

Quelle: <https://voris.wolterskluwer-online.de/document/69e8b8dc-87ef-4c7e-a4a9-02f554c31223>

Bibliografie	
Gericht	OLG Celle
Datum	28.04.2026
Aktenzeichen	20 W 22/26
Entscheidungsform	Beschluss
Referenz	WKRS 2026, 14797
Entscheidungsname	[keine Angabe]
ECLI	ECLI:DE:OLGCE:2026:0428.20W22.26.00

Oberlandesgericht Celle

Beschl. v. 28.04.2026, Az.: 20 W 22/26

Zur Genehmigungsbedürftigkeit einer rechtsgeschäftlichen Übertragung einer Salzabbaugerechtigkeit durch nds. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (hier verneint); Salzabbaugerechtigkeit als eine vom Eigentum am Grundstück abgespaltene selbständige Gerechtigkeit; Freie Übertragbarkeit der zwar bestellten, aber nicht zum "Vollrecht" erstarkten Rechte

Amtlicher Leitsatz

Die rechtsgeschäftliche Übertragung einer Salzabbaugerechtigkeit bedarf gem. § 156 Abs. 2 BBergG nur dann der Genehmigung durch das nds. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, wenn die Salzabbaugerechtigkeit gem. § 149 Abs. 1 Nr. 5, Abs. 2, 2a BBergG bestätigt wurde, so dass auch nur in diesem Fall eine behördliche Prüfung erfolgt, ob durch eine Übertragung rohstoffwirtschaftliche Belange beeinträchtigt werden. Bestellte, aber nicht bestätigte Rechte können frei übertragen werden.

Tenor:

Auf die Beschwerde der Beteiligten und Beschwerdeführerin wird die Zwischenverfügung der Rechtspflegerin des Amtsgerichts Stade - Grundbuchamt - vom 26. Februar 2026 in der Fassung des Nichtabhilfebeschlusses vom 6. März 2026 aufgehoben und das Amtsgericht angewiesen, unter Beachtung der Auffassung des Senates neu zu entscheiden.

Die Entscheidung ergeht gerichtsgebührenfrei.

Gründe

I.

Die Antragstellerin und Beschwerdeführerin (im Folgenden: Beschwerdeführerin) wendet sich gegen die Ablehnung der Eintragung einer Eigentumsumschreibung von grundbuchrechtlich verzeichneten Salzabbaugerechtigkeiten durch die Rechtspflegerin des Amtsgerichts Stade - Grundbuchamt - mit Zwischenverfügung vom 26. Februar 2026.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 9. Juli 2025 des Notars ... aus (UVZ Nr. ...) übertrug der Landwirt F. als Eigentümer seinen im Grundbuch von O., Bl. ... eingetragenen Grundbesitz, einen Hof gemäß der Höfeordnung, auf die Beschwerdeführerin. Mitübertragen wurden ebenfalls die im Grundbuch von O., Blatt ... eingetragenen Salzabbaugerechtigkeiten (Bl. 3 ff. d. Grundakten).

Mit Beschluss des Amtsgerichts Stade vom 24. Oktober 2025 wurde der Hofübergabevertrag genehmigt (Bl. 12 d. Grundakten).

Auf den Antrag des beurkundenden Notars vom 12. Dezember 2025 gem. § 15 GBO, den Eigentumsübergang einzutragen, teilte die Rechtspflegerin des Amtsgerichts Stade - Grundbuchamt - mit, dass in Bezug auf die Salzabbaugerechtigkeiten eine Eigentumsumschreibung derzeit nicht stattfinden könne, weil unklar sei, ob diese bestätigt seien. Nicht bestätigte Salzabbaugerechtigkeiten befänden sich bis zu ihrer Aufrechterhaltung in einem Schwebezustand. Dieser Schwebezustand müsse aufgelöst werden. Ein entsprechender Antrag sei beim Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie zu stellen.

Daraufhin legte der Notar ein "Negativattest zur Vorlage beim Grundbuchamt" des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie vom 6. Februar 2026 vor. Darin heißt es:

"Für das unter UVZ.-Nr. ... beurkundete Rechtsgeschäft des Notars ... wird bescheinigt, dass die im Grundbuch von O. Blatt ... eingetragene Salzabbaugerechtigkeit nicht gem. § 149 BBergG bestätigt wurde.

