Regelung der Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausginge und damit gegen den Grundsatz der geschlossenen Zahl der Sachenrechte (Typenzwang) verstoßen würde (Gaier/Schmidt 2013, § 1010, Rd.-Nr. 9). Diese Rechtsauffassung ist inzwischen als überholt anzusehen (Staudinger/Eickelberg 2015, § 746, Rd.-Nr. 21).

Im Beschluss vom 20.01.2011 (I-15 W 249/10, <https://openjur.de/u/149647.html>, Rd.-Nr. 32–34) ist das OLG Hamm von der dogmatischen, auf den Wortlaut von §§ 745, 746 und 1010 Abs. 1 BGB gestützten Auslegung, die im Beschluss vom 19.02.1973 im Vordergrund stand, abgerückt und misst den schuldrechtlichen Zusammenhängen ein größeres Gewicht bei. Hierzu führt das OLG Hamm aus, dass die Eintragung nach § 1010 Abs. 1 BGB zu einer Verdinglichung schuldrechtlicher Vereinbarungen der Miteigentümer führen soll, die nicht künstlich auseinandergerissen werden können. Dabei ist auch der Zweck des § 1010 Abs. 1 BGB, nämlich der eingetragenen Regelung gegenüber Sondernachfolgern rechtliche Wirkung zu verschaffen, in den Blick zu nehmen, der es erforderlich macht, dass der unbefangene Leser des Grundbuchs zur besseren Veranschaulichung der Rechtslage die entsprechende Verwaltungsvereinbarung im Ganzen und nicht nur bruchstückhaft aus dem Grundbuch ersehen kann.

Zu berücksichtigen ist nach dem Beschluss des Bayerischen Obersten Landesgerichts (BayObLG) vom 30.07.1992 (2 Z BR 49/92, DNotZ 1993, S. 391 = Rpfleger 1993, S. 59) auch, dass es sich bei einer Eintragung nach § 1010 Abs. 1 BGB um eine Anteilsbelastung eigener Art handelt, die eine besondere Art des dinglichen Rechts darstellt und keinem der sonst im BGB vorkommenden Typen von dinglichen Rechten entspricht. Durch die Eintragung werden die Regelungen der Miteigentümer verdinglicht und erlangen erst dadurch Wirkung gegen

den Sondernachfolger eines Miteigentümers; ihrem Wesen nach handelt es sich aber weiterhin um Absprachen schuldrechtlicher Natur. Daraus folgt nach Auffassung des BayObLG, dass die Auslegung hier weiteren Spielraum gewähren muss, als er sonst bei dinglichen Rechten besteht.

Unstrittig galten die Bestellung eines Verwalters und Verfahrensvorschriften auch in der Vergangenheit als eintragungsfähig. Es ist daher Staudinger/Eickelberg (2015, § 746, Rd.-Nr. 21) mit Verweis auf Döbler (1983, S. 184) zu folgen, dass Verwaltungs- und Benutzungsregelungen als Verfahrensvorschriften im Sinne einer satzungähnlichen Gemeinschaftsordnung eintragungsfähig sind, wenn sie ansonsten die in Kap. 4.4.4 genannten Kriterien erfüllen (Thiemann 2016).

5 Zum Flurbereinigungsverfahren Kell am See

Das vereinfachte Flurbereinigungsverfahren Kell am See, Landkreis Trier-Saarburg, wurde Ende 2002 mit einer Fläche von rd. 2.640 ha und 1.430 beteiligten Grundstückseigentümern (Ord.-Nr. n.) nach § 86 Abs. 1 FlurbG angeordnet und umfasst die gesamte Gemarkung Kell mit Ortslage. Ziel des Verfahrens ist eine integrale Neuordnung zur Verbesserung der agrarstrukturellen Situation einschließlich der Unterstützung von Maßnahmen der Dorfentwicklung und des Gewässerprojekts »Ruwer mit Nebenbächen« durch die bodenordnerischen Regelungen in der Orts- und Feldlage. Nähere Informationen zum Verfahren stehen über die Verfahrensdokumentation des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum Mosel (www.dlr-mosel.rlp.de → Bodenordnungsverfahren) zur Verfügung. Danach lassen sich die chronologischen Eckdaten wie folgt zusammenfassen:

