OLG Nürnberg, Beschluss v. 02.05.2024 – 15 W 565/24

Titel:

Anwendbarkeit der Gebührenprivilegierung des § 48 GNotKG trotz Verpachtung des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks an eine den Betrieb fortführende GbR im Falle der Übernahme der Geschäftsführung durch den Erwerber

Normenkette:

GNotKG § 48 Abs. 1 S. 1 Nr. 1

Leitsätze:

1. Ist ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb bereits vor Übergabe an eine GbR verpachtet, die den Betrieb fortführt, ist § 48 GNotKG grundsätzlich nicht anzuwenden. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)
2. § 48 GNotKG ist aber trotz Verpachtung an eine den Betrieb fortführende GbR anwendbar, wenn der Grundbesitz an eine natürliche Person übergeben wird, der land- bzw. forstwirtschaftliche Grundbesitz bereits vor der Übergabe von einer aus Übergeber und Erwerber bestehenden GbR betrieben wurde, im Zuge der Übergabe der Übergeber aber aus der GbR ausscheidet oder durch Anpassung des Gesellschaftsvertrages die Geschäftsführung und Vertretungsmacht allein dem Erwerber zusteht. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Geschäftswert, landwirtschaftlicher Betrieb, Einheitswert, Betriebsfortführung, Grundbuchamt, Grundstücksübertragung, GbR, Verpachtung, Geschäftsführung

Vorinstanz:

AG Straubing, Beschluss vom 14.08.2023 – NW-983-58

Fundstellen:

MittBayNot 2025, 74
ZEV 2025, 210
LSK 2024, 37704

Tenor

Auf die Beschwerde des Beschwerdeführers vom 25.08.2023 wird der Beschluss des Amtsgerichts – Grundbuchamt – Straubing vom 14.08.2023 dahingehend abgeändert, dass der Geschäftswert auf 113.302,28 Euro festgesetzt wird.

Gründe

- I.

1
Die Beteiligte zu 2 war im Grundbuch des Amtsgerichts Straubing von N., Band ..., Blatt ..., und im Grundbuch des Amtsgerichts Straubing von A., Blatt ... und Bl. ..., als Eigentümerin zahlreicher Flurstücke eingetragen. Es handelt sich um landwirtschaftliche Flächen und Wald. Auf zwei Grundstücken befinden sich landwirtschaftliche Anwesen.

2
1. Mit notarieller Urkunde vom 28.07.2021, URNr. ..., übertrug die Beteiligte zu 2 diesen gesamten Grundbesitz auf ihren Sohn, den Beschwerdeführer, wobei die Übertragung zur ausschließlichen Nutzung durch die Gesellschafter der N. GbR erfolgen sollte, deren Zweck die gemeinschaftliche Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebs in N., ist. Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte rückwirkend zum 01.07.2021.

3
Die N. GbR wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 26.06.2017 zur gemeinschaftlichen Bewirtschaftung des genannten landwirtschaftlichen Betriebs in N. zwischen der Beteiligten zu 2, ihrem Ehemann und dem

Beschwerdeführer gegründet. Gemäß § 5.1 des Gesellschaftsvertrages war der Beschwerdeführer Gesellschafter zu 50%, die Beteiligte zu 2 und ihr Mann zu je 25%. Die Führung der Geschäfte stand den Gesellschaftern gemeinsam zu; jeder war einzeln zur Vertretung der Gesellschaft ermächtigt (§ 9 des Vertrages).

4
Der Ehemann der Beteiligten zu 2 verstarb am ...2021, wurde von der Beteiligten zu 2 allein beerbt und sein Gesellschaftsanteil ging auf sie über.

5
Unter Abschnitt B. der notariellen Urkunde vom 28.07.2021 übertrug die Beteiligte zu 2 rückwirkend zum 01.07.2021 eine Beteiligung von 45% an der N. GbR an den Beschwerdeführer, so dass dieser seitdem zu 95% und die Beteiligte zu 2 zu 5% an der GbR beteiligt sind. Gemäß § 6 Nr. 1 des Gesellschaftsvertrages vom 01.07.2021 ist der Beschwerdeführer zur Führung der Geschäfte und zur Vertretung der GbR allein berechtigt.

6
Der Einheitswert für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft beträgt laut Ziffer VII. des Übertragungsvertrages 55.400 DM. Weiter ist festgelegt, dass die Landwirtschaft durch die GbR fortgeführt wird.

7
2. Am 07.12.2022 gab der Bezirksrevisor bei dem Landgericht Regensburg eine Stellungnahme dahingehend ab, dass § 48 GNotKG, der bei Übergabe eines land- oder fortwirtschaftlichen Betriebes den Wert auf das Vierfache des letzten Einheitswertes begrenzt, wenn der Betrieb durch den Erwerber fortgeführt wird, nicht anwendbar sei. Der Betrieb werde nicht durch den Beschwerdeführer als Erwerber, sondern durch die GbR fortgeführt. Bei der GbR handle es sich um eine eigene Rechtspersönlichkeit.

