

letzte Aktualisierung: 14.1.2022

OLG Hamm, Beschl. v. 19.5.2021 – 10 W 6/21

**GNotKG §§ 48 Abs. 1 S. 1, 60 Abs. 1; HöfeVfO § 16; HöfeO §§ 16, 17
Voraussetzungen des Kostenprivilegs im Verfahren zur Genehmigung des
Hofübergabevertrags**

Zu den Voraussetzungen der Anwendung des Kostenprivilegs gem. § 48 Abs. 1 S. 1 GNotKG im Verfahren zur Genehmigung des Hofübergabevertrages (§ 16 HöfeVfO, §§ 16, 17 HöfeO).

Oberlandesgericht Hamm, 10 W 6/21

Datum: 19.05.2021
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 10. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 10 W 6/21
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2021:0519.10W6.21.00

Vorinstanz: Amtsgericht Münster, 55 Lw 12/20
Schlagworte: Geschäftswert für das Verfahren zur Genehmigung des Hofübergabevertrages; Kostenprivilegierung gem. § 48 Abs. 1 S. 1 GNotKG
Normen: GNotKG § 60 Abs. 1, 48 Abs. 1 S. 1
Leitsätze: Zu den Voraussetzungen der Anwendung des Kostenprivilegs gem. § 48 Abs. 1 S. 1 GNotKG im Verfahren zur Genehmigung des Hofübergabevertrages (§ 16 HöfeVfO, §§ 16, 17 HöfeO).

Tenor: Auf die Beschwerde des Beteiligten zu 2) vom 25.11.2020 wird unter Zurückweisung der Anschlussbeschwerde der Beteiligten zu 4) vom 12.03.2021 der Beschluss des Amtsgerichts – Landwirtschaftsgericht – Münster vom 21.10.2020 teilweise abgeändert und der Geschäftswert des Genehmigungsverfahrens auf 133.344,00 € festgesetzt.

Die Entscheidung ergeht gerichtsgebührenfrei, Auslagen werden nicht erstattet.

Gründe: 1

I. 2

In notarieller Urkunde des Notars B aus C vom 06.05.2020 (UR-Nr. #/2020) übertrug der Beteiligte zu 1) mit Zustimmung seiner Ehefrau, der Beteiligten zu 3), den in seinem Eigentum stehenden Hof im Sinne der HöfeO, eingetragen im Grundbuch von A Blatt ### in einer Größe von 13,4116 ha, mit Wirkung zum 01.07.2020 gegen Gewährung eines näher dargelegten Altenteilrechts auf seinen Sohn, den Beteiligten zu 2). Mit übertragen wurde zudem eine auf den Hofgebäuden befindliche Photovoltaikanlage. Der Einheitswert des Hofes beträgt 33.336,00 €. 3

Die landwirtschaftliche Nutzfläche des Hofes in einer Größe von insgesamt 12,45 ha ist im Umfang von 8,15 ha seit dem 01.10.2010 verpachtet, die übrige Ackerfläche in einer Größe von 4,3 ha wurde bis zur Übertragung durch den Beteiligten zu 1) bewirtschaftet, 4

seitdem durch den Beteiligten zu 2).

Nach Einholung einer Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen erteilte das Landwirtschaftsgericht mit Beschluss vom 21.10.2020 die landwirtschaftsgerichtliche Genehmigung des Übertragsvertrages vom 05.06.2020 und setzte den Geschäftswert gem. §§ 35, 36 Abs. 1 GNotKG auf 573.345,00 € fest. Die Kostenprivilegierung des § 48 GNotKG diene der Erhaltung und Fortführung landwirtschaftlicher Betriebe in der Hand bäuerlicher Familien, wobei es sich um einen leistungsfähigen Betrieb handeln müsse. Dazu müsse auch der im Nebenerwerb geführte Betrieb eine solche Größe aufweisen, die zur Erwirtschaftung eines nicht unwesentlichen Teils des Lebensunterhaltes des Betriebsinhabers durch den Betrieb der Landwirtschaft geeignet sei. Bei einer Verpachtung wesentlicher landwirtschaftlicher Flächen an Dritte sei die Leistungsfähigkeit zu verneinen, so dass als Geschäftswert gem. §§ 35, 36 Abs. 1 GNotKG der Verkehrswert zugrunde zu legen sei. Bei Ansatz eines Grünlandwerts von 5,70 €/m² errechne sich ein Wert von 764.461,00 €. Unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages von 25 % ergebe sich der festgesetzte Gegenstandswert.

