
Datum: 11.08.2016
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 10. Zivilsenat - Senat für Landwirtschaftssachen -
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 10 W 14/16
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2016:0811.10W14.16.00

Vorinstanz: Amtsgericht Beckum, 100 Lw 33/15
Schlagworte: Kostenprivileg für die Landwirtschaft
Normen: GNotKG §§ 35, 36 I, 48 I

Leitsätze:

Das Kostenprivileg für die Landwirtschaft gemäß § 48 GNotKG ist eng auszulegen. Es gilt nicht generell für sämtliche gerichtliche Verfahren, die einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb betreffen, sondern nur unter engen Voraussetzungen für die im Zusammenhang mit der Übergabe oder Zuwendung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes stehenden Verfahren.

Die unmittelbare Fortführung des Betriebes durch den Übernehmer muss im Zeitpunkt der Übergabe erfolgen. Diese Voraussetzung kann bei einer Verpachtung des übernommenen Betriebes objektiv nicht erfüllt werden.

Tenor:

Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

Die Entscheidung ergeht gerichtsgebührenfrei. Außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Gründe:

I.

1

2

3

Der Beteiligte zu 1. war Eigentümer des im Grundbuch von W Blatt ###, Amtsgericht Ahlen, eingetragenen Hofes im Sinne der Höfeordnung mit einer Größe von ca. 50,22 ha. Der Einheitswert per 01.01.2001 beträgt 63.195,00 €. Mit notariellem Vertrag vom 23.04.2015 hat der Beteiligte zu 1. den Besitz auf seine Tochter, die Beteiligte zu 2., übertragen. Der Hof war mit Ausnahme des Wohnhauses seit 1994 an den Sohn des Beteiligten zu 1., N verpachtet. Das Pachtverhältnis endete zum 30.09.2012. Für die landwirtschaftlichen Flächen besteht bis zum 30.09.2021 ein Folgepachtvertrag mit einem Dritten. Scheune und Schweinestall sind ebenfalls bis 2021 anderweitig vermietet.

Nachdem das Landwirtschaftsgericht Bedenken gegen die Genehmigungsfähigkeit des Übertragungsvertrages wegen fehlender Wirtschaftsfähigkeit der Übernehmerin geäußert hatte, ist der Antrag auf Genehmigung des Vertrages mit Schriftsatz vom 23.10.2015 zurückgenommen worden. Außerdem ist die Löschung des Hofvermerks beantragt worden. 4

Mit Beschluss vom 02.12.2015 hat das Landwirtschaftsgericht den Geschäftswert für das Genehmigungsverfahren auf 2.237.200,00 € festgesetzt. Dabei ist es davon ausgegangen, dass § 48 GNotKG auf den vorliegenden Fall nicht anwendbar ist. Der Geschäftswert ist gemäß §§ 35, 36 Abs.1 GNotKG nach billigem Ermessen auf der Grundlage des geschätzten Verkehrswertes des Anwesens ermittelt worden. Wegen der Einzelheiten wird auf den Beschluss vom 02.12.2015 (Bl. 104 d.A.) Bezug genommen. 5

Gegen die Festsetzung des Geschäftswertes richtet sich die Beschwerde der Beteiligten zu 1. und 2. Sie nehmen Bezug auf eine Entscheidung des OLG Celle (Beschluss vom 22.06.2015 - 7 W 31/15 -) und meinen, dass auch dann, wenn § 48 GNotKG nicht unmittelbar anwendbar sei, die Vorschrift im Rahmen der Billigkeitserwägungen zugrunde zu legen sei und dass nicht zwingend die Wertfestsetzung nach dem Verkehrswert im Sinn des § 46 GNotKG erfolgen müsse. Die Beschwerdeführer sind der Auffassung, dass der Wert hier gemäß § 48 Abs. 1 GNotKG nach dem vierfachen Einheitswert zu bemessen sei. Im Zeitpunkt der Antragstellung habe es sich um einen Hof im Sinne der Höfeordnung gehandelt. Die Löschungserklärung des Hofvermerks sei erst nach dem Übergabevertrag erfolgt, um die Übergabe überhaupt zu ermöglichen. Ein offensichtlicher Wegfall der Hofeigenschaft außerhalb des Grundbuchs sei nicht gegeben gewesen. Die Übernehmerin habe auch avisiert, bei Hofübernahme und einer entsprechenden Genehmigungserklärung den Hof wieder an sich zu ziehen und die verpachteten Flächen wieder zu bewirtschaften, wenn auch mit einem anderen Konzept. 6

