

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

GrdstVG § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2; BadWürttFreigrenzenG

a) Im Sinne von § 1 Abs. 3 des baden-württembergischen Freigrenzengesetzes "dient" ein Grundstück schon dann dem Weinbau (und unterliegt daher unabhängig von seiner Größe dem Grundstückverkehrsgesetz), wenn es objektiv zum Weinbau geeignet ist, früher hierfür benutzt wurde und auch künftig zum Weinbau verwendet werden darf; auf die tatsächliche Nutzungsart im Zeitpunkt des Grundstücksverkaufs kommt es nicht an.

b) Kauft ein Nichtlandwirt ein dem Weinbau dienendes Grundstück, so bedeutet dies schon dann eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens, wenn auch ein Weinbauer das Grundstück zum vereinbarten Kaufpreis zu Weinbauzwecken erwerben möchte und könnte; ob der Kaufinteressent den Weinbau hauptberuflich betreibt und ob er das Kaufgrundstück dringend benötigt, ist nicht entscheidend.

BGH, Beschl. v. 4. Juli 1979 - V BLw 8/79 - OLG Stuttgart
AG Waiblingen

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 8/79

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages
nach dem Grundstücksverkehrsgesetz

Beteiligte:

1. Amalie B[REDACTED] geb. A[REDACTED], B[REDACTED]straße [REDACTED], F[REDACTED],

Verkäuferin, Antragstellerin
und Rechtsbeschwerdeführerin,

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

2. Schreiner Michael H[REDACTED], B[REDACTED]straße [REDACTED], F[REDACTED],

3. Anna H[REDACTED] geb. B[REDACTED], ebenda,

Käufer

- 2 -

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 18. Januar 1979 wird auf Kosten der Beteiligten zu 1 zurückgewiesen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 20 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Die Beteiligten zu 1 verkaufte durch notariellen Vertrag vom 24. Oktober 1977 für 20 000 DM ihr im Grundbuch von F██████ Heft 2086 Abt. I Nr. 18 eingetragenes, 7 a 84 qm großes Grundstück an die Beteiligten zu 2 und 3 je zur ideellen Hälfte. Das Grundstück liegt im erklärten und vom Regierungspräsidium am 30. Januar 1973 genehmigten Rebgebiet "G██████", für das bereits seit 1955 ein Rebenaufbauplan besteht, der bis in die Gegenwart fortgeschrieben wurde. Seit etwa 15 Jahren wird es nicht mehr



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

als Weinberg genutzt, vielmehr bewirtschaften es die Beteiligten zu 2 und 3 pachtweise als Acker und Gemüsegarten zur Deckung ihres Eigenbedarfs.

Mit Antrag vom 24. Oktober 1977, der beim Landwirtschaftsamt Backnang am 28. Oktober 1977 eingegangen ist, beantragte der beurkundende Notar für die Vertragsparteien beim Landwirtschaftsamt die Genehmigung des Kaufvertrages. Das Landwirtschaftsamt teilte unter dem 22. November 1977 per Einschreiben mit, daß der Antrag in der vorgeschriebenen Frist von einem Monat nicht geprüft werden könne und sich die Entscheidungsfrist daher auf zwei Monate verlängere. Es richtete das Schreiben an das Notariat F [REDACTED], wo der Vertrag beurkundet worden war.

Bezüglich der Antrags- und Empfangsvollmacht enthält der Grundstückskaufvertrag folgende Regelung (Nr. 6):

"Wenn und soweit in diesem Vertrag keine abweichende Bestimmung getroffen ist, wird der Notar von den Vertragsparteien beauftragt, die erforderlichen behördlichen Bescheide bei den zuständigen Stellen anzufordern. Für den Fall der bedingungs- und auflagenfreien Genehmigung wird im voraus auf Rechtsmittel verzichtet und der Notar oder sein Vertreter zum Zustellungsbevollmächtigten bestellt."

