

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 27/78

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages
nach dem Grundstücksverkehrsgesetz

Beteiligte:

1. Christine M. [REDACTED] geb. M. [REDACTED], R. [REDACTED]
L. [REDACTED],
Verkäuferin, Antragstellerin
und Rechtsbeschwerdeführerin,

- vertreten durch die Rechtsanwälte [REDACTED] & Partner,
[REDACTED], [REDACTED] -

2. Erwin Z. [REDACTED], K. [REDACTED] Weg [REDACTED], R. [REDACTED],

3. Stephanie Z. [REDACTED] geb. S. [REDACTED], ebenda,
Käufer,

- im zweiten Rechtszug vertreten durch die Rechtsanwälte
[REDACTED] und Dr. [REDACTED], [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes als Senat für Landwirtschaftssachen hat am 4. Juli 1979 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Prof. Dr. Hagen und Linden sowie die ehrenamtlichen Richter Lindemann und Billen

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des Senats für Landwirtschaftssachen beim Oberlandesgericht Stuttgart vom 31. August 1978 wird auf Kosten der Beteiligten zu 1 zurückgewiesen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 2 500 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Die Beteiligte zu 1 verkaufte durch notariellen Vertrag vom 11. August 1977 für 2 500 DM das auf Markung B [REDACTED] gelegene, 5 a 44 qm große Flurstück [REDACTED], O [REDACTED] B [REDACTED], W [REDACTED] an die Beteiligten zu 2 und 3, die in R [REDACTED] eine chemische Reinigung betreiben. Das Kaufgrundstück liegt am Neckar in erklärter und weinbaulich günstiger Reblage, für die ein Rebenaufbauplan besteht. Bis zum Erwerb durch die Beteiligte zu 1 im Jahre 1972

- 3 -

wurde es als Weinberg genutzt. Jetzt ist es als Wiese angelegt und mit einer Terrasse versehen. Das westlich angrenzende Grundstück liegt brach, während das östlich benachbarte, 5,6 a große Grundstück, das dem Dreher H. [REDACTED] gehört und von ihm als Weinberg genutzt wird, sich in gepflegtem Zustand befindet. H. [REDACTED] ist am Erwerb des Kaufgrundstücks interessiert.

Die Beteiligte zu 1 begehrt die Genehmigung des Kaufvertrages.

Das Landwirtschaftsamt hat die Genehmigung versagt. Die hiergegen gerichteten Anträge auf gerichtliche Entscheidung der Beteiligten sind durch das Landwirtschaftsgericht zurückgewiesen worden. Die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 1 ist erfolglos geblieben.

Mit ihrer Rechtsbeschwerde verfolgt die Beteiligte zu 1 den Antrag auf Genehmigung des Kaufvertrages weiter.

II.

Das Beschwerdegericht hat den Standpunkt eingenommen, daß die Veräußerung des Flurstücks an die Beteiligten zu 2 und 3 eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG bedeute.



Es ist davon ausgegangen, daß es sich bei dem Kaufgrundstück um ein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des § 1 GrdstVG handele, da es nach seiner natürlichen Beschaffenheit und Lage objektiv landwirtschaftlichen Zwecken, nämlich dem Weinbau (vgl. § 1 Abs. 2 GrdstVG), zu dienen geeignet sei: Es liege im Bereich eines zum Neckar hin abfallenden Südhanges, an seit Alters her Wein angebaut werde, innerhalb erster Reblage, für die auch ein Rebenaufbauplan bestehe. In die Anlegung einer Terrasse und die Anpflanzung von Fichten habe das Grundstück seinen Charakter als Baugrundstück nicht verloren. Das Beschwerdegericht hat § 1 Abs. 3 des baden-württembergischen Gesetzes über die Freigrenze im land- und forstwirtschaftlichen Grundstückverkehr vom 19. Juni 1962 (GBl BW S. 43) - Freigrenzengesetz - für anwendbar, wonach die Freigrenze von § 1 Abs. 3 für die Veräußerung von Grundstücken (Absatz 1 Nr. 2 u.a. nicht für ein Grundstück gilt, das "dem Weinbau dient".

Das Beschwerdegericht vertritt die Auffassung, die Veräußerung laufe den Bemühungen um eine Strukturverbesserung im Weinbau zuwider, weil der Nebenlieger H. das Flurstück zur Vergrößerung seiner Weinanbaufläche erwerben wolle.

