

letzte Aktualisierung: 11.1.2024

OLG Düsseldorf, Beschl. v. 15.5.2023 – 3 Wx 61/23

GNotKG § 48 Abs. 1

Kostenprivilegierung für land- und forstwirtschaftliche Betriebe; Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung zur Sicherung eines Widerrufsrechts

Voraussetzung der Kostenprivilegierung des § 48 Abs. 1 Satz 1 GNotKG ist, dass das jeweilige Verfahren oder Geschäft „im Zusammenhang mit einer Übergabe oder Zuwendung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs mit Hofstelle“ steht. Privilegiert wird folglich nicht nur die eigentliche Übergabe oder Zuwendung, sondern auch sie vorbereitende oder ihrem Vollzug dienende Verfahren und Geschäfte. Dazu zählt auch die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung in das Grundbuch, die das in einem Hofübertragungsvertrag enthaltene Widerrufsrechts des Veräußerers absichert.

Datum: 15.05.2023
Gericht: Oberlandesgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 3. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 3 Wx 61/23
ECLI: ECLI:DE:OLGD:2023:0515.3WX61.23.00

Vorinstanz: Amtsgericht Geldern, VE-407-33

Tenor: Auf die Beschwerde der Beteiligten zu 1 und zu 2 wird der Beschluss des Amtsgerichts Geldern - Rechtspflegerin - vom 16.02.2023 abgeändert.

Der Geschäftswert für die Eintragung der Rückauflassungsvormerkung zugunsten des Beteiligten zu 1 auf dem Grundbesitz des Beteiligten zu 2 aufgrund des Eintragungsantrags vom 25.05.2022 wird auf 242.762,20 € festgesetzt.

G r ü n d e :	1
I.	2
Bei dem im Eingang bezeichneten Grundbesitz handelt es sich um einen Hof i.S. der Höfeordnung. Die Beteiligten zu 1 und 2 sind Vater und Sohn und beide staatlich geprüfte Landwirte.	3
Aufgrund des notariellen „Hofübertragungs- und Grundstücksübertragungs- und Erbteilsübertragungsvertrages“ vom 16.12.2012 übertrug der Beteiligte zu 1 den Hof auf den Beteiligten zu 2. Unter Ziff. V. des Vertrages ist ein Widerrufsrecht des Veräußerers für im Einzelnen aufgeführte Situationen, z.B. die Veräußerung oder Belastung des Grundbesitzes ohne seine Zustimmung, vereinbart, dessen Ausübung zu einem unentgeltlichen Rückübereignungsanspruch führt. Zur Sicherung dieses Anspruchs auf Eigentumsübertragung sollte eine auf Lebenszeit des Berechtigten beschränkte Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen werden. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Vertragsurkunde, Bl. 116 ff. GA, Bezug genommen.	4
Das Amtsgericht Geldern - Landwirtschaftsgericht - genehmigte den Vertrag durch Beschluss vom 13.05.2022 (Az. 22 Lw 2/22) und setzte den Geschäftswert gemäß § 48 Abs. 1 GNotKG auf 242.762,20 € fest, was dem vierfachen Einheitswert entspricht.	5
Der hiermit beauftragte Notar stellte am 30.05.2022 beim Amtsgericht – Grundbuchamt – entsprechende Eintragungsanträge (Bl. 114 f. GA). Die entsprechenden Eintragungen in	6

das Grundbuch erfolgten am 24.06.2022.

Die Kostenbeamtin legte den Vorgang der Bezirksrevisorin und Beteiligten zu 3 zwecks Prüfung des Entwurfs der Kostenrechnung vor. Letztere wandte in Bezug auf die eingetragene Rückauflassungsvormerkung Ziff. 14150 des KV zum GNotKG an und bezifferte den Geschäftswert mit 3 Mio. €. Sie begründete dies damit, dass sich der Wert nach dem Verkehrswert der betroffenen Flächen bemasse. § 48 GNotKG sei insoweit nicht anwendbar. Maßgebend seien gemäß § 59 GNotKG die zum Zeitpunkt der Antragstellung (2022) maßgebenden Werte. Der Verkehrswert für die Grundstücke nebst Hof betrage insgesamt rund 5,9 Mio. €. Der Rückauflassungsvormerkung sei die Hälfte dieses Werts, mithin die Wertstufe bis 3 Mio. € zuzuordnen (§ 51 Abs. 1 Satz 2 GNotKG) (Bl. 182 ff. GA).

