OLG München, Beschluss v. 09.11.2022 – 32 Wx 443/22 Kost

Titel:

Bewertungsprivileg bei Verpachtung an Familienangehörigen

Normenkette:

§ 48 Abs. 1 GNotKG

Leitsatz:

Das Bewertungsprivileg des § 48 GNotKG greift nur, wenn der Erwerber dem bisherigen Eigentümer unmittelbar als Bewirtschafter nachfolgt; jede Fortführung durch einen Dritten, insbesondere durch einen Pächter, über den Übergabezeitpunkt hinaus schließt die Kostenbegünstigung nach § 48 GNotKG aus. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

landwirtschaftlicher Betrieb, Fortführung, Familienbesitz, Hofübergabe, Pachtverhältnis, Bewertungsprivileg, Kostenbegünstigung

Vorinstanz:

LG Deggendorf, Beschluss vom 22.09.2022 – 21 OH 34/21

Rechtsmittelinstanz:

BGH, Beschluss vom 22.02.2024 – V ZB 65/22

Tenor

1. Die Beschwerde der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landgerichts Deggendorf vom 22.09.2022, Az. 21 OH 34/21, wird zurückgewiesen.

2. Die Antragstellerin trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

3. Die Rechtsbeschwerde wird zugelassen.

Gründe

I.

1

Die Antragstellerin beanstandet eine Notarkostenrechnung des Antragsgegners vom 01.02.2021 über einen Betrag von 10.000,07 €, die dieser für die Beurkundung einer Überlassung einer landwirtschaftlichen Hofstelle ausstellte.

2

1. Mit Urkunde Nr. ... vom 29.09.2020 beurkundete der Antragsgegner einen Übergabevertrag, mit dem Frau M. Z., die Mutter der Antragstellerin, an diese eine landwirtschaftliche Hofstelle … xx, … … übertrug. Nach dem Vertragstext war das vertragsgegenständliche Anwesen an den Ehegatten der Antragstellerin verpachtet. Nach § 9 des Vertrags sollte die Antragstellerin die Kosten der Urkunde tragen (vgl. Anlage K 1).

3

Am 01.02.2021 stellte der Antragsgegner für seine Tätigkeit eine Kostenrechnung über einen Betrag von 10.000,07 € aus, wobei er bei dem Ansatz des Geschäftswerts der Hofübergabe von dem Verkehrswert des Anwesens ausging. Den Verkehrswert hat er mit einem Betrag von 1.885.492,- € angegeben (Anlage K 2).

4

2. Die Antragstellerin stellte mit Schriftsatz vom 09.12.2021 bei dem Landgericht Deggendorf einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung. Sie geht davon aus, dass die Privilegierung für landwirtschaftliches Vermögen nach § 48 GNotKG einschlägig sei und die Gebühren ausgehend von dem vierfachen Einheitswert oder von dem Wert der Gegenleistungen zu bestimmen seien, falls diese höher zu bewerten seien. Der Einheitswert betrage 34.563,- €, der vierfache Wert betrage 138.252,- €.

5
Zu den Verhältnissen der Betriebsführung hat die Antragstellerin unwidersprochen dargestellt, dass sich der Hof seit Generationen in Familienbesitz befinde. Seit 1983 sei der Hof von ihren Eltern und nach dem Unfalltod ihres Vaters im Jahr 2012 zunächst von ihrer Mutter bewirtschaftet worden. Ab 01.01.2014 habe die Antragstellerin von ihrer Mutter den landwirtschaftlichen Betrieb gepachtet und fortgeführt. Ab dem 01.04.2018 sei der Betrieb aus sozialversicherungsrechtlichen Überlegungen an den Ehemann der Antragstellerin verpachtet worden; er werde seither von beiden Eheleuten geführt und diene der Familie als Existenzgrundlage. Der Ehemann der Antragstellerin habe dieser eine umfassende Vollmacht zur Vornahme sämtlicher landwirtschaftlicher Geschäfte und eine entsprechende Bankvollmacht ausgestellt. Sie erledige im Zusammenhang mit dem Betrieb jegliche Behördenvorgänge, Bank- und Versicherungsangelegenheiten sowie Ein- und Verkäufe eigenverantwortlich.

6
3. Das Landgericht Deggendorf hat nach Erholung einer Stellungnahme der Präsidentin des Landgerichts und der Notarkasse den Antrag auf gerichtliche Entscheidung durch Beschluss vom 22.09.2022 zurückgewiesen.