5

Mit seiner Beschwerde vom 25.11.2020 wendet sich der Beteiligte zu 2) gegen die Geschäftswertfestsetzung durch das Landwirtschaftsgericht. Er ist der Ansicht, die Kostenprivilegierung des § 48 Abs. 1 GNotKG greife vorliegend. Für ihn als Unternehmer stellten die Einkünfte aus der Landwirtschaft einen erheblichen Beitrag zu seinem Einkommen da. Aus seiner Tätigkeit als Angestellter beziehe er Einkünfte in Höhe von monatlich ca. 2.385,00 € netto. Er ist der Ansicht, die Einnahmen aus dem Betrieb der Photovoltaikanlage seien ebenfalls dem Hof zuzuordnen, da sie nur im Zusammenhang mit dem Hof erwirtschaftet werden könnten. Er habe den Hof auch unmittelbar fortgeführt, der Betrieb sei nicht vollständig verpachtet, sondern werde zum Teil noch selbst bewirtschaftet.

6

Das Landwirtschaftsgericht hat der Beschwerde durch Beschluss vom 21.12.2020 mit näherer Begründung nicht abgeholfen und die Sache dem Senat zur Entscheidung vorgelegt.

7

Mit ihrer Anschlussbeschwerde vom 12.03.2021 wendet sich die Beteiligte zu 4) ebenfalls gegen die Festsetzung des Gegenstandswerts durch den angefochtenen Beschluss. Das Landwirtschaftsgericht habe zwar zutreffend festgestellt, dass das Kostenprivileg des § 48 GNotKG keine Anwendung finde. Die aus der Landwirtschaft erzielten Einnahmen rechtfertigten nicht die Anwendung des Landwirtschaftsprivilegs. Der Betrieb der Photovoltaikanlage sei kein Betrieb nach § 48 GNotKG, sondern ein nach den allgemeinen Vorschriften zu bewertendes Gewerbe. Es sei jedoch bei der Bemessung des Verkehrswertes durchgehend nur der Bodenrichtwert des Jahres 2020 für Grünland zugrunde gelegt worden, obwohl es keine Anhaltspunkte dafür gebe, dass es sich bei allen Flächen um Grünland handle. Der Hof umfasse 12,45 ha Ackerfläche, so dass angesichts des Bodenrichtwerts von 8,50 €/m² der Höchstwert von 1.000.000,00 € gem. § 60 Abs. 3 GNotKG überschritten und der Geschäftswert auf diesen Betrag festzusetzen sei.

8

II.

9

Die gem. § 83 Abs. 1 S. 1 GNotKG statthafte und auch im Übrigen zulässige Beschwerde des Beteiligten zu 2) ist begründet, die ebenfalls zulässige Anschlussbeschwerde der Beteiligten zu 4) ist unbegründet.

10

1.

11

Die Beschwerden sind fristgerecht gem. § 83 Abs. 1 S. 3 GNotKG eingelegt worden. Der Wert des Beschwerdegegenstandes übersteigt jeweils 200,00 €, weil die vom Beteiligten zu 2) begehrte Herabsetzung des Gegenstandswertes zu einer Reduzierung der

12

Gerichtskosten um mehr als 200,00 € und die von der Beteiligten zu 4) erstrebte Heraufsetzung des Gegenstandswertes zu einer Erhöhung der Kostenforderung um mehr als 200,00 € führen würde.

Der Senat ist gem. §§ 83 Abs. 1 S. 5, 81 Abs. 6 S. 2 und 3 GNotKG nach der Übertragung durch die Einzelrichterin ohne die ehrenamtlichen Richter zur Entscheidung über die Beschwerden zuständig. 13

2. 14

Der Geschäftswert für das Verfahren zur Genehmigung des Hofübergabevertrages (§ 16 HöfeVfO, §§ 16, 17 HöfeO) beläuft sich gem. §§ 60 Abs. 1, 48 Abs. 1 S. 1 GNotKG auf den vierfachen Einheitswert des Hofes, mithin auf 133.344,00 €. 15

a) Bei der Übergabe eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes mit Hofstelle an eine natürliche Person bemisst sich der Wert gem. § 48 Abs. 1 GNotKG nicht nach dem Verkehrswert, sondern dem vierfachen Einheitswert, wenn die unmittelbare Fortführung des Betriebes durch den Erwerber selbst beabsichtigt ist (Nr. 1) und der Betrieb unmittelbar nach Vollzug der Übergabe einen nicht nur unwesentlichen Teil der Existenzgrundlage des zukünftigen Inhabers bildet (Nr. 2). 16

