OLG München, Beschluss v. 15.02.2024 – 34 Wx 32/24 e

Titel:

Zu den Voraussetzungen des Bewertungsprivilegs bei der Übergabe eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs (§ 48 Abs. 1 GNotKG)

Normenketten:

GNotKG § 46, § 48 Abs. 1
KostO § 19 Abs. 2

Leitsätze:

1. Das Bewertungsprivileg des § 48 Abs. 1 GNotKG kommt nicht zur Anwendung, wenn der überwiegende Teil des übergebenen Grundbesitzes verpachtet ist und keine unmittelbare Beendigung des Pachtvertrages und Fortführung des Betriebes durch den Übernehmer erfolgt. (Rn. 12)
2. Ein Betrieb bildet nur dann einen nicht nur unwesentlichen Teil der Existenzgrundlage des zukünftigen Inhabers im Sinne des § 48 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 GNotKG, wenn es sich um einen leistungsfähigen Betrieb mit einer gewissen Mindestgröße handelt. (Rn. 13)
1. Die Vorschrift des § 48 Abs. 1 GNotKG greift nur ein, wenn ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb mit Hofstelle geschäftsgegenständlich ist, und zwar in seiner Gänze. (Rn. 11) (redaktioneller Leitsatz)
2. § 46 Abs. 2 Nr. 3 GNotKG ermöglicht eine Bewertung unter Berücksichtigung der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für den Bodenwert und der Brandversicherungswerte nach der Methodik, wie sie die Rechtsprechung zu § 19 Abs. 2 KostO entwickelt hatte, dies allerdings unter der Einschränkung, dass die Werte etwa aus früheren Vorgängen amtsbekannt sein müssen oder auf Angaben der Beteiligten beruhen. (Rn. 14) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Geschäftswert, Einheitswert, Bewertungsprivileg, Grundbuch, Landwirtschaftsprivileg, Verkehrswert, Betriebsfortführung, Existenzgrundlage, Mindestgröße, Hofübergabe

Fundstellen:

JurBüro 2024, 194
NotBZ 2024, 318
ZfIR 2024, 132
ErbR 2024, 554
ZEV 2024, 643
NJOZ 2024, 345
LSK 2024, 2106

Tenor

Die Beschwerde des Beteiligten zu 1 gegen den Beschluss des Amtsgerichts Freising – Grundbuchamt – vom 7.12.2023 wird zurückgewiesen.

Gründe

I.

1
Der Beteiligte zu 1 wendet sich gegen die Festsetzung des Geschäftswerts für die Eintragung einer Hofübergabe.

2
Die Mutter des Beteiligten zu 1 war als Eigentümerin von Grundbesitz im Grundbuch eingetragen und überließ mit notariell beurkundetem Hofübergabevertrag vom 23.6.2023 den Grundbesitz an den Beteiligten zu 1. Der Grundbesitz umfasst ein landwirtschaftliches Anwesen mit einer Vielzahl von Flurstücken. Die unbebauten land- und forstwirtschaftlichen Flächen umfassen 612.225 m², davon 144.793 m² Waldflächen. Das bebaute Flurstück mit der Hofstelle und mehreren Gebäuden umfasst weitere 70.861 m². In Ziffer 5.

des Hofübergabevertrages ist festgehalten, dass der Vertragsgegenstand mit Ausnahme der Hofstelle und des Waldes (ca. 13 ha) verpachtet ist. In dem Vollzugsantrag an das Grundbuchamt gab die beurkundende Notarin als Geschäftswert der Urkunde den Betrag von 240.304,00 € (vierfacher Einheitswert) an. Der Beteiligte zu 1 wurde am 17.10.2023 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

3
Nach Einholung einer Stellungnahme des Beteiligten zu 2 setzte das Grundbuchamt mit Beschluss vom 7.12.2023 den Geschäftswert auf 7.976.390,42 € fest. Das Landwirtschaftsprivileg gemäß § 48 GNotKG greife nicht. Es seien nicht alle Voraussetzungen der Vorschrift erfüllt. Von der erworbenen Hofstelle aus werde das Land bei der Verpachtung an Dritte nicht bewirtschaftet und bilde keinen wesentlichen Teil der Existenzgrundlage des Erwerbers. Es habe daher eine differenzierte Verkehrswertberechnung gemäß § 46 GNotKG zu erfolgen. Die konkrete Berechnung ergebe den festgesetzten Verkehrswert.

