
Datum: 20.10.2016
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 15. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 15 W 169/16
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2016:1020.15W169.16.00

Vorinstanz: Landgericht Münster, 5 OH 18/15
Schlagworte: Geschäftswert für die Erklärung über die Aufhebung der Hofeigenschaft
Normen: GNotKG § 36, GNotKG § 48, HöfeVfO § 4

Tenor:

Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

Eine Erstattung der den Beteiligten in beiden Instanzen entstandenen außergerichtlichen Kosten findet nicht statt.

Der Geschäftswert für die Beschwerde wird auf 631,89 € festgesetzt.

Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

Gründe: 1

I. 2

Der Beteiligte zu 1) war Eigentümer der im Grundbuch von M Blatt 12 eingetragenen Grundstücke. Für diese Grundstücke war im Grundbuch ein Hofvermerk eingetragen. Der Beteiligte zu 1) wollte diesen Hofvermerk löschen lassen, bevor er die in diesem Grundbuch verzeichneten Grundstücke sowie weitere in seinem Eigentum stehende Grundstücke auf seine Kinder übertrug. 3

Der Beteiligte zu 2) erstellte im Auftrag des Beteiligten zu 1) einen Entwurf für die nach § 4 HöfeVfO gegenüber dem Landwirtschaftsgericht in öffentlich beglaubigter Form abzugebende 4

Erklärung des Beteiligten zu 1) über die Aufhebung der Hofeigenschaft und beglaubigte dessen am 14.07.2014 geleistete Unterschrift (UR-Nr.####/#####).

Den Antrag des Beteiligten zu 1) auf Aufhebung der Hofeigenschaft reichte der Beteiligte zu 2) beim zuständigen Landwirtschaftsgericht Coesfeld ein. Der zuständige Landwirtschaftsrichter ersuchte das Grundbuchamt, die Löschung des Hofvermerks vorzunehmen. Am 20.08.2014 löschte das Grundbuchamt den Hofvermerk. Im Anschluss daran übertrug der Beteiligte zu 1) seinen nunmehr hoffreien Grundbesitz an seine Kinder (Übertragungsverträge des Notars E vom 5.09.2014). 5

Der Beteiligte zu 2) hatte in seiner gegenüber dem Beteiligten zu 1) erteilten Kostenrechnung vom 4.11.2014 (Nr.140344) zunächst nach einem Geschäftswert von 136.208,00 € eine 0,5 Gebühr nach GNotKG KV Nr. 24102 für den Entwurf eines Hoflöschungsvermerks mit Unterschriftsbeglaubigung in Höhe von 163,50 € in Rechnung gestellt. Zuzüglich Dokumenten- sowie Post- und Telekommunikationspauschale sowie der Umsatzsteuer ergab sich ein Gesamtrechnungsbetrag von 195,99 €. 6

Der Beteiligte zu 2) hat den Geschäftswert zunächst dahingehend erläutert, es handele sich um den vierfachen (sic!) Einheitswert, der nach § 48 GNotKG zugrunde zu legen sei. 7

Der Einheitswert für die im Grundbuch von M Blatt 12 verzeichneten Grundstücke hat das Finanzamt D mit Einheitswertbescheid vom 12.03.2010 auf 152.774,00 € festgestellt. 8

Im Rahmen der ordentlichen Geschäftsprüfung des Notariats beanstandete der Bezirksrevisor bei dem Landgericht Münster die oben angeführte Kostenberechnung. Der Geschäftswert sei nicht nach dem Einheitswert, sondern nach § 36 Abs. 1 GNotKG nach einem Bruchteil des Verkehrswerts der Grundstücke zu bestimmen, den der Beteiligte zu 1) mit 2,3 Millionen Euro angegeben hat. Angemessen erscheine der Ansatz von 20 % des Verkehrswertes. Zudem sei eine 1,0 Gebühr für den Entwurf und die Unterschriftsbeglaubigung nach GNotKG KV Nr. 24102 in Verbindung mit Nr.21201 festzusetzen. 9