Mit Bescheid vom 23. Dezember 1977, der unmittelbar den Beteiligten zu 1 und 2 zuging, genehmigte das Landwirtschaftsamt den Vertrag unter der Auflage, daß die Erwerber bis zum 31. Dezember 1979 das Grundstück zu angemessenen Bedingungen an einen Weingärtner verkaufen oder vertauschen. Hiergegen hat die Beteiligte zu 1 auf gerichtliche Entscheidung angetragen. Das Landwirtschaftsgericht hat dahin entschieden, daß die Genehmigung gemäß § 6 Abs. 2 GrdstVG als erteilt gelte, weil der Zwischenbescheid nicht der Beteiligten zu 1 als Veräußererin, sondern dem beurkundenden Notar mitgeteilt worden sei.

Auf die sofortige Beschwerde des Regierungspräsidiums Stuttgart hat das Oberlandesgericht den angefochtenen Beschluß aufgehoben und die Genehmigung des Kaufvertrages mit der Auflage verbunden, daß die Beteiligten zu 2 und 3 bis spätestens zum 31. Dezember 1980 das Grundstück zu landwirtschaftlich angemessenen Bedingungen an einen Weingärtner veräußern.

Mit ihrer Rechtsbeschwerde verfolgt die Beteiligte zu 1 das Ziel einer auflagenfreien Genehmigung des Kaufvertrages weiter.

II.

Das Beschwerdegericht hat den Standpunkt eingenommen, daß der Kaufvertrag der Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz bedürfe. 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. Der Charakter als landwirtschaftliches Grundstück sei auch nicht dadurch verloren gegangen, daß es längere Zeit privatgärtnerisch genutzt worden sei. Das Beschwerdegericht hält § 1 Abs. 3 des baden-württembergischen Gesetzes über die Freigrenze im land- und forstwirtschaftlichen Grundstückverkehr vom 19. Juni 1962 (GBI BW S. 43) - Freigrenzengesetz - für anwendbar, wonach die Freigrenze von 10 a für die Veräußerung von Grundstücken (Absatz 1 Nr. 2 aaO) u.a. nicht für ein Grundstück gilt, das "dem Weinbau dient". Das Beschwerdegericht vertritt ferner den Standpunkt, daß der Notar gemäß § 3 Abs. 2 GrdstVG ermächtigt gewesen sei, den Zwischenbescheid mit Wirkung für und gegen die Beteiligten zu 1 fristwährend entgegenzunehmen. Es ist weiter der Ansicht, daß der Verkauf des Grundstücks eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG) bedeuten würde, weil die Beteiligten zu 2 und 3 - die Käufer - nicht Landwirte seien und der Nebenerwerbslandwirt B., dessen 45 a große Rebfläche an das Kaufgrundstück grenze, bereit und in der Lage sei, das Grundstück für Weinbauzwecke zum beurkundeten Kaufpreis zu erwerben.

III.

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

1. Zu Unrecht meint die Rechtsbeschwerde, die Veräußerung bedürfe keiner Genehmigung nach dem Grundstückverkehrsgesetz, weil das verkaufte Flurstück nicht im Sinne von § 1 Abs. 3 Freigrenzengesetz dem Weinbau "diene". Für die vom Beschwerdegericht vertretene gegenteilige 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 land- 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 davon auszugehen, daß das Freigrenzengesetz - ebenso wie das Grundstückverkehrsgesetz - für den Bereich des Weinbaues ebenfalls 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 Grundstückverkehrsgesetz 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. Liegen jene Voraussetzungen aber - wie hier - vor, dann geht entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerde die Reblandqualität auch nicht nach zehn Jahren ohne weiteres verloren, wenn das Grundstück inzwischen nicht mehr zum Weinbau, sondern als Acker- oder Gartenland genutzt wird.