Sodann stellte die Kostenbeamtin dem Beteiligten zu 2 am 30.08.2022 eine Kostenrechnung über insgesamt 3.586,50 €, wobei die Eintragungskosten hinsichtlich der Rückauflassungsvormerkung 2.467,50 € betragen (Nr. 05 der Rechnung). Diesen liegt die Gebühr Nr. 14150 des Kostenverzeichnisses zum GNotKG auf Grundlage eines Geschäftswerts von 3 Mio. € zugrunde (Bl. 189a GA).

Gegen diese Kostenrechnung legte der Beteiligte zu 2, vertreten durch seine Verfahrensbevollmächtigten, mit Schriftsatz vom 14.10.2022 „Erinnerung“ ein. Er hat gemeint, die Rückauflassungsvormerkung nehme an der Privilegierung des § 48 Abs. 1 GNotKG teil, weil diese unmittelbar mit der Eigentumsumschreibung auf den neuen Eigentümer verbunden sei. Zudem sei der Hof im Falle der Rückübertragung auf den Vater immer noch Hof i.S. der Höfeordnung, weil beide Beteiligte Landwirte seien. Dies habe zur Folge, dass für die Ermittlung des Geschäftswerts der vierfache Einheitswert, hier 242.762,20 €, zu berücksichtigen sei. Hieraus ergäben sich Kosten für die Eintragung der Rückauflassungsvormerkung von nur 535 €.

Die Beteiligte zu 3 hat daraufhin beantragt, den Geschäftswert für die Eintragung der Rückauflassungsvormerkung gemäß § 79 Abs. 1 Satz 1 GNotKG auf die Wertstufe bis 3 Mio. € festzusetzen (Bl. 213 Rü. GA).

Mit dem angefochtenen Beschluss hat das Amtsgericht - Rechtspflegerin - den Geschäftswert für die Eintragung der Rückauflassungsvormerkung gemäß §§ 45, 46, 48 GNotKG mit der Begründung auf 3 Mio. € festgesetzt, diese sei nicht privilegiert i.S. des § 48 Abs. 1 GNotKG, sondern nur ganz bestimmte Fortführungsgeschäfte.

Hiergegen wenden sich die Beteiligten zu 1 und zu 2 – vertreten durch ihre Verfahrensbevollmächtigten – mit ihrer Beschwerde, in der sie das Vorbringen aus der Rechtsmittelschrift des Beteiligten zu 2 wiederholen und vertiefen.

Die Beteiligte zu 3 verteidigt die angefochtene Entscheidung.

Das Amtsgericht - Rechtspflegerin - hat der Beschwerde aus den Gründen der angefochtenen Entscheidung nicht abgeholfen und die Sache dem Oberlandesgericht Düsseldorf zur Entscheidung vorgelegt. In der Beschwerdeschrift seien keine Gründe vorgetragen, die eine Abänderung der Entscheidung rechtfertigten.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Grundakten sowie der Akten des Amtsgerichts Geldern - Landwirtschaftsgericht - Az. 22 Lw 2/22, 3/22 und 50/22 Bezug genommen.

II.

Über die Beschwerde hatte der Senat zu entscheiden, nachdem die Einzelrichterin das Verfahren diesem gemäß § 83 Abs. 1 Satz 5 i.V.m. § 81 Abs. 6 Satz 2 GNotKG zur

Entscheidung übertragen hat.

Die Beschwerde ist gemäß § 83 Abs. 1 Satz 1 GNotKG statthaft und auch im Übrigen zulässig (§ 83 Abs. 1 Satz 3 GNotKG). Die Beschwerdebefugnis der Beteiligten zu 1 und zu 2 folgt aus § 22 Abs. 1 GNotKG. Auch wenn bislang - aufgrund der entsprechenden Erklärung des Notars in dem Antrag vom 25.05.2022 - nur der Beteiligte zu 2 eine Kostenrechnung erhalten hat, ist der Beteiligte zu 1 in dem Antrag ausdrücklich als Antragsteller hinsichtlich der Eintragung der Rückauflassungsvormerkung zu seinen Gunsten bezeichnet und kann wegen der Kosten in Anspruch genommen werden (vgl. Korintenberg/Wilsch, 22. Aufl. 2022, GNotKG § 22 Rn. 6).