Da sich der Genehmigungsvorbehalt des § 156 Abs. 2 BBergG nur auf gem. § 149 BBergG bestätigte Rechte bezieht, ist die Salzabbaugerechtigkeit frei verkehrsfähig." (Bl. 21 d. Grundakten)

Die Rechtspflegerin hat mit Zwischenverfügung vom 26. Februar 2026 darauf hingewiesen, dass auch dieses Negativattest nicht ausreichend sei, um die Salzabbaugerechtigkeiten zu übertragen. Es sei das Verfahren über die Bestätigung der Salzabbaugerechtigkeiten zu betreiben, um diesen Schwebezustand aufzulösen und die Gerechtigkeiten nutzen zu können. Ein diesbezüglicher Antrag sei ebenfalls beim Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie zu stellen. Die entsprechenden Urkunden seien dann vorzulegen. Es seien dann auch die weitergehenden Genehmigungen gem. § 156 Abs. 2 BBergG vorzulegen.

Gegen diese Zwischenverfügung hat die Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 2. März 2026 Beschwerde eingelegt. Das Negativattest des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie weise die Salzabbaugerechtigkeit als frei verkehrsfähig aus.

Die Rechtspflegerin des Amtsgerichts Stade - Grundbuchamt - hat der Beschwerde aus den Gründen der angefochtenen Verfügung nicht abgeholfen und die Sache dem Oberlandesgericht zur Entscheidung vorgelegt.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Grundakten Bezug genommen.

II.

Die gemäß § 71 Abs. 1 GBO i.V.m. § 11 Abs. 1 RPfG statthafte und insgesamt zulässige Beschwerde gegen die Zwischenverfügung vom 26. Februar 2026 hat in der Sache Erfolg.

Zivilrechtlich ist die im Grundbuch eingetragene Salzabbaugerechtigkeit als grundstücksgleiches Recht grundsätzlich übertragbar. Dass mangels bergrechtlicher Bestätigung das Risiko besteht, dass die bergrechtliche Fortgeltung (und damit die Aufrechterhaltung als Gewinnungsrecht) der Salzabbaugerechtigkeit nicht gesichert ist, kann grundbuchrechtlich dahinstehen. Im Einzelnen:

1. Eine Salzabbaugerechtigkeit ist nach dem preußischen Gesetz über die Bestellung von Salzabbaugerechtigkeiten in der Provinz Hannover vom 4. August 1904 (Nds. GVBl. Sb. III S. 359) eine vom Eigentum am Grundstück abgespaltene selbständige Gerechtigkeit. Die Begründung neuer Abbaurechte richtet sich seit dem 1. Januar 1982 nach dem BBergG (hierzu vgl. OLG Oldenburg, Beschluss vom 31. Januar 2012 - 12 W 307/11 -, Rn. 8, juris; Meyer, ImmobilienWirtschaftsR-HdB/Baer, 1. Aufl. 2022, Kap. 2 Rn. 29).

§ 3 BBergG unterscheidet bergfreie Bodenschätze und grundeigene Bodenschätze, die jeweils einzeln benannt sind. Grundeigene Bodenschätze stehen im Eigentum des Grundeigentümers. Auf bergfreie Bodenschätze erstreckt sich das Eigentum am Grundstück nicht. Salze sind bergfreie Bodenschätze (vgl.

[FG Niedersachsen, Urteil vom 18.6.2013 - 12 K 527/11](#), BeckRS 2013, 96133). Eine Salzabbaugerechtigkeit ist mithin weder selbst ein Grundstück noch ein beschränktes dingliches Recht an einem Grundstück. Sie ist ein grundstücksgleiches Recht, das mit seiner Eintragung in das Grundbuch von dem weiteren rechtlichen Schicksal des Grundstücks, selbst von seinem Bestand, unabhängig ist (vgl. BGH, Beschluss vom 13. Dezember 2012 - V ZB 49/12 -, Rn. 9, juris). Es gelten damit grundsätzlich die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (vgl. BGH, Beschluss vom 13. Dezember 2012 - V ZB 49/12 -, Rn. 5, juris).