Diese Kostenprivilegierung dient der Erhaltung und Fortführung leistungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe im Familienbesitz (OLG Hamm, Beschluss vom 11.08.2016, I-10 W 14/16, Rn. 9 m. w. N., juris; Bormann/Diehn/Sommerfeldt/Diehn, 4. Aufl. 2021, GNotKG § 48 Rn. 1; Korintenberg/Tiedtke, 21. Aufl. 2020, GNotKG § 48 Rn. 1). Für die Beantwortung der Frage, ob ein solcher leistungsfähiger landwirtschaftlicher Betrieb vorliegt, kommt es nicht in erster Linie darauf an, ob dieser im Haupt- oder im Nebenerwerb geführt wird, da auch Nebenerwerbsbetriebe grundsätzlich unter die Privilegierung fallen. Entscheidend ist, dass der Betrieb den Unterhalt einer bäuerlichen Familie ganz oder teilweise sichern kann, wozu eine gewisse Mindestgröße erforderlich ist (BayObLG, NJWE-FER 1997, 139 zu 19 Abs. 4 KostO). 17

Die Anwendung der Privilegierung setzt danach nicht voraus, dass der Betrieb den überwiegenden Teil der wirtschaftlichen Existenzgrundlage des zukünftigen Inhabers bildet. Erforderlich, aber auch ausreichend ist vielmehr, dass die land- oder forstwirtschaftliche Tätigkeit einen so wesentlichen Beitrag zum Einkommen des Erwerbers leistet, dass deren zukünftiger Wegfall nicht ohne eine berufliche Umorientierung kompensiert werden könnte. Berücksichtigungsfähig sind dabei nicht allein die aus dem Betrieb der Landwirtschaft erzielten Einnahmen, sondern auch die mit der Betriebsführung in der Regel verbundenen zusätzlichen Naturalleistungen, wie z. B. mietfreies Wohnen und Verbrauch von im Betrieb erzeugten Produkten, für die Aufwendungen erspart werden (Korintenberg/Tiedtke, 21. Aufl. 2020, GNotKG § 48 Rn. 24, 26; BeckOK KostR/Soutier, 32. Ed. 1.1.2021, GNotKG § 48 Rn. 9 und 25; Fackelmann in Schneider/Volpert/Fölsch, Gesamtes Kostenrecht, 2. Auflage 2017, § 48 Rn. 53). 18

b) Die Voraussetzungen für die Anwendung des Kostenprivilegs des § 48 Abs. 1 GNotKG sind vorliegend erfüllt. 19

Es handelt sich bei dem mit Vertrag vom 06.05.2020 übertragenen Hof um einen leistungsfähigen Nebenerwerbsbetrieb im Sinne des § 48 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 GNotKG, den der Beteiligte zu 2) als Erwerber seit der zum 01.07.2020 erfolgten Übernahme fortführt. 20

Der Annahme eines leistungsfähigen Betriebes steht zunächst nicht entgegen, dass etwa 2/3 der hofzugehörigen Ackerflächen an einen Dritten verpachtet sind, da der Beteiligte zu 2) als Erwerber das übrige Drittel in einer Größe von 4,3 ha selbst landwirtschaftlich bewirtschaftet. Die Anwendung des § 48 Abs. 1 GNotKG setzt damit voraus, dass die 21

Eigenbewirtschaftung dieser Fläche geeignet ist, den Unterhaltsbedarf einer bäuerlichen Durchschnittsfamilie zumindest zu einem nicht unwesentlichen Teil abzudecken.