7
Das Landgericht hat zur Begründung im Wesentlichen ausgeführt, dass die Voraussetzungen für die Gebührenprivilegierung nach § 48 GNotKG nicht erfüllt seien. Diese setze voraus, dass die unmittelbare Fortführung des Betriebs durch den Erwerber selbst beabsichtigt sei. Eine Verpachtung des Betriebs auch im innerfamiliären Bereich schließe die Anwendung des Kostenprivilegs aus. Der übergebene Grundbesitz sei daher mit dem nach § 46 GNotKG zu ermittelnden Verkehrswert zu bewerten gewesen.

8
4. Gegen den am 22.09.2022 zugestellten Beschluss wendet sich die Antragstellerin mit ihrer Beschwerde vom 24.10.2022 mit dem Antrag, die Kostenrechnung vom 01.02.2021 aufzuheben und neu zu berechnen. Ferner wird beantragt, die aufschiebende Wirkung des Antrags anzuordnen.

9
Sie trägt im Wesentlichen vor, dass ein Privilegierungsfall nach der Sondervorschrift des § 48 Abs. 1 GNotKG vorliege. Dass das Pachtverhältnis ab dem 01.04.2018 aus sozialrechtlichen Überlegungen an den Ehemann der Klägerin überschrieben worden sei, ändere nichts daran, dass der landwirtschaftliche Betrieb von beiden Eheleuten gemeinsam fortgeführt worden sei. Der Wortlaut der Vorschrift sei dem Sinn und Zweck des Gesetzes anzupassen. Gefördert werden solle die Fortführung eines bäuerlichen Familienbetriebs. Daher sei es unschädlich, wenn neben der Antragstellerin auch deren Ehemann, an den der Betrieb formal verpachtet sei, den Betrieb gemeinsam mit ihr fortführe. Die Antragstellerin stützt sich auf eine Entscheidung des OLG Nürnberg vom 01.02.2017 (Az.: 8 W 2148/16).

10
Das Landgericht hat der Beschwerde nicht abgeholfen (Beschluss vom 25.10.2022).

II.

11
Die zulässige Beschwerde ist unbegründet und war daher zurückzuweisen.

12
1. Die Beschwerde ist zulässig.

13
Die Statthaftigkeit der Beschwerde ergibt sich aus § 129 Abs. 1 GNotKG. Die Beschwerde findet ohne Rücksicht auf den Wert des Beschwerdegegenstands statt. Die Beschwerdefrist von einem Monat (§ 130 Abs. 3 GNotKG i.V.m. § 63 Abs. 1 FamFG) wurde gewahrt.

14
2. Die Beschwerde bleibt in der Sache ohne Erfolg. Die Voraussetzungen für die Annahme des Bewertungsprivilegs nach § 48 Abs. 1 GNotKG sind nicht gegeben. Der Antragsgegner hat daher den Übergabegegenstand zutreffend mit dem Verkehrswert bewertet (§ 46 GNotKG).

15

a) In § 48 Abs. 1 S.1 GNotKG ist geregelt, dass 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 der Wert des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens im Sinne des Bewertungsgesetzes höchstens das Vierfache des letzten Einheitswerts beträgt, der zur Zeit der Fälligkeit der Gebühr bereits festgestellt ist, wenn die unmittelbare Fortführung des Betriebs durch den Erwerber selbst beabsichtigt ist und der Betrieb unmittelbar nach Vollzug der Übergabe oder Zuwendung einen nicht nur unwesentlichen Teil der Existenzgrundlage des zukünftigen Inhabers bildet.

16
Die Vorschrift regelt ein Bewertungsprivileg für land- oder forstwirtschaftliche Betriebe, soweit sie die entsprechenden Voraussetzungen erfüllen. Die Privilegierungen sollen dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung und Fortführung leistungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe in Familienbesitz Rechnung tragen (Tiedtke in Korintenberg, Gerichts- und Notarkostengesetz: GNotKG, 22. Auflage 2022, § 48 GNotKG Rn. 1).

17
b) In der Literatur und Rechtsprechung ist umstritten, ob die Privilegierung zur Anwendung kommt, wenn der überlassene Betrieb von einem Familienangehörigen des Erwerbers auf der Grundlage eines Pachtvertrags geführt wird.

18
Nach der einen Auffassung steht dieser Umstand einer Anwendung des Kostenprivilegs nicht entgegen (OLG Nürnberg, Beschluss vom 1. Februar 2017 – 8 W 2148/16-, juris; Kawell in Toussaint, Kostenrecht, 52. Auflage 2022, § 48 GNotKG Rn. 4 Stichpunkt „Fortführung (Verpachtung)“). Das OLG Nürnberg stützt sich bei seiner Auffassung vor allem auf Rechtsprechung zu der bis 31.07.2013 geltenden Vorgängervorschrift des § 19 Abs. 4 KostO. Eindeutige Anhaltspunkte dafür, dass der Reformgesetzgeber die landwirtschaftliche Kostenprivilegierung in Fällen familieninterner Verpachtung von Betriebsgrundstücken deutlich einschränken oder eingrenzen wollte, seien nicht ersichtlich.