- 28.12.2002 Anordnungsbeschluss
- 03.07.2003 Wahl des Vorstands der TG
- 21.07.2006 Genehmigung des Wege- und Gewässerplans
- 06.03.2012 Abschluss der Planwunschtermine
- 28.06.2013 Feststellung der Wertermittlungsergebnisse
- 01.01.2014 Vorläufiger Besitzübergang für Teilgebiete ohne private Waldflächen
- 30.04.2015 Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes
- 01.10.2015 Vorläufiger Besitzübergang für Teilgebiete der privaten Waldflächen
- 30.03.2016 Wahl des Vorstands der Waldgemeinschaft Kell am See
- 21.07.2016 Bekanntgabe des 1. Nachtrags zum Flurbereinigungsplan

Im Verfahrensgebiet der Flurbereinigung Kell am See befinden sich auch rd. 600 ha kleinstrukturierter Privatwald mit 630 Eigentümern und insgesamt 2.400 Besitzstücken. Dies bedeutet, dass ein Waldeigentümer im Durchschnitt

nur über weniger als 1 ha Waldfläche verfügt, die auf rd. vier Waldparzellen verteilt ist. Hinzu kommt, dass über 230 Waldeigentümer des Flurbereinigungsverfahrens nur ein Waldgrundstück zum Eigentum haben.

In der Regel gelingt es bei der Neuordnung von Waldflächen durch eine gezielte Ansprache viele Kleinstesigntümer dazu zu bewegen, dass sie ihren Kleinstbesitz über Landabfindungsverzichtserklärungen nach § 52 FlurbG an aufstockungswillige Waldeigentümer übertragen. Im Mittel können so rd. 10 % der Fläche in der Waldflurbereinigung mobilisiert und damit ein besserer Zusammenlegungseffekt erreicht werden (Hinz 2013a, b). Trotzdem ist bei den genannten Eigentumsstrukturen mit durchschnittlichen Eigentumsbeständen von 1 ha Größe kein umfassender Arrondierungserfolg zu erreichen, der zu rentabel zu bewirtschaftenden Waldgrundstücken führt. Eine Lösung des Problems liegt daher in einer gemeinsamen Waldbewirtschaftung durch Neugründung einer Waldgemeinschaft, wie in Kap. 4 beschrieben.

Im Landkreis Trier-Saarburg existieren noch funktionsfähige und erfolgreich wirtschaftende Gehöferschaften als besondere Form der Waldgenossenschaften alten Rechts nach Art. 83 EGBGB (Herrmann 1989). Sie waren Vorbild und Motivation auch im Flurbereinigungsverfahren Kell am See für das Kleinstesigentum eine gemeinschaftliche Waldbewirtschaftung neu zu begründen. Ergänzend ist anzumerken, dass es sich bei den rheinland-pfälzischen Gehöferschaften um privatrechtliche Personengemeinschaften handelt, deren Organe aus Vorstand und Mitgliederversammlung bestehen. Da die Eigentumsveränderungen bei den Mitgliedern jedoch oft seit Generationen nicht mehr im Grundbuch nachgetragen worden sind, fehlt sehr häufig eine ordnungsgemäße Konstituierung der Mitgliederversammlung und damit Vertretungsvollmacht (Rechtshandlungsfähigkeit) des gewählten Vorstands (Urteil des OVG Sachsen-Anhalt vom 25.04.2007, 1 L 39/06). Dennoch werden die Geschäftsbeziehungen der Gehöferschaften im Rechtsverkehr akzeptiert (Beschluss des OLG Zweibrücken vom 30.01.2013, 3 W 21/12, zur Teilrechtsfähigkeit). Sie unterhalten z.B. eigene Bankkonten, sind Mitglied in der Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau (SVLFG) als gesetzliche Unfallversicherung, werden von den Gemeinden als Steuerschuldner für die Grundsteuer geführt und schließen Verträge über Jagdverpachtungen, Waldarbeiten, Holzverkäufe und Wegebaumaßnahmen ab. Insgesamt gibt es im Raum Trier 27 Gehöferschaften mit einer zugehörigen Waldfläche von fast 2.900 ha.