Das kann nicht bereits aufgrund der geringen Größe der selbst bewirtschafteten Fläche verneint werden. Soweit in Rechtsprechung und Literatur die erforderliche Mindestgröße des Betriebs dann angenommen worden ist, wenn der Betrieb in Bezug auf die Eigenbewirtschaftung die nach dem Gesetz über die Altershilfe für Landwirte erforderliche Größe von 8 ha bei reiner Landwirtschaft aufweist (OLG München, Beschluss vom 24.10.2005, 32 Wx 97/05, ZNotP 2006, 119 f. m. w. N.; BeckOK KostR/Soutier, 32. Ed. 1.1.2021, GNotKG § 48 Rn. 8; Fackelmann in Schneider/Volpert/Fölsch, Gesamtes Kostenrecht, 2. Auflage 2017, § 48 Rn. 55, 57), so folgt daraus nicht im Umkehrschluss, dass bei geringerer Betriebsgröße die Anwendbarkeit des Kostenprivilegs automatisch ausscheidet. Dies ist vielmehr jeweils im Einzelfall unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände zu prüfen (vgl. BayObLG, NJWE-FER 1997, 139; BeckOK KostR/Soutier, 32. Ed. 1.1.2021, GNotKG § 48 Rn. 8; Korintenberg/Tiedtke, 21. Aufl. 2020, GNotKG § 48 Rn. 20, 21).

Nach dem durch Vorlage von Steuerbescheiden belegten Vortrag des Beteiligten zu 2) erzielte der Beteiligte zu 1) bis zur Betriebsübertragung auf seinen Sohn jährliche Einnahmen aus der Land- und Forstwirtschaft in Höhe von 16.358,00 €, wobei auf Pachteinahmen ein Betrag in Höhe von 8.000,00 € entfiel. Die Einnahmen aus dem landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb beliefen sich somit in der Vergangenheit ohne Berücksichtigung der Pachteinahmen auf einen Betrag in Höhe von ca. 700,00 € monatlich. Es ist davon auszugehen, dass der Beteiligte zu 2) durch die fortgesetzte Bewirtschaftung der nicht verpachteten Ackerflächen in Zukunft vergleichbare Einnahmen wird erzielen können.

Darüber hinaus erzielt der Beteiligte zu 2) aus dem Betrieb der Landwirtschaft einen Wohnvorteil, da er gemeinsam mit seiner Ehefrau und seinem Kind in dem nach eigenen Angaben renovierten Wohnhaus auf der Hofstelle lebt. Diesen Wohnvorteil bewertet der Senat mangels näherer Kenntnisse zu Größe und Zuschnitt der Wohnung zurückhaltend mit mindestens 300,00 € monatlich.

Der landwirtschaftliche Betrieb trägt somit in Höhe von mindestens 1.000,00 € monatlich zum Lebensunterhalt des Beteiligten zu 2) und seiner Familie bei. Hierbei handelt es sich um einen wesentlichen Beitrag, der geeignet ist, den Lebensunterhalt der bäuerlichen Familie jedenfalls teilweise zu sichern, da der Beteiligte zu 2) angesichts seines aus der Lohnsteuerbescheinigung für 2020 ersichtlichen Nettoeinkommens aus seiner Hauptbeschäftigung in Höhe von ca. 2.800 € monatlich einen Wegfall dieses Beitrags nicht ohne berufliche Umorientierung würde kompensieren können.

c) Für die Bemessung des Geschäftswertes für das Verfahren auf Genehmigung des Hofübergabevertrages ist es nicht von Bedeutung, dass mit dem Hof gleichzeitig die auf den Hofgebäuden befindliche Photovoltaikanlage mit übertragen worden ist. Gem. § 60 Abs. 1 GNotKG bestimmt sich der Geschäftswert in Verfahren betreffend die Genehmigung eines Rechtsgeschäfts nach dem Wert des zugrunde liegenden Geschäfts. Mit dem zugrunde liegenden Geschäft ist dabei das zu genehmigende Geschäft gemeint. Eine Wertaddition findet nur statt, wenn in einem Verfahren mehrere Erklärungen genehmigt werden sollen (Teubel in Schneider/Volpert/Fölsch, Gesamtes Kostenrecht, 2. Auflage 2017, § 60, Rn. 5, 6, 8).

Genehmigungsbedürftig war hier nur der Hofübergabevertrag als solcher, nicht auch weitere, in der gleichen Urkunde enthaltene Rechtsgeschäfte. Der Geschäftswert richtet sich damit nur nach dem oben dargelegten Wert des Hofübergabevertrages.

3.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 83 Abs. 3 GNotKG. 29

Die Zulassung einer weiteren Beschwerde ist nach §§ 83 Abs. 1 S. 5, 81 Abs. 3 S. 3 und 30
Abs. 4 S. 1 GNotKG nicht statthaft.