Das Rechtsmittel hat auch in der Sache Erfolg:

Die Bestimmung des Geschäftswerts einer sonstigen (d.h. nicht dem § 45 Abs. 2 GNotKG unterfallenden) Vormerkung richtet sich grundsätzlich nach § 45 Abs. 3 GNotKG. Danach ist der Geschäftswert der Vormerkung der Wert des vorgemerkt Rechts. Da es sich vorliegend um eine Auflassungsvormerkung handelt, die den (Rück-)Übereignungsanspruch des Veräußerers sichern soll, ist gemäß § 46 Abs. 1, Abs. 3 GNotKG auf den Verkehrswert des Grundbesitzes abzustellen, dessen Übertragung gesichert werden soll. Diesen hat die Beteiligte zu 3 in ihrer Stellungnahme vom 28.07.2022 anhand der Bodenrichtwerte für Grün- und Ackerland für 2022 (§ 59 GNotKG) nachvollziehbar mit rund 5,9 Mio. € ermittelt, was von den Beteiligten nicht in Frage gestellt worden ist (Bl. 182 ff. GA). Bei Rückauflassungsvormerkungen, die - wie hier - einen unter einer Bedingung oder mehreren Bedingungen stehenden (ggf. befristeten) Rückübertragungsanspruch sichern, ist umstritten, ob der volle Wert nach § 51 Abs. 1 S. 1 GNotKG oder der halbe Wert entsprechend § 51 Abs. 1 S. 2 GNotKG anzusetzen ist. Die überwiegende Auffassung spricht sich für den hälftigen Grundstückswert aus (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 15.07.2021 – I-10 W 26/21; OLG Celle, Beschluss vom 20.07.2018 – 18 W 4/18; OLG Bamberg, Beschluss vom 20.12.2017 – 8 W 115/17, OLG München, Beschluss vom 9. Juli 2015 – 34 Wx 136/15 Kost; OLG Dresden, Beschluss vom 31. Januar 2017 – 17 W 92/17; OLG Zweibrücken, Beschluss vom 21. September 2016 – 3 W 49/16; OLG Hamm, Beschluss vom 10. März 2016 – I-15 W 98/16; Wudy, notar 2017, 256, 276; a.A. OLG Köln, Beschluss vom 29. Juni 2022 – I-2 Wx 123/22; Beschluss vom 09.05.2016 – 2 Wx 74/16, alle juris). Die Rechtspflegerin hat sich - nach Anhörung der Beteiligten zu 3 - der überwiegenden Auffassung angeschlossen und unter Zugrundelegung des hälftigen Verkehrswerts des Grundbesitzes den Geschäftswert auf 3 Mio. € festgesetzt.

Diese Entscheidung ist abzuändern. Denn auf die Bewertung der Eintragung der Rückauflassungsvormerkung ist – wie auch auf die Eigentumsumschreibung des Grundbesitzes auf den Beteiligten zu 2 gemäß dem notariellen Vertrag vom 16.12.2021 – die Privilegierung des § 48 Abs. 1 Satz 1 GNotKG anwendbar.

Die Vorschrift lautet wie folgt:

Im Zusammenhang mit der Übergabe oder Zuwendung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs mit Hofstelle an eine oder mehrere natürliche Personen einschließlich der Abfindung weichender Erben beträgt der Wert der land- und forstwirtschaftlichen Vermögen i.S. des Bewertungsgesetzes höchstens das Vierfache des letzten Einheitswerts, der zur Zeit der Fälligkeit der Gebühr bereits festgestellt ist, wenn

- 1. die unmittelbare Fortführung des Betriebs durch den Erwerber selbst beabsichtigt ist und
- 2. der Betrieb unmittelbar nach Vollzug der Übergabe oder Zuwendung einen nicht nur

unwesentlichen Teil der Existenzgrundlage des zukünftigen Inhabers bildet.

Es handelt sich bei dieser Bewertungsvorschrift um einen Ausnahmetatbestand, der als solcher eng auszulegen ist. § 48 GNotKG privilegiert weder den Land- oder Forstwirt als solchen noch dessen Vermögen als solches, sondern ausschließlich die vom Gesetzestext erfassten Vorgänge, also nur solche, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Übergabe oder Zuwendung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs mit Hofstelle stehen. Dabei ist stets die ratio legis der Regelung zu beachten: § 48 GNotKG dient der Erhaltung leistungsfähiger land- und forstwirtschaftlicher Betriebe in Familienhand, wobei allein das öffentliche Interessensmoment ausschlaggebend ist, nicht etwa das private Interesse der Erben bzw. Übernehmer (Bormann/Diehn/Sommerfeldt/Diehn, 4. Aufl. 2021, GNotKG § 48 Rn. 6; NK-GK/Christian Fackelmann, 3. Aufl. 2021, GNotKG § 48 Rn. 1 m.w.N.).