6 Waldwertermittlung

Für Waldgrundstücke sind in Flurbereinigungsverfahren die Sondervorschriften des § 85 FlurbG zu beachten. Danach muss für den aufstehenden Baum- bzw. Holzbestand als wesentlicher Bestandteil der einzelnen Grundstücke

der Marktwert entsprechend den Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 (WaldR 2000) bestimmt werden (§ 28 Abs. 2 und § 85 Nr. 4 FlurbG), während der Grund und Boden nicht absolut, sondern über relative Wertverhältniszahlen entsprechend seiner forstwirtschaftlichen Nutzungseignung und Ertragskraft zu bewerten ist (§ 27 und § 28 Abs. 1 Satz 1 FlurbG). Dies macht in der Regel eine getrennte Bewertung des Bodens und des Holzbestandes

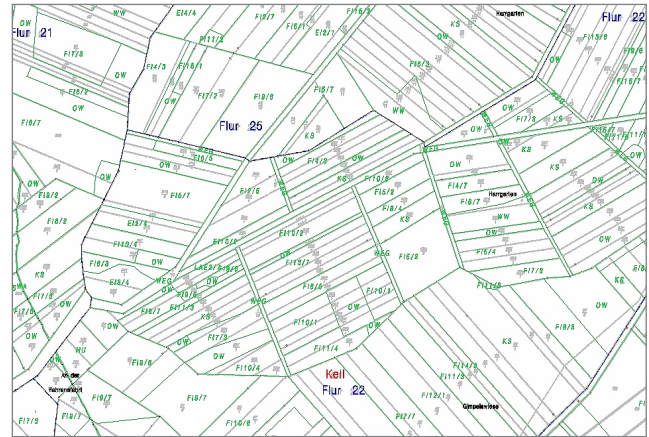


Abb. 2: Gemeinsame Bewertung von Boden und aufstehendem Holzbestand

erforderlich, wobei für die Bestände auch Art und Alter zu erfassen sind, um die Waldeigentümer soweit möglich entsprechend ihrem eingebrachten Wald abfinden zu können.

Im Verfahren Kell am See weisen die Waldflächen eine weitgehend einheitliche Bodenqualität auf, sodass der Waldboden gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 FlurbG mit einer Wertklasse bewertet werden konnte. Dies ermöglicht für die Waldflächen wiederum eine gemeinsame Boden- und Bestandsbewertung auf der Grundlage von Verkehrswerten, was die Zuteilung (Bemessung und Gestaltung der Abfindung) mit dem Anspruch aller Teilnehmer auf mindestens wertgleiche Landabfindung (§ 44 Abs. 1–5 FlurbG) und zugleich möglichst wertgleiche Abfindung in Holzwerten für das aufstehende Holz der eingebrachten Grundstücke (§ 85 Nr. 8 FlurbG) sehr vereinfacht (s. Abb. 2, Mock 2014a). Dabei ist die Berechnung der Land- (§ 47 FlurbG) und Geldbeiträge (§ 19 FlurbG) der einzelnen Teilnehmer natürlich nur nach dem Verhältnis der Bodenwerte im alten bzw. neuen Bestand vorzunehmen. Aus diesem Grund muss der Landbeitrag nach § 47 FlurbG vom Bodenwert abgezogen werden, bevor die Addition mit dem Bestandswert zum Zuteilungsanspruch erfolgt. Im Verfahren Kell am See kam erleichternd hinzu, dass vergleichsweise viele alte Wege vorhanden waren, sodass trotz Neugestaltung der Walderschließung kein Landbeitrag erhoben werden musste. Zur Festlegung der endgültigen Geldbeiträge dürfen natürlich nur die Bodenwerte der Abfindungsgrundstücke herangezogen werden, was bei einer Wertklasse für alle Waldflächen (30 WE/Ar oder 0,30 €/m²) trivial ist.

7 Neubegründung der Waldgemeinschaft Kell am See

Bei den Planwunschgesprächen im Winter 2011/12 zeigten ca. 120 Teilnehmer mit einer Fläche von rd. 80 ha ein grundsätzliches Interesse an einer gemeinsamen Waldbewirtschaftung. Sie wurden von der Flurbereinigungsbehörde zu einer Informationsveranstaltung am 29.09.2014 eingeladen (Muth 2014), woraufhin schließlich 44 Teilnehmer mit rd. 48 ha Waldfläche bis Mitte Oktober 2014 einen verbindlichen Antrag auf Beitritt zur geplanten Waldgemeinschaft stellten. Nachdem die Verwaltungs- und Benutzungsregelung in zwei weiteren Terminen von den zukünftigen Anteilseignern intensiv besprochen und