Der Beteiligte zu 2) hat dementsprechend in seiner abgeänderten Kostenrechnung vom 12.10.2015 (Nr.150302) einen Geschäftswert von 460.000,00 € zugrunde gelegt. Danach hat er eine 1,0 Gebühr nach GNotKG KV Nr. 24101 in Verbindung mit Nr. 21200 für den Entwurf eines Hoflöschungsvermerks mit Unterschriftsbeglaubigung in Höhe von 885 € angesetzt. Zuzüglich Dokumenten- sowie Post- und Telekommunikationspauschale sowie der Umsatzsteuer ergibt sich ein Gesamtrechnungsbetrag von 1.054,58 €, der sich unter Berücksichtigung der auf die Rechnung vom 4.11.2014 geleisteten Zahlung auf 858,59 € reduzierte. 10

Gegen diese Kostenberechnung hat der Beteiligte zu 1) einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt, mit dem er den Ansatz des einfachen Einheitswerts als Geschäftswerts erreichen will. Der Beteiligte zu 1) hält § 48 GNotKG für entsprechend anwendbar und beruft sich auf eine Entscheidung des OLG Celle zur Bestimmung des für die Gerichtsgebühren des landwirtschaftsgerichtlichen Verfahrens maßgeblichen Geschäftswerts (abgedruckt in RdL 2015, 136). 11

Den Antrag des Beteiligten zu 1) auf gerichtliche Entscheidung nach § 127 GNotKG hat das Landgericht Münster mit Beschluss vom 15.03.2016 zurückgewiesen. Gegen diesen Beschluss richtet sich die Beschwerde des Beteiligten zu 1), der das Landgericht mit Beschluss vom 29.03.2016 nicht abgeholfen und die es dem Senat zur Entscheidung 12

vorgelegt hat.

II.	13
Die zulässige Beschwerde ist in der Sache nicht begründet.	14
Die Kostenberechnung entspricht den Anforderungen des § 19 GNotKG und ist damit in formeller Hinsicht ordnungsgemäß erstellt.	15
Die von dem Beteiligten zu 2) angesetzte 1,0 Entwurfsgebühr nach GNotKG KV Nr.##### in Verbindung mit Nr.##### ist entstanden und wird von dem Beteiligte zu 1) auch nicht beanstandet.	16
Die Einwendungen des Beteiligten zu 1) richten sich ausschließlich gegen den Geschäftswert und führen zu keiner für ihn günstigeren Beurteilung des vom Beteiligten zu 2) in Ansatz gebrachten Geschäftswerts.	17
Der Geschäftswert für den vom Notar gefertigten Entwurf der gegenüber dem Landwirtschaftsgericht abzugebenden Erklärung über die Aufhebung der Hofeigenschaft bestimmt sich nach §§ 36 Abs. 1, 46 GNotKG.	18
Nach § 36 Abs. 1 GNotKG ist der Geschäftswert, wenn es sich - wie hier - um eine vermögensrechtliche Angelegenheit handelt, nach billigem Ermessen zu bestimmen, soweit er sich nicht aus anderen Vorschriften des GNotKG ergibt und auch sonst nicht feststeht.	19
Nach § 119 Abs. 1 GNotKG bestimmt sich der Geschäftswert für einen vom Notar gefertigten Entwurf nach den für die Beurkundung geltenden Vorschriften (§§ 97 ff. GNotKG). Da die in den §§ 97 ff. GNotKG geregelten Fälle, die gegenüber dem Landwirtschaftsgericht abzugebende Erklärung über die Hofeigenschaft nicht erfassen, ist auf die allgemeinen Wertvorschriften zurückzugreifen (§§ 36 ff. GNotKG).	20
Der § 48 Abs. 1 GNotKG erfasst die hier zu beurteilende Erklärung nicht, da er sich auf Geschäfte im Zusammenhang mit der Übergabe oder Zuwendung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs <u>mit Hofstelle</u> beschränkt, um die es bei einer Erklärung über die Aufhebung gerade dieser Hofeigenschaft nicht geht.	21
Auch eine analoge Anwendung des § 48 Abs. 1 GNotKG in der Weise, dass der Einheitswert (oder ein Betrag des bis zum Vierfachen erhöhten Einheitswerts) im Rahmen des § 36 Abs. 1 GNotKG für die Bestimmung des Geschäftswerts herangezogen wird, kommt nicht in Betracht.	22
§ 48 GNotKG erfasst einen eng umgrenzten Anwendungsbereich und stellt keine umfassende kostenrechtliche Privilegierung für von Landwirten vorgenommene Geschäfte dar. § 48 GNotKG ist an die Stelle des § 19 Abs. 4 und Abs. 5 KostO getreten. Die für die Übergabe oder Zuwendung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe normierte kostenrechtliche Privilegierung soll dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung und Fortführung leistungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe dienen (vgl. OLG Hamm (10. Zivilsenat), Beschluss vom 11.08.2016 – 10 W 23/16 - ; Korintenberg-Tiedtke, GNotKG, 19. Auflage, § 48 Rn.1). Auch die Begründung des Gesetzgebers zu § 48 GNotKG stellt klar, dass eine gebührenrechtliche Privilegierung eines Geschäfts nur dann in Betracht kommt, wenn dieses der Erhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes mit Hofstelle dient, also gerade ein Hof im Sinne der Höfeordnung erhalten bleibt (BT-Drucksache 17/11471, S.169/170). Diese gesetzgeberische Intention würde ad absurdum geführt, wenn die kostenrechtliche	23