Danach gilt, dass gem. § 925 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Übertragung des Eigentums die nach § 873 BGB erforderliche Einigung des Veräußerers und des Erwerbers (Auflassung) bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor einer zuständigen Stelle erklärt werden muss. Gem. §§ 19, 20 GBO kann die Rechtsänderung im Grundbuch nur stattfinden, wenn der Veräußerer, dessen Eigentumsrecht durch die Umschreibung betroffen ist, die Eintragung bewilligt und die erforderliche Einigung des Berechtigten und des anderen Teils erklärt ist.

2. Die rechtsgeschäftliche Übertragung einer Salzabbaugerechtigkeit bedarf gem. § 156 Abs. 2 BBergG nur dann der Genehmigung durch das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, wenn die Salzabbaugerechtigkeit gem. § 149 Abs. 1 Nr. 5, Abs. 2, 2a

BBergG bestätigt wurde, so dass auch nur in diesem Fall eine behördliche Prüfung erfolgt, ob durch eine Übertragung rohstoffwirtschaftliche Belange beeinträchtigt werden (vgl.

[OVG Lüneburg, Urteil vom 30. Oktober 2003 - 7 L 3421/00](#), ZfB 2004, 12, 22 f; Franke/Karrenstein, in: Kühne u.a., BBergG, 3. Aufl. 2023, Seite 1358). Dies ergibt sich bereits aus dem Wortlaut, der sich nur mit aufrechterhaltenen Rechten befasst (ebenso: Franke/Karrenstein, in: Kühne u.a., BBergG, 3. Aufl. 2023, Seite 1356; Nomos-BR/Kullmann BBergG/Herbert Weller/Ulrich Kullmann, 1. Aufl. 2012, BBergG § 156 Rn. 1; Sladek, Die Salzrechte in Niedersachsen und ihre Aufrechterhaltung nach dem BBergG, ZfB 1990, 165, 175; Haas, Zur Neuregelung des Landesgrundbuchrechts, Nds. Rpfl. 1982, 105, 108).

3. Die Bestätigung von aus dem Grundeigentum hergeleiteten Salzabbaugerechtigkeiten richtet sich nach § 149 Abs. 1, 3 BBergG. Danach hat jeder Inhaber einer bei Inkrafttreten des BBergG nach dem bis dahin geltenden Recht bestehenden Bergbauberechtigung die Möglichkeit, sein Recht innerhalb einer Frist von drei Jahren bei der nach Landesrecht zuständigen Behörde anzuzeigen (vgl. Nomos-BR/Kullmann BBergG/Herbert Weller/Ulrich Kullmann, 1. Aufl. 2012, BBergG § 149 Rn. 2). Bei fristgemäßer Anzeige hat der Berechtigte nach § 149 Abs. 4 BBergG einen Rechtsanspruch auf Bestätigung der Aufrechterhaltung seines Rechtes, sofern dieses bei Inkrafttreten des BBergG rechtswirksam bestanden hat. Alte Rechte und Verträge, die nicht oder nicht fristgemäß angezeigt worden sind, erlöschen gem. § 149 Abs. 5 BBergG (vgl. Nomos-BR/Kullmann BBergG/Herbert Weller/Ulrich Kullmann, 1. Aufl. 2012, BBergG § 149 Rn. 3; Franke/Karrenstein, in: Kühne u.a., BBergG, 3. Aufl. 2023, Seite 1355).

a) § 149 Abs. 2 a BBergG wurde durch die Berggesetznovelle vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 215) eingefügt. Für die im Bereich der früheren Provinz Hannover bestellten Salzabbaugerechtigkeiten besteht danach keine Anzeigefrist (Nomos-BR/Kullmann BBergG/Herbert Weller/Ulrich Kullmann, 1. Aufl. 2012, BBergG § 149 Rn. 2). Da die nach alter Rechtslage erforderliche Anzeigefrist noch nicht in Gang gesetzt worden war, ergab sich für viele Rechteinhaber keine Notwendigkeit, ihr Recht anzuzeigen und bestätigen zu lassen. Dies war vielmehr nur dann erforderlich, wenn die Rechteinhaber ihr Recht zur Gewinnung von Stein- und Kalisalzen ausüben wollten (vgl. Sladek, Die Salzrechte in Niedersachsen und ihre Aufrechterhaltung nach dem BBergG, ZfB 1990, 165, 175).