4
Hiergegen wendet sich der Beteiligte zu 1 mit seiner Beschwerde vom 21.12.2023. Eine Fortführung des Forstbetriebs und die damit verbundene Nutzung der Hofstelle durch ihn sei bereits erfolgt. Eine Fortführung der Bewirtschaftung der verpachteten landwirtschaftlichen Flächen sei nach Ablauf des Pachtverhältnisses beabsichtigt. Er sei aktuell Student, den wesentlichen Teil seines Einkommens bildeten Einnahmen aus der Bewirtschaftung der Forstflächen und der Produktion von Brennholz. Er sehe damit die Bedingungen des § 48 GNotKG als erfüllt an.

5
Der Beteiligte zu 2 beantragt die gerichtliche Zurückweisung der Beschwerde. Eine unmittelbare Fortführung des Betriebs in seiner Gesamtheit sei jedenfalls nicht gegeben. Ferner müsse der Betrieb je nach Art des Betriebes eine gewisse Mindestgröße aufweisen, die im Bereich der Forstwirtschaft 75 ha betrage. Allein der forstwirtschaftlich genutzte Teil des übergebenen Betriebes sei daher aufgrund der zu geringen Größe nicht geeignet, einen wesentlichen Teil der Existenzgrundlage des Beteiligten zu 1 zu bilden.

6
Das Grundbuchamt hat mit Beschluss vom 30.1.2024 der Beschwerde nicht abgeholfen.

II.

7
Die zulässige Beschwerde hat in der Sache keinen Erfolg.

8
1. Gemäß §§ 83 Abs. 1 Satz 1 und Sätze 3 bis 5, 81 Abs. 5 Satz 1 und 4 GNotKG, § 10 Abs. 1 FamFG ist die Beschwerde des Beteiligten zu 1 gegen die Geschäftswertfestsetzung nach § 79 GNotKG zulässig eingelegt. Über sie entscheidet gemäß § 83 Abs. 1 Satz 5 GNotKG i.V.m. § 81 Abs. 6 Satz 1 GNotKG der Einzelrichter des Senats.

9
2. Die Beschwerde ist allerdings nicht begründet. Der Geschäftswert für die Eigentumsumschreibung beträgt 7.976.390,42 €.

10
a) Das Bewertungsprivileg gemäß § 48 Abs. 1 GNotKG kommt vorliegend nicht zur Anwendung.

11
Nach dieser Vorschrift beträgt bei der Übergabe eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs mit Hofstelle der Wert des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens im Sinne des Bewertungsgesetzes höchstens das Vierfache des letzten festgestellten Einheitswerts. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass die unmittelbare Fortführung des Betriebs durch den Erwerber selbst beabsichtigt ist und der Betrieb unmittelbar nach Vollzug der Übergabe einen nicht nur unwesentlichen Teil der Existenzgrundlage des zukünftigen Inhabers bildet. Diese Vorschrift dient der Erhaltung leistungsfähiger Hofbetriebe. Sie enthält eine eng auszulegende vorrangige Sonderregel (Toussaint/Kawell Kostenrecht 53. Aufl. § 48 Rn. 1). Die Geschäftswertbegünstigung greift nur ein, wenn ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb mit Hofstelle geschäftsgegenständlich ist, und zwar in seiner Gänze (OLG Düsseldorf BeckRS 2018, 10056).

12
Vorliegend kommt eine Anwendung des § 48 Abs. 1 GNotKG bereits deshalb nicht in Betracht, da der ganz überwiegende Teil des Grundbesitzes verpachtet ist. Bleibt der Grundbesitz auch nach der Übergabe dauerhaft an einen Dritten verpachtet, ist das landwirtschaftliche Kostenprivileg nach Sinn und Zweck nicht anwendbar (BeckOK KostR/Soutier Stand: 1.1.2024 § 48 Rn. 7 und Rn. 24). Ein verpachteter Betrieb, der auch nach der Übergabe verpachtet bleibt, löst die Anwendung des § 48 GNotKG nicht aus (Korintenberg/Tiedtke GNotKG 22. Aufl. § 48 Rn. 39). Die vage Ankündigung des Beteiligten zu 1, nach Ablauf des Pachtverhältnisses sei eine Fortführung der Bewirtschaftung dieser Flächen beabsichtigt, ist insoweit nicht ausreichend. Nachvollziehbare konkrete Anhaltspunkte, dass der Pachtvertrag unmittelbar nach dem Erwerb des Betriebes beendet und Betrieb danach tatsächlich vom Übernehmer selbst geführt wird, liegen nicht vor (vgl. Korintenberg/Tiedtke a.a.O.).