Im Übrigen sei der festgesetzte Wert der Höhe nach nicht gerechtfertigt. Das Wohnhaus sei über 300 Jahre alt und habe einen unterdurchschnittlichen Wohnstandart. Die Bewertung des Landwirtschaftsgerichts mit 300.000,00 € sei übersetzt. Für den Bodenwert des Wohnhauses und der Tenne sei allenfalls ein Betrag von 13,00 € anzusetzen, nicht aber 80,00 €. Der Verkehrswert für Scheune und Schweinestall richte sich nach dem Ertragswert, der sich aus den Netto- und nicht den Bruttoeinnahmen errechne. Die landwirtschaftlichen Flächen seien ebenfalls mit dem Ertragswert auf der Grundlage des Bruttopachtzinses in Höhe von 36.000,00 € jährlich einzustellen. Zu berücksichtigen seien außerdem die bei Hofübernahme noch valutierenden Verbindlichkeiten von 75.000,00 € sowie die Übernahme des Altanteils 7

Das Landwirtschaftsgericht hat mit dem Beschluss vom 08.01.2016 der Beschwerde nicht abgeholfen und die Sache dem Oberlandesgericht zur Entscheidung vorgelegt. Dabei ist es weiterhin davon ausgegangen, dass das Kostenprivileg gemäß § 48 GNotKG hier nicht anwendbar sei und dass die Einwendungen hinsichtlich der Höhe des festgesetzten Wertes nicht begründet seien. Wegen der Einzelheiten wird auf den Beschluss vom 08.01.2016 (Bl. 118 - 119 d.A.) verwiesen. 8

II.	9
Die Beschwerde ist gemäß §§ 83 Abs. 2, 1 Abs. 1 und 2 Nr. 9 GNotKG, 1 HöfeVfO zulässig. In der Sache hat sie keinen Erfolg und war zurückzuweisen.	10
1.	11
Der Geschäftswert für das Verfahren zur Genehmigung des Hofübertragungsvertrages ist gemäß §§ 35, 36 Abs. 1, 46 GNotKG nach billigem Ermessen festzusetzen.	12
Eine Bemessung nach dem vierfachen Einheitswert des Hofes gemäß § 48 Abs. 1 GNotKG kommt nicht in Betracht. Die Voraussetzungen dieses Kostenprivilegs für die Landwirtschaft, das als Ausnahmetatbestand eng auszulegen ist, sind nicht gegeben. Es ist zwar ein landwirtschaftlicher Betrieb mit einer Hofstelle betroffen. § 48 GNotKG privilegiert jedoch nicht generell die Landwirte oder sämtliche gerichtliche oder notarielle Verfahren, die land- oder forstwirtschaftlichen Besitz betreffen, sondern unter engen Voraussetzungen allein die im Zusammenhang mit der Übergabe oder Zuwendung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes stehenden Verfahren. Die Vorschrift dient der Erhaltung und Fortführung leistungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe im Familienbesitz (s. dazu Fackelmann GNotKG § 48 Rn. 1; Hartmann Kostengesetze, 46. Aufl. § 48 GNotKG Rn. 1). Erforderlich ist, dass der Betrieb nach der Übergabe durch den Erwerber fortgeführt wird und nicht nur einen unwesentlichen Teil der Existenzgrundlage des Erwerbers bildet (s. dazu BeckOK/Korinthenberg/Tiedtke GNotKG § 48 (Rn. 30).	13
Diese Voraussetzungen sind - wie das Landwirtschaftsgericht bereits zutreffend in dem Nichtabhilfebeschluss vom 08.01.2016 ausgeführt hat - hier nicht erfüllt. Maßgeblich ist der Zeitpunkt der Übernahme. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Beteiligte zu 2. den Betrieb ihres Vaters unmittelbar fortführen wird. Dies ist ihr wegen des bestehenden langfristigen Pachtvertrages schon objektiv nicht möglich. Es reicht nicht aus, dass sie "avisiert", die landwirtschaftlichen Flächen zur Bewirtschaftung übernehmen zu wollen und daran denkt, nach Übernahme des Hofes und noch offener finanzieller Vorbereitung den Hof "im Kleinen" weiter zu führen. Das objektive Fortführungselement ist bei einem bestehenden langfristigen Pachtvertrag nicht gegeben. Die bloße Möglichkeit, irgendwann den Betrieb selbst zu führen, genügt nicht. Bei Pachtverträgen gilt das auch dann, wenn der Übernehmer vorträgt, die Pachtverträge irgendwann zu einem späteren Zeitpunkt auflösen zu wollen, ohne dass konkrete (objektive) Anhaltspunkte für den Zeitpunkt und die zu diesem Zeitpunkt gegeben Fortführbarkeit bestehen (s. dazu Fackelmann a.a.O. § 48 Rn. 44 m.w.N.; Korinthenberg/Tiedtke a.a.O. § 48 Rn. 39).	14
2.	15
Die vom Landwirtschaftsgericht nach billigem Ermessen festgesetzte Höhe des Geschäftswertes auf 2.347.200,00 € auf der Grundlage des geschätzten Verkehrswertes der Besetzung ist nicht zu beanstanden.	16
Hinsichtlich der Bewertung der Flächen ist das Landwirtschaftsgericht von den Bodenrichtwerten ausgegangen, die das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen ermittelt und veröffentlicht hat (www.boris.nrw.de). Diese von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte festgestellten Richtwerte stellen einen zulässigen, zuverlässigen, aktuellen und für jedermann schnell verfügbaren Anhaltspunkt zur Bestimmung des Verkehrswertes von Grundbesitz dar (OLG	17