b) Diese Rechte, die einerseits wirksam bestellt worden sind, andererseits - mangels Bestätigung - aber nicht ausgeübt werden können, befinden sich - wie die Rechtspflegerin zu Recht festgestellt hat - in einer Art "Schwebezustand" (ebenso Sladek, Die Salzrechte in Niedersachsen und ihre Aufrechterhaltung nach dem BBergG, ZfB 1990, 165, 175; Franke/Karrenstein, in: Kühne u.a., BBergG, 3. Aufl. 2023, Seite 1356). Zu der Frage, ob diese Rechte frei übertragbar sind, bestehen unterschiedliche Ansichten.

4. Der Senat vertritt dabei die Ansicht, dass diese zwar bestellten, aber nicht zum "Vollrecht" erstarkten Rechte frei übertragen werden können. Dem Rechteinhaber kann nicht vorgegeben werden, eine Bestätigung herbeizuführen, wenn er kein Interesse an einer Ausübung seines Rechts hat. Auch wenn ein solches Recht ggf. wirtschaftlich wertlos sein mag, muss es aufgrund der Eigentumsgarantie - ggf. bis zur Löschung oder Bestätigung - weiter Bestand haben und auch frei übertragbar sein (vgl. Sladek, Die Salzrechte in Niedersachsen und ihre Aufrechterhaltung nach dem BBergG, ZfB 1990, 165, 175).

Nach der Gegenansicht liege es im Interesse der Rechtssicherheit und diene dem Schutz des Erwerbers, den Rechteinhaber zu verpflichten, eine noch nicht aufrechterhaltene Salzabbaugerechtigkeit zunächst zur Bestätigung anzumelden, bevor er sie durch Übertragung auf einen anderen in den rechtsgeschäftlichen Verkehr bringen könne (Boldt/Weller, BBergG, Ergänzungsband, 1992, zu § 149, Rn. 5).

Dies überzeugt indes nicht. Die Rechtssicherheit wird auch durch die Benachrichtigungspflicht des Landesamts gewahrt, das das Grundbuchamt von der Bestätigung einer eingetragenen Gerechtigkeit von Amts wegen benachrichtigen muss (vgl. Haas, Zur Neuregelung des Landesgrundbuchrechts, Nds. Rpfl. 1982, 105, 108; BeckOK/Zeiser, GBO, Alte Rechte, 60. Edition, Stand: 1. März 2026, Rn. 148). Es obliegt zudem jedem Erwerber, sich über den Inhalt der ihm übertragenen Rechte zu informieren; ggf. besteht insoweit auch eine Informationspflicht des Rechteinhabers, worüber der Senat aber nicht zu entscheiden hat. Der Wert des bestehenden Rechts wäre vermindert, wenn es ohne Bestätigung nicht übertragbar wäre. Dies stellte nach Ansicht des Senats einen Eingriff in die Eigentumsgarantie des Rechteinhabers dar, der zudem selbst bestimmen können muss, ob er ein Vollrecht erhalten und die dafür entstehenden Kosten tragen möchte, oder ob er es bei einem unbestätigten Recht belassen möchte.

5. Der ursprüngliche Eigentümer der Salzabbaugerechtigkeiten hatte keinen Antrag auf Überleitung seiner Rechte gestellt, um diese nutzen zu können. Er verfügte mithin über kein bestätigtes Recht, wie sich aus dem Negativattest des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie vom 6. Februar 2026 ergibt. Nach der oben genannten Ansicht, der sich der Senat angeschlossen hat, ist in diesem Fall die grundsätzliche Übertragung des unbestätigten Rechts nicht gehindert.

III.

Eine Kostenentscheidung ist wegen des Erfolgs der Beschwerde nicht veranlasst. Anlass zur Zulassung der Rechtsbeschwerde gemäß § 78 GBO besteht nicht.

Hinweis:

Hinweis: Das Dokument wurde redaktionell aufgearbeitet und unterliegt in dieser Form einem besonderen urheberrechtlichen Schutz. Eine Nutzung über die Vertragsbedingungen der Nutzungsvereinbarung hinaus - insbesondere eine gewerbliche Weiterverarbeitung außerhalb der Grenzen der Vertragsbedingungen - ist nicht gestattet.