Gegenstand des notariellen Vertrages vom 16.12.2021 ist eine landwirtschaftliche Betriebsübergabe i.S. des § 48 Abs. 1 GNotKG. Sämtliche Voraussetzungen der Norm liegen vor (zu diesen: BeckOK KostR/Soutier, 41. Ed. 1.1.2023, GNotKG § 48 Vorbem.). Darin wird ein - mangels gegenteiliger Anhaltspunkte lebensfähiger - landwirtschaftlicher Betrieb mit Hofstelle i.S. der Höfeordnung übertragen. Das Wohnhaus befindet sich unter der Anschrift Stellenweg 21 und ist Gegenstand der Übertragung (s. Ziff. I des Vertrages). Es handelt sich um eine Übertragung durch Zuwendung im Wege der vorweggenommenen Erbfolge (Ziff. II Nr. 2 des Vertrages). Das Geschäft dient der unmittelbaren Fortführung des Betriebes durch den Erwerber, den Beteiligten zu 2, der ausgebildeter Landwirt ist. Ferner ist mangels gegenteiliger Anhaltspunkte und angesichts einer landwirtschaftlichen Fläche von circa 45 ha inclusive Wald- und Verkehrsfläche (laut Vertrag) davon auszugehen, dass der Betrieb nach dem Vollzug einen nicht nur unwesentlichen Teil der Existenzgrundlage des Beteiligten zu 2 als Erwerber darstellt.

Damit handelt es sich bei der Hofübertragung um ein begünstigtes Geschäft i.S. von § 48 Abs. 1 GNotKG (Korintenberg/Tiedtke, a.a.O., § 48 Rn. 14).

Voraussetzung der Kostenprivilegierung ist, dass das jeweilige Verfahren oder Geschäft „im Zusammenhang mit einer Übergabe oder Zuwendung“ steht. Privilegiert wird folglich nicht nur die eigentliche Übergabe oder Zuwendung, sondern auch sie vorbereitende oder ihrem Vollzug dienende Verfahren und Geschäfte (NK-GK/Christian Fackelmann, a.a.O., § 48 Rn. 25; siehe auch: OLG Hamm, Beschluss vom 19.5.2021, I-10 W 6/21).

Dies ist hinsichtlich der Eintragung der Rückauflassungsvormerkung in das Grundbuch der Fall:

Diese sichert den in Ziff. V geregelten Rückübereignungsanspruch des Veräußerers, des Beteiligten zu 1, der bei Ausübung seines Widerrufsrechts entsteht. Dieses besteht nur in den abschließend aufgeführten Fällen, insbesondere, wenn der Erwerber in Vermögensverfall gerät (Zwangsvollstreckung, Insolvenz), der Bestand des Hofes gefährdet wird (Veräußerung, Belastung ohne Zustimmung) oder der Erwerber seine Pflichten aus dem Vertrag nach Abmahnung gar nicht oder nur schlecht nachkommt. Damit sichert das Widerrufsrecht die in Ziff. III des Vertrages geregelten (Gegen-)Leistungen des Beteiligten zu 2, insbesondere die Einräumung eines lebenslangen Wohnungsrechts auf der Hofstelle, die Zahlung einer Leibrente sowie die Übernahme der den Grundbesitz betreffenden Verbindlichkeiten zugunsten des Veräußerers, des Beteiligten zu 1.

Die Rückauflassungsvormerkung steht damit nicht nur durch ihre Regelung innerhalb des Hofübertragungsvertrages, sondern auch inhaltlich in unmittelbarem Zusammenhang mit dem privilegierten Geschäft, da deren Eintragung dessen Vollzug und Umsetzung dient.

Damit war - wie im Tenor geschehen - für die Bewertung des Grundbesitzes, dessen Übertragung durch die Rückauflassungsvormerkung gesichert wird, gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 GNotKG maximal auf den vierfachen Einheitswert des landwirtschaftlichen Vermögens abzustellen, den das Amtsgericht Geldern - Landwirtschaftsgericht - in seinem Beschluss vom 13.05.2022 unangefochten mit 242.762,20 € angenommen hat.

Die Anwendung der Bewertungsprivilegierung im konkreten Fall entspricht auch der ratio legis der Vorschrift, der Erhaltung leistungsfähiger, land- und forstwirtschaftlicher Betriebe in Familienhand durch eine einheitlich moderate Kostenbelastung bei der Umsetzung eines umfassenden Hofübertragungsvertrages.

III.	36
Das Verfahren ist gebührenfrei, Kosten werden nicht erstattet (§ 83 Abs. 3 GNotKG).	37
Der Beschluss ist unanfechtbar (§ 83 Abs. 1 Satz 5 i.V.m. § 81 Abs. 4 GNotKG).	38
Unterschriften	39