III.

Die vom Beschwerdegericht zugelassene Rechtsbeschwerde (§ 24 Abs. 1 LwVG) ist unbegründet.

Zu Unrecht meint die Rechtsbeschwerde, die Veräußerung bedürfe keiner Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz, weil das verkaufte Flurstück nicht im Sinne von § 1 Abs. 3 FreigrenzenG dem Weinbau "diene". Für die vom Beschwerdegericht vertretene Auslegung spricht demgegenüber schon der Regelungszusammenhang mit dem Grundstückverkehrsgesetz. Nach § 2 Abs. 1 GrdstVG i.V.m. § 1 Abs. 1 und 2 GrdstVG erstreckt sich die Genehmigungsbedürftigkeit der Veräußerung von landwirtschaftlichen Grundstücken auch auf solche Grundstücke, die zwar im Zeitpunkt des Verkaufs nicht landwirtschaftlich genutzt werden, aber - wie Moor- und Ödland (vgl. § 1 Abs. 1 GrdstVG) - in landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Kultur gebracht werden können. Auch derartige Landreserven (OLG Celle, RdL 1958, 10) sollen nach dem Sinn und Zweck des Grundstückverkehrsgesetzes dessen Beschränkungen unterworfen werden. Dafür, daß speziell für den Weinbau etwas anderes gelten sollte, lassen sich Anhaltspunkte aus dem Grundstückverkehrsgesetz nicht gewinnen. Dann aber ist anzunehmen, daß das Freigrenzengesetz - ebenso wie das Grundstückverkehrsgesetz - für den Bereich des Weinbaues auf die objektive Eignung zur landwirtschaftlichen (weinbaulichen) Nutzung abstellt. Zwar trifft das Freigrenzengesetz eine unterschiedliche Regelung für die Veräußerung einerseits von Grundstücken, die dem Weinbau (oder dem Erwerbsgartenbau) dienen (§ 1 Abs. 3 aaO), und andererseits von sonstigen land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken (§ 1 Abs. 1 aaO i.V.m. § 1 Abs. 2 GrdstVG). Indessen verbietet sich hier wie dort die Annahme, daß es dem Eigentümer freigestellt sein könnte, durch eine bloß faktische Änderung

der Nutzungsart die Bindungen nach dem Grundstücksverkehrsgesetz oder dem Freigrenzengesetz abzuschütteln. Deshalb hängt die Genehmigungsbedürftigkeit der Veräußerung oder des Verkaufs nicht von der jeweiligen tatsächlichen Nutzung, sondern von der objektiven Eignung zur landwirtschaftlichen oder weinbaulichen Nutzung ab. Für den Weinbau setzt diese objektive Eignung allerdings auch die - an besondere Voraussetzungen gebundene - rechtliche Zulässigkeit jener Nutzung voraus. Auch mag weiter erforderlich sein, daß das Grundstück wenigstens irgendwann einmal tatsächlich zum Weinbau genutzt worden ist. Soweit aus dem Beschluß des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 16. Juni 1964 (RdL 1964, 267) etwas anderes zu entnehmen sein sollte, könnte sich der Senat dem nicht anschließen.

Die Veräußerung bedeutet eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG, weil sie Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur (hier: Weinbaustruktur) widerspricht (vgl. § 9 Abs. 2 GrdstVG). Nach den vom Beschwerdegericht getroffenen Feststellungen, die für das Rechtsbeschwerdegericht bindend sind (§ 27 Abs. 2 LwVG i.V.m. § 561 Abs. 2 ZPO), besteht für das am Neckar in erklärter und weinbaulich günstiger Reblage gelegene Grundstück ein Rebenaufbauplan. Ein solcher Plan dient dazu, die Wirtschaftlichkeit und Wettbewerbsfähigkeit des Weinbaues zu verbessern (Bekanntmachung des baden-württembergischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 3. September 1953 - GABl S. 269 - Nr. I 2); es handelt sich damit zugleich um eine von den zuständigen Behörden unternommene Maßnahme