Privilegierung gerade auf einen Vorgang angewendet würde, der auf die Aufhebung der Hofeigenschaft im Sinne der Höfeordnung abzielt und damit der Zerschlagung leistungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe Vorschub leisten kann.

Die nach § 36 Abs. 1 GNotKG nach billigem Ermessen vorzunehmende Bestimmung des Geschäftswerts hat daher vom Verkehrswert der betroffenen Sache (§ 46 Abs. 1 GNotKG) auszugehen (so auch OLG Hamm (10. Zivilsenat) a. a. O.; Korintenberg-Bormann, a. a. O., § 36 Rn.15 + Rn.62). 24

Tatsächliche Anhaltspunkte für die Ermessensbildung sind der Wert des durch das Geschäft betroffenen Wirtschaftsguts und das Ausmaß, in welchem dieses durch das Amtsgeschäft betroffen wird (Bezugswert). In der Praxis wird der Wert nach § 36 Abs. 1 GNotKG dadurch gebildet, dass von dem Bezugswert prozentuale Ab- oder Zuschläge vorgenommen werden. Als Ergebnis ist der Kostenberechnung dann ein Wert in Höhe eines bestimmten Prozentsatzes des Bezugswertes zugrunde zu legen, dessen Maß sich nach der Einwirkung des Geschäfts auf das Wirtschaftsgut richtet. Für die Höhe der Ab- oder Zuschläge sind der Umfang der Angelegenheit und das Haftungsrisiko für den Notar bzw. den Staat ebenso zu berücksichtigen wie das Interesse der Beteiligten an der Angelegenheit und die Bedeutung, die die Angelegenheit für sie hat (Korintenberg-Bormann, a. a. O., § 36 Rn.14). 25