19
Die Entscheidung ist auf starke Kritik im Schrifttum gestoßen. Nach der Gegenauffassung handele es bei § 48 GNotKG um eine eng auszulegende Ausnahmevorschrift. Der Gesetzgeber habe mit § 48 GNotKG eindeutig geregelt, dass der Erwerber dem bisherigen Eigentümer unmittelbar als Bewirtschafter nachfolgen müsse. Jede Fortführung durch einen Dritten, insbesondere durch einen Pächter (auch wenn ein Familienangehöriger oder Ehegatte des Übernehmers Pächter sein sollte), über den Übergabezeitpunkt hinaus schließe die Kostenbegünstigung nach § 48 GNotKG aus. Der Gesetzgeber selbst weise ausdrücklich darauf hin, dass das Bewertungsprivileg des § 48 GNotKG ausscheide, wenn für eine Übergangszeit der Betrieb an einen Dritten verpachtet wird oder bleibt (Sikora/Tiedtke DNotZ 2018, 576, 582 f.; Sikora/Strauß DNotZ 2022, 583, 587 f.; Tiedtke in Korintenberg, Gerichts- und Notarkostengesetz: GNotKG, 22. Auflage 2022, § 48 GNotKG Rn. 9, 13, 15, 33a, 39; Diehn in Bormann/Diehn/Sommerfeldt, GNotKG, 4. Auflage 2021, § 48 GNotKG Rn. 14; BeckOK KostR/Soutier, 39. Ed. 1.10.2022, GNotKG § 48 Rn. 24; Christian Fackelmann in Schneider/Volpert/Fölsch, Gesamtes Kostenrecht, 3. Auflage 2021, § 48 GNotKG Rn. 48; Tiedtke Anmerkung zu OLG Nürnberg Beschluss vom 1. Februar 2017 – 8 W 2148/1, MittBayNot 2017, 427 ff.). Auch das OLG Hamm geht davon aus, dass die unmittelbare Fortführung des Betriebes durch den Übernehmer im Zeitpunkt der Übergabe erfolgen müsse und diese Voraussetzung bei einer Verpachtung des übernommenen Betriebes objektiv nicht erfüllt werden könne (OLG Hamm, Beschluss vom 11. August 2016 – I-10 W 14/16 –, juris).

20
c) Der Senat schließt sich der letztgenannten Auffassung an.

21
Nach dem Wortlaut der Vorschrift des § 48 Abs. 1 GNotKG und dem Willen des Gesetzgebers sollte das Bewertungsprivileg bei einer Verpachtung des übergebenen landwirtschaftlichen Vermögens an einen Dritten nicht zur Anwendung kommen.

22
Die bis 31.07.2013 geltende Vorgängervorschrift des § 19 Abs. 4 KostO regelte, dass bei einem Geschäft, das die Überlassung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes mit Hofstelle durch Übergabevertrag,

Erbvertrag oder Testament, Erb- oder Gesamtgutsauseinandersetzung oder die Fortführung des Betriebes in sonstiger Weise einschließlich der Abfindung weichender Erben betrifft, das land- und forstwirtschaftliche Vermögen im Sinne des Bewertungsgesetzes mit dem Vierfachen des letzten Einheitswertes, der zur Zeit der Fälligkeit der Gebühr bereits festgestellt ist, zu bewerten ist. Auf der Grundlage dieser Regelung wurde in der Rechtsprechung des BayObLG vertreten, dass bei einer tatsächlichen Fortführung des landwirtschaftlichen Betriebs durch den Erwerber in Arbeitsteilung mit dem Ehegatten der Kostenprivilegierung des § 19 Abs. 4 KostO nicht entgegenstehe, wenn der Betrieb nach wie vor an den Ehegatten verpachtet bleibt (BayObLG JurBüro 1998, 41).