Abb. 3: J. Mock (DLR Mosel) mit einer Karte der Flächen der Waldgemeinschaft nach der vorläufigen Besitzeinweisung, G. Keil (Vorsitzender der Waldgemeinschaft), M. Lehnen (1. Stellvertreter und Ortsbürgermeister), W. Weber (Forstamt Saarburg) und M. Schumann (ADD Trier)

beschlossen wurde, fand am 30.03.2016 die erste Gemeinschaftsversammlung zur Wahl des Vorstands statt. Die Waldgemeinschaft ist damit auf Besitzbasis begründet und kann die Bewirtschaftung ihrer Waldgrundstücke (s. Abb. 3) aufnehmen, weil die vorläufige Besitzeinweisung für die privaten Waldflächen bereits zum 01.10.2015 vorgenommen wurde. Wie in Kap. 4.4.3 dargestellt, erfolgt mit der noch ausstehenden (vorzeitigen) Ausführungsanordnung dann die Umstellung von Besitz- auf Eigentumsbasis und mit der anschließenden Grundbuchberichtigung die Verdinglichung der Verwaltungs- und Benutzungsregelung.

Die Bruchteilsanteile der einzelnen Waldgemeinschaftler entsprechen dem jeweiligen Zuteilungsanspruch aus ihren Waldflächen im Flurbereinigungsverfahren. Zur besseren Handhabe wurden die Anteile proportional auf Bruchzahlen ganzzahliger Zweitausendstel umgerechnet; der kleinste Anteil beträgt $\frac{3}{2000}$ und der größte Anteil $\frac{386}{2000}$. Im Mittel hat ein Anteilseigner einen Anteil von rd. $\frac{45}{2000}$. Dieser durchschnittliche Anteil von $\frac{45}{2000}$ entspricht etwa 1 ha Waldfläche mit einem Bodenwert von

3.000 Euro und einem aufstehenden Holzwert von rd. 4.100 Euro. Insgesamt bewirtschaftet die Waldgemeinschaft ein Waldvermögen von ca. 340.000 Euro (Boden- und Holzwert).

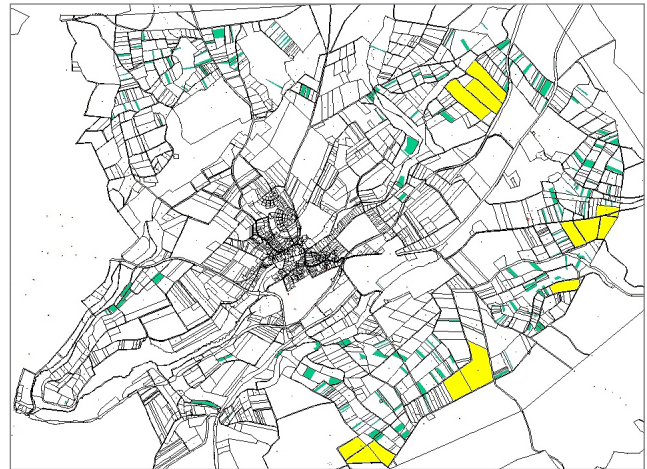


Abb. 4: Eingebraachte Grundstücke der Waldeigentümer (grün) und deren Zusammenlegung in den Grundstücken der Waldgemeinschaft (gelb)

Die rd. 340 Einlageflurstücke der 44 Miteigentümer sind in enger Abstimmung mit dem Forstamt Saarburg zu insgesamt 14 Abfindungsflurstücken der Waldgemeinschaft in fünf Bestandsflächen unterschiedlicher Lage zusammengelegt worden (s. Abb. 4). Neben den o.g. gesetzlichen Rahmenbedingungen der wertgleichen Abfindung (§ 44 Abs. 1–5 und § 85 Nr. 8 FlurbG) berücksichtigt die Zuteilung auch betriebswirtschaftliche Aspekte. Die neuen Grundstücke umfassen – entsprechend der Struktur der Einlagegrundstücke der Anteilseigner – ausreichend hiebsreife Bestände, um nötige Investitionen, wie Durchforstungs-, Pflege- und Aufforstungsmaßnahmen, aus dem Einschlag und Holzerlös finanzieren zu können. Hierdurch trägt sich die Waldgemeinschaft von Anfang an selbst und kann entsprechend den Anteilsquoten frühzeitig Gewinne ausschütten (Mock 2014b). Zur Durchführung der Waldarbeiten schließt die Waldgemeinschaft einen Bewirtschaftungsvertrag ab.

