



DILLING UND MÜNCH
N O T A R E



Besonderheiten beim Kauf von Weinbergen in Deutschland

Mittwoch, 25. April 2018

Fußzeile (unter „Datei“ > „Datei einrichten“ > „Kopf-/Fußzeile“ editierbar)



Der Kauf eines Weinberges...

- folgt zunächst den gleichen Regeln, wie jeder andere Grundstückskauf
- daher:
 - notariell zu beurkundender Kaufvertrag
 - Erwerb des Eigentums durch Vollzug des Vertrages im Grundbuch
- Vertragsgrundlage: das Grundbuch:
 - Verzeichnis der Rechtsverhältnisse (Eigentum und Belastungen)
 - keine verbindliche Bezeichnung der Nutzung und der Größe des Grundstücks



Besonderheit 1: Nutzung als Weinberg

- Risiko für den Käufer: Das gekaufte Grundstück ist kein Weinberg (= Grundstück mit Rebplantagen, die weinrechtlich genehmigt sind)
- **Fehlende Pflanzgenehmigung** begründet **Mängelansprüche** des Käufers (Minderung des Kaufpreises, Rücktritt vom Kaufvertrag, Schadensersatzansprüche)
- und zwar schon kraft Gesetzes
- ausdrückliche Regelung im Kaufvertrag aber sinnvoll.

- Weicht die **Größe des Weinbergs** von den Grundbuchangaben ab, hat der Käufer nur dann Ansprüche gegenüber dem Verkäufer, wenn dies ausdrücklich geregelt ist.



Besonderheit 2: Mitverkaufte Wirtschaftsgüter

1. Pflanzrechte – neu Pflanzgenehmigungen:

- können **nicht** an Dritte **verkauft** werden.
- Bei Verkauf eines nicht bestockten Weinberges kann der Käufer daher nicht Pflanzgenehmigungen erwerben.
- Bei Verkauf eines bestockten Weinberges: Bei späterer Rodung durch den Käufer kann dieser für seinen Betrieb die Genehmigung zur Wiederbepflanzung (auch anderer Flächen) beantragen. >> Kauf des Weinberges als mittelbarer Kauf von Pflanzrechten.

2. Rebanlage/Drahtanlage

- sind auch ohne besondere Erklärung grundsätzlich mitverkauft (sog. Bestandteil bzw. Zubehör)
- besondere Erwähnung der Drahtanlage für Zwecke der Grunderwerbsteuer



Besonderheit 3: behördliche Genehmigung

Grundstücksverkehrsgesetz

- Die Veräußerung eines land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücks bedarf der Genehmigung durch die zuständige Behörde.
- Allerdings Freigrenzen für den Verkauf kleinerer Grundstücke (Rheinland-Pfalz 1.000 qm)
- Ist der Erwerber kein Landwirt, kann
 - die Genehmigung versagt werden (Folge: Kaufvertrag ist unwirksam)
 - die Auflage gemacht werden, das Grundstück einem Landwirt langfristig zu verpachten
 - ein besonderes Vorkaufsrecht ausgeübt werden



Besonderheit 4: Verkauf verpachteter Grundstücke

1. Grundsatz: „Kauf bricht nicht Miete und nicht Pacht“
der Käufer hat daher den Pachtvertrag zu übernehmen
2. Pächter haben nur dann ein **Vorkaufsrecht**, wenn
 - dies ausdrücklich mit dem Verpächter vereinbart wurde und
 - diese Vereinbarung notariell beurkundet wurde.
3. Beim Verkauf geht das Eigentum an der Rebanlage/Drahtanlage idR auf den Käufer über. Der Pächter, der den Weinberg bestockt hat, verliert daher das Eigentum daran. Er muss sich daher durch Regelungen im Pachtvertrag schützen.



DILLING UND MÜNCH
N O T A R E

Kontakt

NOTARE DILLING UND MÜNCH

Friedrich-Ebert-Straße 24
55276 Oppenheim

Tel.: +49 61 33 / 94 95 - 0

Fax: +49 61 33 / 94 95 10

E-Mail: notariat@dilling-muench.de

www.dilling-muench.de