zur Verbesserung der Agrarstruktur (vgl. zu deren Voraussetzungen Augustin, Agrarrecht 1973, 136). Es fehlt auch an Anhaltspunkten dafür, daß die Durchführung des Rebenaufbauplanes, wie die Rechtsbeschwerde meint, der neueren Entwicklung auf dem Weinbausektor nicht mehr angepaßt wäre, weil in den Weinbaugebieten Bemühungen im Gange seien, die Anbaufläche zu verringern. Zwar werden in der Europäischen Gemeinschaft, bedingt durch steigende Erträge bei gleichbleibendem Weinkonsum, zur Zeit Weinüberschüsse von jährlich 6 bis 10 Millionen Hektoliter erwartet (Agrarbericht 1979 der Bundesregierung, Bundesrat Drucks. 50/79 S. 50 Nr. 149). Indessen sind die von der Kommission vorgeschlagenen strukturellen Maßnahmen zum Abbau der Überschüsse bisher lediglich Vorschläge, die bestehende Rebenaufbaupläne nicht außer Kraft setzen und im übrigen in erster Linie auf die Verminderung von Tafelwein gerichtet sind.

Gegen die Beurteilung, daß die Veräußerung des Kaufgrundstücks eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet, spricht entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerde auch nicht, daß sich durch sie weder an der tatsächlichen Nutzung noch an der Nutzungsmöglichkeit etwas ändert.

Zutreffend hat das Beschwerdegericht es auch als unerheblich angesehen, daß der erwerbswillige Nachbar Holzwarth nicht Weinbauer im Hauptberuf ist. Für die Beurteilung der strukturellen Auswirkung dürfen die für die Veräußerung landwirtschaftlicher Nutzflächen im engeren Sinne herausgearbeiteten Grundsätze nicht schematisch auf Rebflächen übertragen werden. Vielmehr ist für den Bereich

des Weinbaus wegen dessen besonderer Struktur eine differenzierte Betrachtungsweise angezeigt. Im Hinblick auf die Notwendigkeit, die in Baden-Württemberg traditionell zersplitterten Rebflächen wieder in größere Weingärten zusammenzuführen, kommt dem Umstand, ob ein erwerbswilliger und -fähiger Kaufinteressent den Weinbau hauptberuflich betreibt, in der Tat keine entscheidende Bedeutung zu.

Zu Unrecht stellt die Rechtsbeschwerde weiter darauf ab, daß die Grundstückseigentümer auch aufgrund eines Rebenaufbauplanes nicht dazu angehalten werden dürften, ihre Grundstücke mit Weinreben zu bepflanzen und auf eine anderweitige landwirtschaftliche Nutzung zu verzichten. Ein derartiges rechtliches Gebot besteht in der Tat nicht. Hier geht es nicht um den Zwang zu einer bestimmten landwirtschaftlichen Nutzung, sondern darum, für den Fall einer Grundstücksveräußerung einer Verschlechterung der Agrarstruktur entgegenzuwirken. Daß die hiermit verbundene Beschränkung der Veräußerungsbefugnis des Grundstückseigentümers nicht gegen die Eigentumsgarantie nach Art. 14 GG verstößt, hat das Bundesverfassungsgericht bereits ausgesprochen. In seinem Beschluß vom 12. Januar 1967, 1 BvR 169/63 (RdL 1967, 92) hat es die Regel herausgearbeitet, daß eine ungesunde Bodenverteilung vorliege, wenn sich aus bestimmten Tatsachen ergebe, daß die Eigentumsverschiebung unternommen oder von den zuständigen Behörden beabsichtigten konkreten Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht. Diese Voraussetzungen sind hier mit dem Rebenaufbauplan und der Erwerbsbereitschaft des benachbarten (nebenberuflichen) Weinbauern H. [REDACTED] vom Beschwerdegericht festgestellt.

Daß zur Zeit nur ein Teil des Weinbergs, zu dem das verkaufte Grundstück gehört, zum Weinbau genutzt wird, ändert an der vorstehenden Beurteilung nichts. Es ist Sache der Landwirtschaftsbehörde, im Falle künftiger Verkäufe an Nichtlandwirte darauf zu achten, ob erwerbsbereite Weinbauern vorhanden sind.

Da der angefochtene Beschluß auch sonst keine Rechtsfehler erkennen läßt, ist die sofortige Beschwerde als unbegründet zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 44 LwVG.

Hill

Hagen

Linden