Bei der danach vorzunehmenden Beurteilung ist zu berücksichtigen, dass durch die Herausnahme des Hofes aus der Höferolle dessen wirtschaftliche Verwertbarkeit deutlich verbessert wird. Für die von dem Notar zu leistende Tätigkeit im Rahmen seiner Entwurfserstellung ist zu beachten, dass diese eine vorsorgende Rechtspflege im Sinne des § 24 BNotO darstellt, die den Notar dazu verpflichtet, den Auftraggeber entsprechend § 17 BeurkG auf die rechtlichen Folgen seiner Erklärung hinzuweisen. Gerade im Hinblick auf die erbrechtlichen Konsequenzen, die die Herausnahme des Hofes aus der Höferolle hat, handelt es sich um eine eher anspruchsvolle Tätigkeit, mit der auch ein Haftungsrisiko verbunden ist. 26

Der Beteiligte zu 2) hat das ihm zustehende Ermessen bei der Bestimmung des Geschäftswerts im Anschluss an die Auffassung des Bezirksrevisors dahingehend ausgeübt, dass er von dem unstreitigen Verkehrswert in Höhe von 2,3 Millionen € ausgehend 20 % (460.000 €) angesetzt hat. Mit dieser Bestimmung bewegt sich der Beteiligte zu 2) unter Berücksichtigung der zuvor vom Senat angeführten Umstände eher im unteren Rahmen, aber noch im Bereich des ihm zustehenden – und nur eingeschränkt überprüfbaren - Ermessens. 27

Der Ansatz eines Prozentsatzes unterhalb der angesetzten 20 % kommt nicht in Betracht. 28

Die Kostenentscheidung beruht auf § 130 Abs. 3 GNotKG in Verbindung mit §§ 84, 81 FamFG. Eine Anordnung, dass der Beteiligte zu 1) dem Beteiligten zu 2) dessen außergerichtlichen Kosten im Beschwerdeverfahren zu erstatten hat, entspricht angesichts der Interessenlage beider Beteiligter nicht billigem Ermessen. 29

Die Entscheidung zum Geschäftswert der Beschwerde beruht auf §§ 61 Abs. 1, 36 Abs. 1 GNotKG. 30

Der Beteiligte zu 1) wollte mit seiner Beschwerde erreichen, dass der Beteiligte zu 2) seiner Kostenberechnung vom 12.10.2015 als Geschäftswert den einfachen Einheitswert zugrunde legt. Der einfache Einheitswert beträgt nach dem oben Ausgeführten 152.274 €. Bei dessen Zugrundelegung hätte sich eine 1,0 Entwurfsgebühr in Höhe von 354,00 € ergeben und insgesamt ein Rechnungsbetrag von 422,69 €. Die Differenz zu dem in der Notarkostenberechnung vom 12.10.2015 angesetzten Betrag beträgt 631,89 €. 31

Gründe, die Rechtsbeschwerde zuzulassen sind entgegen der Auffassung des Beteiligten zu 2) nicht gegeben (§ 129 Abs. 2 GNotKG in Verbindung mit § 70 Abs. 2 FamFG).	32
Der Rechtssache kommt weder grundsätzliche Bedeutung zu, noch dient sie der Fortbildung des Rechts.	33
Die Zulassung ist auch nicht zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung geboten. Der Senat trifft – soweit ersichtlich – als erstes Obergericht eine Entscheidung zur Bestimmung des für die Notarkostenberechnung anzusetzenden Geschäftswerts für eine Erklärung zur Aufhebung der Hofeigenschaft. Die von den Beteiligten angeführten Entscheidungen des OLG Celle (RdL 2015, 136) und des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm verhalten sich zur Bestimmung des Geschäftswerts für das landwirtschaftsgerichtliche Verfahren. Gerade unter Berücksichtigung der vom Senat dargestellten Kriterien für die Ermessensausübung im Rahmen des § 36 Abs. 1 GNotKG können der Geschäftswert für das gerichtliche Verfahren und für das notarielle Geschäft aber unterschiedlich zu bestimmen sein. Die Entscheidung des Schleswig Holsteinischen OLG (ZEV 2016, 471) enthält sich jeglicher tragender Ausführungen zum Geschäftswert.	34