2. Die Genehmigung gilt hier nicht, wie die Rechtsbeschwerde meint, gemäß § 6 Abs. 2 GrdstVG als erteilt, denn das Landwirtschaftsamt hat dem beurkundenden Notar fristgerecht durch einen Zwischenbescheid mitgeteilt, daß der Antrag in der vorgeschriebenen Frist von einem Monat nicht geprüft werden könne und die Entscheidungsfrist sich daher auf zwei Monate verlängere (§ 6 Abs. 1 GrdstVG). Der Zwischenbescheid ist zwar nicht der Veräu-

Bererin persönlich zugegangen, doch genügte die Zustellung an den beurkundenden Notar. Gemäß § 3 Nr. 2 GrdstVG gilt der beurkundende Notar als ermächtigt, die Genehmigung des Grundstückskaufvertrages zu beantragen. Erst recht ist der beurkundende Notar, wie auch die Rechtsbeschwerde nicht verkennt, grundsätzlich bevollmächtigt, für den Veräußerer einen Zwischenbescheid in Empfang zu nehmen (BGH Beschl. v. 12. Februar 1963, V BLw 29/62, RdL 1963, 90, 92). Allerdings können die Beteiligten die Ermächtigung des Notars zur Antragstellung und zur Empfangnahme der endgültigen Entscheidung der Genehmigungsbehörde rechtsgeschäftlich einschränken oder auch ganz ausschließen (BGH aaO); gleiches gilt erst recht für die Empfangnahme eines Zwischenbescheides. Ob Nummer 6 des Kaufvertrages, wie die Rechtsbeschwerde meint, eine Beschränkung der Empfangsvollmacht für den Fall einer auflagenfreien Genehmigung enthält, kann offenbleiben, da sich die Beschränkung im Zweifel jedenfalls nicht auch auf die Ermächtigung zur Entgegennahme des Zwischenbescheides erstrecken würde (vgl. OLG Karlsruhe, Landwirtschaftssenat in Freiburg, Agrarrecht 1973, 25, 27 m.w.N.). Eine so weitgehende Beschränkung der Befugnis des Notars kann im Zweifel schon deswegen nicht angenommen werden, weil im Zeitpunkt des Zwischenbescheides gerade noch offen ist, ob nicht im Ergebnis eine auflagenfreie Genehmigung erteilt werden wird. Der angefochtene Beschluß verletzt daher nicht §§ 3 und 6 GrdstVG.

3. Das Beschwerdegericht hat rechtsfehlerfrei angenommen, die beabsichtigte Veräußerung bedeute eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens, weil die Käufer Nichtlandwirte seien und der Nebenerwerbslandwirt Burkhardt das Grundstück zu seinem benachbarten Weingarten hinzuerwerben wolle. Unter diesen Umständen bedeutet die Veräußerung in der Tat eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens, 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 Gebiet, zu dem das Kaufgrundstück gehört, 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). Dem Ziel dieser Maßnahme läuft es zuwider, wenn Grundstücke, an deren Erwerb zu weingärtnerischen Zwecken nebenberufliche Weinbauern interessiert sind, an Nichtlandwirte veräußert werden, die sie zu anderen als Weinbauzwecken verwenden wollen. Für die Beurteilung der Frage, ob eine Veräußerung eine ungesunde Bodenverteilung

bedeutet, dürfen die für landwirtschaftliche 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. Zum einen sind nämlich Rebflächen in Württemberg traditionell zersplittert, wodurch ihre rationelle Bearbeitung mit Methoden moderner Bewirtschaftung, insbesondere bei der Schädlingsbekämpfung, erschwert wird. Zum anderen wird der Weinbau in vielen Gegenden auf Kleinstparzellen betrieben, die kaum Gewinn abwerfen (OLG Stuttgart, Beschl. v. 31. August 1978, 10 WLW 11/78). Deshalb ist bei der Beurteilung des Erwerbsinteresses Dritter nicht darauf abzustellen, ob sie den Weinbau hauptberuflich betreiben und das Kaufgrundstück dringend zur Aufbesserung ihrer Weinanbaufläche benötigen.

Da nach alledem die Veräußerung der Parzelle an die Beteiligten zu 2 und 3 eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet, durfte das Beschwerdegericht gemäß §§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 10 Abs. 1 Nr. 2 GrdstVG den Käufern die Auflage machen, das erworbene Grundstück zu angemessenen Bedingungen an einen Weingärtner zu veräußern.

Hiernach ist die Rechtsbeschwerde als unbegründet zurückzuweisen.

4. Die Kostenentscheidung beruht auf § 44 LwVG.

Hill

Hagen

Linden