Zwölf der 44 Waldgemeinschaftsanteile stehen im Eigentum von Eheleuten oder Erbgemeinschaften, sodass die Gemeinschaft insgesamt fast 60 Personen umfasst. Durch die Waldgemeinschaft wird für sie eine nachhaltige und vor allem auch gewinnbringende Waldbewirtschaftung organisiert und sichergestellt. Dies gilt insbesondere für Eigentümer, die aufgrund ihres Alters oder auswärtigen Wohnorts nicht mehr in der Lage sind, ihre Flächen selbst zu bewirtschaften. So ist z.B. rund die Hälfte der Anteilseigner 65 Jahre und älter. Auch für Eigentümer, die ihr Waldvermögen weiterhin im Familienbesitz behalten, aber selbst keine eigene Waldbewirtschaftung mehr durchführen wollen, ist die Waldgemeinschaft eine ideale Alternative, um ohne eigenen Aufwand den Wald zu pflegen und Gewinn aus dem Grundvermögen zu erzielen. Durch die Waldgemeinschaft wird eine nachhalti-

ge Bewirtschaftung gewährleistet, die nicht nur zu einer dauerhaften Werterhaltung der Forstflächen führt, sondern auch die vielfältigen Funktionen des Waldes für die Gesellschaft sicherstellt.

8 Fazit und Ausblick

Im Kleinstprivatwald mit Grundstücken in Gemengelage, vielfach ungeklärten Eigentumsverhältnissen und weitgehend fehlender Erschließung ist eine umfassende Neuordnung dringend erforderlich, um eine zukunftsfähige Bewirtschaftung zu ermöglichen. Die klassische Waldflurbereinigung stößt jedoch an ihre Grenzen, wenn eine große Anzahl von Kleinst Eigentümern jeweils nur ein Waldgrundstück hat. Um unter diesen Voraussetzungen eine effektive Arrondierung zu erreichen, ist eine grundstücksübergreifende Bewirtschaftung notwendig, die über Waldgemeinschaften auf Basis von § 1008 BGB erreicht werden kann. Eine solche Waldgemeinschaft wurde nun erstmals im Flurbereinigungsverfahren Kell am See, Landkreis Trier-Saarburg, auf der Grundlage von § 48 Abs. 2 und § 37 Abs. 1 Satz 4 FlurbG ins Leben gerufen. Das Projekt stellt eine bedeutende Innovation in der Waldflurbereinigung dar und kann als Vorbild für eine effektive Waldneuordnung in ähnlich strukturierten Gebieten dienen.

Literatur

- Döbler, R.: Vereinbarungen nach § 1010 Abs. 1 BGB in der notariellen Praxis. Mitteilungen der Rheinischen Notarkammer (MittRhNotK), Heft 10/1983, S. 181–195, 1983.
- DVW – Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (Hrsg.): Waldneuordnung – Beiträge zum 134. DVW-Seminar am 12. und 13. Mai 2014 in Würzburg. Schriftenreihe des DVW, Band 77, Wißner-Verlag, Augsburg, 2014.
- Gaggermeier, A.: Waldflurbereinigung in Bayern – eine akteurtheoretische Analyse. Dissertation, Fakultät Wissenschaftszentrum Weihenstephan für Ernährung, Landnutzung und Umwelt der Technischen Universität München, 2014.
- Gaier, R. (Red.) et al.: Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch – Band 6: Sachenrecht, §§ 854–1296, WEG, ErbbauRG. C.H. Beck, München, 6. Auflage 2013.
- Herrmann, H.: Die Gehörfürschaften im Bezirk Trier. Dissertation, Universität Trier, Rechtshistorische Reihe, Band 73/1989.
- Hinz, S.A.: Wertschöpfung durch Waldflurbereinigung. zfv 138, Heft 2, S. 154–163, 2013a.
- Hinz, S.A.: Allgemeines Wertschöpfungsmodell der Waldflurbereinigung. zfv 138, Heft 3, S. 184–192, 2013b.
- Hinz, S.A.: Länderübergreifender Leistungsvergleich gemäß Art. 91d GG für Waldflurbereinigungsverfahren. zfv 138, Heft 6, S. 415–424, 2013c.
- Hochstein, M.: Regionale Initiativen zu Neugründung und Erweiterung von Waldgenossenschaften. In: Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (Hrsg.): Gemeinschaftswald in Baden-Württemberg – Chancen zur Überwindung von Strukturhemmnissen. Abschlussbericht des gleichnamigen Projekts, S. 16–21, 2015.
- Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Der Gemeinschaftswald in Nordrhein-Westfalen. Schriftenreihe der Landesforstverwaltung Nordrhein-Westfalen, Heft 20, April 2010.