23
Diese Rechtsprechung ist aber für die neue Gesetzeslage nur noch eingeschränkt verwertbar. Denn mit der Neuregelung sollten die Anforderungen für das Vorliegen der Betriebsfortführung deutlicher zum Ausdruck gebracht werden. Dies ergibt sich zum einen aus einem Vergleich des Wortlauts der beiden Vorschriften. Die Regelung in § 19 Abs. 4 KostO stellt ohne nähere Konkretisierung auf eine Überlassung des Betriebs oder eine Fortführung des Betriebs in sonstiger Weise ab, nicht jedoch auf die Person des Übergebers oder Übernehmers. Demgegenüber gibt die Neuregelung des § 48 Abs. 1 S. 1 GNotKG konkrete Anforderungen an die Fortführung des Betriebs durch den Erwerber und an die Bedeutung für die Schaffung der Existenzgrundlage vor. Zu anderen ergibt sich dies aus der Gesetzesbegründung des Gesetzgebers (BT-Drucksache 11/11471(neu) Seite 169 zu § 48 GNotKG). Zwar sollte das Bewertungsprivileg von land- und forstwirtschaftlichem Grundbesitz erhalten bleiben und gestärkt werden. Der in der Rechtsprechung des BayObLG formulierte Gesetzeszweck der Erhaltung und Fortführung leistungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe in Familienbesitz (BayObLG MittBayNot 1992, 416) und das öffentliche Interesse hieran sollten jedoch in der Formulierung klarer zum Ausdruck kommen. Die Gesetzesbegründung führt wörtlich aus:

„ Nach Absatz 1 Nummer 1 soll das Bewertungsprivileg auch zukünftig nur dann gelten, wenn der Betrieb durch den Erwerber fortgeführt werden soll. Die Anforderungen für das Vorliegen der Betriebsfortführung sollen aber deutlicher zum Ausdruck kommen. Eine Begünstigung soll es dann geben, wenn der Erwerber dem bisherigen Eigentümer unmittelbar als Bewirtschafter nachfolgt. Damit soll die „gleitende“ Übergabe, beispielsweise durch Übertragung unter Nießbrauchsvorbehalt zu Lebzeiten, auch zukünftig vom Privileg umfasst sein. Die Anwendung des Bewertungsprivilegs soll jedoch dann ausscheiden, wenn für eine Übergangszeit der Betrieb an einen Dritten verpachtet wird. Eine Privilegierung soll auch dann ausgeschlossen sein, wenn ein Betrieb betroffen ist, der im Zeitpunkt der Vornahme des Geschäfts nicht vom Eigentümer bewirtschaftet wird, sondern beispielsweise überwiegend verpachtet ist, brachliegt oder anderweitig genutzt wird.“

24
Bei der Übergabe eines an einen Dritten verpachteten Betriebs folgt aber der Erwerber nicht unmittelbar dem bisherigen Eigentümer als Bewirtschafter nach. Der Betrieb wird dann auch nicht von dem Erwerber, sondern durch einen Pächter fortgeführt. Dem steht auch nicht entgegen, dass die Antragsstellerin auf Grundlage einer familien- oder arbeitsrechtlichen Absprache bei der Bewirtschaftung des Hofes mitwirkt. Denn die Verantwortung für die Bewirtschaftung im Außenverhältnis obliegt dem Pächter. Gleiches gilt für die ausgestellte Generalvollmacht. Denn die Ausübung einer solchen Vollmacht führt zu einem Handeln für einen Dritten und nicht zu einem Handeln in eigenem Namen.

25
Im Ergebnis liegt bei der vorliegenden Fallkonstellation, auch wenn das Anliegen der Antragstellerin verständlich ist, kein Anwendungsfall der eng auszulegenden Ausnahmevorschrift des § 48 Abs. 1 S. 1 GNotKG vor, da deren zwingende Tatbestandsvoraussetzungen nicht gegeben sind.

26
3. Die Höhe der anderen Geschäftswerte und der Gebührensätze werden nicht beanstandet. Fehler der Abrechnung sind insoweit nicht ersichtlich.

27
4. Eine Anordnung der aufschiebenden Wirkung nach § 130 Abs. 1 S.2 GNotKG kam nicht in Betracht, da nach der herrschenden Meinung, die sich auf den Gesetzeswortlaut und die Begründung des Gesetzgebers stützen kann, die Anwendung des Kostenprivilegs nicht in Betracht kommt. Die Antragstellerin hat auch keine unzumutbaren Nachteile im Falle einer Zwangsvollstreckung durch den Notar dargestellt.

III.

28
Die Kostenentscheidung beruht auf § 130 Abs. 3 GNotKG i.V.m. § 84 FamFG.

29
Die Rechtsbeschwerde war nach § 130 Abs. 3 GNotKG i.V.m. § 70 Abs. 1 FamFG zuzulassen. Die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordert eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts (§ 70 Abs. 2 FamFG). Es handelt sich um eine Vertragskonstellation mit erheblicher praktischer Bedeutung. Die Behandlung der Kostenfrage ist in der Literatur und der Rechtsprechung der Oberlandesgerichte umstritten und daher einer höchstrichterlichen Klärung zuzuführen.