Hamm Beschluss vom 28.02.2013 - 15 W 271/12 - = ErbR 2013 S. 361 - 363, AUR 2014 S. 32). Wegen der Nähe zu der angrenzenden Wohnbebauung der Ansatz des Bodenwertes für das Grundstück des Hofgebäudes mit 80,00 €/m² gerechtfertigt. Der Flächenanteil dürfte dabei mit 600 m² eher zu gering angenommen worden sein, so dass der Wert von 38.400,00 € für diesen Teil des Grundbesitzes nicht unangemessen hoch eingestellt worden ist, zumal ein Sicherheitsabschlag von 25 % vorgenommen wurde. Auf die zutreffenden Ausführungen in dem Nichtabhilfebeschluss, denen sich der Senat anschließt, wird Bezug genommen.

Bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist das Landwirtschaftsgericht von einem Bodenwert von 5,00 €/m² ausgegangen. das ergibt bei einer Gesamtfläche unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages von 20 % einen Wert von 1.800.000,00 €. Auf den Ertragswert der Flächen kommt es nicht an. 18

Das Wohnhaus ist mangels näherer Anhaltspunkte mit 300.000,00 € bewertet worden. Auch das ist angemessen, zumal das Landwirtschaftsgericht dabei ein höheres Alter des Gebäudes bereits berücksichtigt hat. 19

Soweit hinsichtlich des Schweinemaststalls und der Scheune der Ertragswert auf der Grundlage der Bruttomieteinnahmen errechnet worden ist, hat das Landwirtschaftsgericht in dem Nichtabhilfebeschluss bereits ausgeführt, dass dies insoweit fehlerhaft sei, weil richtigerweise die Nettomieteinnahmen zugrunde zu legen seien. Dies führt jedoch nicht zu einer Veränderung des Gesamtwertes der Besetzung, der sich dadurch ohnehin nur verhältnismäßig geringfügig ändern würde. Das Landwirtschaftsgericht hat eine Abwägung aller zu berücksichtigenden Elemente vorgenommen und dabei von seinem Ermessen Gebrauch gemacht. Dass ihm insoweit offensichtliche Fehler unterlaufen sind, ist nicht erkennbar. 20

Die noch valutierenden und übernommenen Belastungen des Hofes sowie der Wert des eingeräumten Altenteils sind bei der Bemessung des Geschäftswerts gemäß § 38 GNotKG nicht abzuziehen (s. dazu auch Fackelmann/Heinemann a.a.O. § 38 Rn. 10 m.w.N.). 21

Der Ausspruch über die Kostenfolge ergibt sich aus § 83 Abs. 3 GNotKG. 22