- Ministerium für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz (MUF RLP): Jahresbericht der Landesforstverwaltung 2000. Eigenverlag, April 2004.
- Mock, J.: Kombination von Boden- und Bestandsbewertung in der Waldflurbereinigung am Beispiel des Flurbereinigungsverfahrens Kell am See. Schriftenreihe des DVW, Band 77, S. 55–62, Wißner-Verlag, Augsburg, 2014a.
- Mock, J.: Beispiel zur geplanten Gründung einer Waldinteressentenschaft im Flurbereinigungsverfahren Kell am See. Schriftenreihe des DVW, Band 77, S. 121–124, Wißner-Verlag, Augsburg, 2014b.
- Muth, H.J.: Neue Chance für Waldbesitzer – In Kell am See wird eine Genossenschaft gegründet – Jährliches Ansparen oder Auszahlen. Trierischer Volksfreund, Ausgabe vom 18.09.2014.
- Oberholzer, G.: Die heutige Problemlage der Waldflurbereinigung. Allgemeine Vermessungs-Nachrichten (AVN) 104, Heft 4, S. 125–136, 1997.
- Staudinger, J. et al.: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen – Buch 3: Sachenrecht, §§ 985–1011 (Eigentum 3). Sellier – de Gruyter, Berlin, Neubearbeitung 2013.
- Staudinger, J. et al.: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen – Buch 2: Recht der Schuldverhältnisse, §§ 714–764 (Gemeinschaft, Leibrente, Spiel). Sellier – de Gruyter, Berlin, Neubearbeitung 2015.
- Tenzler, T.: Grüne Tage Thüringen – Forstliche Zusammenschlüsse sind Basis für nachhaltige Waldbewirtschaftung in Thüringen. Messe Erfurt, Pressemitteilung vom 05.09.2012.
- Thiemann, K.-H.: Neubildung von Waldinteressentenschaften in Flurbereinigungsverfahren am Beispiel des Landes Rheinland-Pfalz. Recht der Landwirtschaft (RdL) 65, Heft 2, S. 29–32, 2013 = Landentwicklung und Ländliche Bodenordnung – Nachrichtenblatt der Landeskulturverwaltung Rheinland-Pfalz, Heft 54, S. 29–35, 2013.
- Thiemann, K.-H.: Gründung von Waldinteressentenschaften in Flurbereinigungsverfahren. Schriftenreihe des DVW, Band 77, S. 109–119, Wißner-Verlag, Augsburg, 2014.
- Thiemann, K.-H.: Waldflurbereinigung als Beitrag zur Energiewende vor dem Hintergrund ihrer Kosten und Nutzen. allgemeine vermessungsnachrichten (avn) 122, Heft 2, S. 70–76, 2015.
- Thiemann, K.-H.: Die Verwaltungs- und Benutzungsregelung nach § 1010 Abs. 1 BGB zur Neugründung von Waldgemeinschaften in der Flurbereinigung. Recht der Landwirtschaft (RdL) 68, Heft 9, S. 233–236, 2016.
- Wobst, A.: Der Markwald – Geschichte, Rechtsverhältnisse, wirtschaftliche und soziale Bedeutung der deutschrechtlichen Gemeinschaftswaldungen in der Bundesrepublik Deutschland. G. Fischer Verlag, Stuttgart, 1971.

Anschrift der Autoren

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Karl-Heinz Thiemann
Universität der Bundeswehr München
Fakultät für Bauingenieurwesen und Umweltwissenschaften
Institut für Geodäsie – Professur für Landmanagement
85577 Neubiberg
k-h.thiemann@unibw.de

Dipl.-Ing. (FH) Johannes Mock
Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Mosel
Abteilung Landentwicklung Obermosel
Tessenowstraße 6, 54295 Trier
johannes.mock@dlr.rlp.de

Dipl.-Ing. Martin Schumann
Referatsleiter ländliche Bodenordnung, ländliche Entwicklung
Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) Trier
Willy-Brandt-Platz 3, 54290 Trier
martin.schumann@add.rlp.de

Dieser Beitrag ist auch digital verfügbar unter www.geodaesie.info.