13
Soweit sich der Beteiligte zu 1 darauf beruft, dass er den forstwirtschaftlichen Teil der übergebenen Flächen selbst bewirtschaftet und dazu auch die Hofstelle nutzt, führt dies ebenfalls nicht zu einer Anwendung des § 48 Abs. 1 GNotKG. Unabhängig davon, dass es sich nur um einen Bruchteil des gesamten überlassenen Grundbesitzes handelt, wäre weitere Voraussetzung ein leistungsfähiger Betrieb mit einer gewissen Mindestgröße (BeckOK KostR/Soutier § 48 Rn. 8), wobei bei forstwirtschaftlichen Betrieben von einer Mindestgröße von 75 ha auszugehen ist (HK-Notarrecht/Storch GNotKG § 48 Rn. 13; Korintenberg/Tiedke § 48 Rn. 22). Die von dem Beteiligten zu 1 bewirtschafteten Flächen weisen dagegen laut dem Übergabevertrag nur einen Umfang von ca. 13 ha auf.

14
b) Der Wert des überlassenen Grundbesitzes wird daher gemäß § 46 Abs. 1 GNotKG durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit der Sache unter Berücksichtigung aller den Preis beeinflussenden Umstände bei einer Veräußerung zu erzielen wäre (Verkehrswert). Sofern dieser – wie vorliegend – nicht feststeht, ist nach § 46 Abs. 2 Nr. 3 GNotKG eine Bewertung unter Berücksichtigung der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für den Bodenwert und der Brandversicherungswerte nach der Methodik, wie sie die Rechtsprechung zu § 19 Abs. 2 KostO entwickelt hatte, möglich (vgl. BayObLGZ 1972, 297/301 und 303; 1976, 89/91; 1997, 69/75 f.; Bayer. Notarkasse, Streifzug durch das GNotKG, Rn. 2158; Diehn in Bormann/Diehn/Sommerfeldt GNotKG 4. Aufl. § 46 Rn. 14 und 21; Fackelmann in Fackelmann/Heinemann GNotKG § 46 Rn. 38; Korintenberg/Tiedtke § 46 Rn. 61), dies allerdings unter der Einschränkung, dass die Werte etwa aus früheren Vorgängen amtsbekannt sein müssen oder auf Angaben der Beteiligten beruhen (siehe auch BT-Drucks. 17/11471 zu § 46 GNotKG – S. 168; Korintenberg/Tiedtke § 46 Rn. 60; Fackelmann in Fackelmann/Heinemann § 46 Rn. 39). Sind diese Werte bekannt, steht der Bewertung nach dieser Methodik grundsätzlich nichts im Wege. Denn es handelt sich dann um nach § 46 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 GNotKG zu berücksichtigende Umstände.

15
Die vom Grundbuchamt nach § 46 Abs. 2 GNotKG vorgenommene Ermittlung des Verkehrswertes in Höhe von 7.976.390,42 € ist nicht zu beanstanden. Die Berechnung anhand der Bodenrichtwerte bzw. anhand des Baujahres und der Brandversicherungssumme der Gebäude ist zutreffend und wurde von dem Beteiligten zu 1 auch nicht in Frage gestellt.

III.

16
Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst (§ 83 Abs. 3 GNotKG).

17
Gegen diese Entscheidung ist kein Rechtsmittel gegeben (§ 83 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 81 Abs. 3 Satz 3 GNotKG; Korintenberg/Fackelmann § 81 Rn. 170).

Erlass des Beschlusses (§ 38 Abs. 3 Satz 3 FamFG): Übergabe an die Geschäftsstelle am 15.02.2024.