8
Mit Verfügung vom 14.12.2022 bat das Grundbuchamt daher um Vorlage entsprechender Unterlagen, da sonst der Gebührenwert geschätzt werde.

9
Mit Schreiben seines Prozessbevollmächtigten vom 08.02.2023 führte der Beschwerdeführer aus, laut Gesellschaftsvertrag der N. GbR vom 01.07.2021 sei er Alleingeschäftsführer und führe daher den Betrieb im Sinne des § 48 GNotKG fort. Die Kosten für die Grundbuchumschreibung seien daher nach dem vierfachen steuerlichen Einheitswert des landwirtschaftlichen Betriebes zu berechnen.

10
Auf die weitere Stellungnahme des Bezirksrevisors bei dem Landgericht Regensburg vom 03.03.2023 wird Bezug genommen.

11
Mit Schreiben vom 14.03.2023 legte der Beschwerdeführer Versicherungsscheine betreffend die gegenständlichen Grundstücke und Gebäude vor.

12
3. Mit Beschluss vom 14.08.2023 setzte das Amtsgericht – Grundbuchamt – Straubing den Geschäftswert auf 5.876.986,73 Euro fest. Zur Begründung ist ausgeführt, eine Kostenprivilegierung nach § 48 GNotKG scheide aus, da der Betrieb an die GbR verpachtet sei und dies auch nach der Übergabe bleiben solle. Es sei daher der Verkehrswert der Grundstücke und Gebäude bei Übergabe heranzuziehen.

13
Der Beschwerdeführer wurde am 14.08.2023 als Eigentümer der Flurstücke im Grundbuch eingetragen.

14
4. Mit Schriftsatz seines Verfahrensbevollmächtigten vom 25.08.2023 legte der Beschwerdeführer gegen den Beschluss vom 14.08.2023 Beschwerde ein, die mit Schriftsätzen vom 17.11.2023 und 22.02.2024 begründet wurde. Die Führung der Geschäfte liege allein beim Beschwerdeführer. Soweit er für bestimmte Geschäfte die Zustimmung der Gesellschafterversammlung benötige, genüge hierfür die einfache Mehrheit, die er mit 95 zu 5 Stimmen habe. Die Beteiligte zu 2 sei daher auf eine Notgeschäftsführung beschränkt.

Eine Kostenprivilegierung nach § 48 GNotKG komme in Betracht, wenn der Übergeber Gesellschafter der Betriebs GbR bleibe, aber an der Geschäftsführung nicht beteiligt sei und keine Vertretungsmacht für den Betrieb habe. Die unmittelbare Betriebsfortführung durch den Übernehmer liege dann im Wechsel der Geschäftsführung von den Übergebern auf diesen.

15
Der Bezirksrevisor bei dem Landgericht Regensburg führte mit Schreiben vom 29.02.2024 aus, § 48 GNotKG setze die unmittelbare Fortführung des Betriebs durch den Erwerber voraus. Hier werde der Betrieb durch die GbR fortgeführt. § 48 GNotKG sei als Ausnahmetatbestand zu § 46 GNotKG eng auszulegen.

16
5. Mit Beschluss vom 11.03.2024 half das Amtsgericht – Grundbuchamt – Straubing der Beschwerde vom 25.08.2023 nicht ab. Auf diesen Beschluss (Bl. 28 d.A. AG) wird Bezug genommen.

II.

17
Die gemäß § 83 Abs. 1 S. 1 GNotKG statthafte Beschwerde gegen die Geschäftswertfestsetzung ist zulässig, insbesondere ist sie form- und fristgerecht eingelegt und der Beschwerdewert von 200 Euro ist erreicht. Gemäß § 83 Abs. 1 S. 5 GNotKG i.V.m. § 81 Abs. 6 S. 1 GNotKG entscheidet die Einzelrichterin des Senats.

18
In der Sache hat die Beschwerde auch Erfolg.

19
Der Geschäftswert ist gemäß § 48 GNotKG nicht nach dem Verkehrswert, sondern nach dem Vierfachen des letzten Einheitswerts und daher mit 113.302,28 Euro zu bemessen.

20
1. Entgegen den Ausführungen des Grundbuchamts und des Bezirksrevisors findet § 48 GNotKG vorliegend Anwendung.

21
Bei den gegenständlichen Grundstücken handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Hofstelle, den die Beteiligte zu 2 mit Vertrag vom 28.07.2021 an den Beschwerdeführer übertragen hat. Ausweislich Ziffer VII. des Übergabevertrages besteht eine Fortführungsabsicht.

22
Der Beschwerdeführer führt den Betrieb auch unmittelbar nach der Übergabe selbst fort.

23
a) § 48 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 GNotKG setzt voraus, dass der Erwerber des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs dem bisherigen Eigentümer unmittelbar als Bewirtschafter nachfolgt (Tiedtke in Korintenberg, GNotKG, 22. Auflage, § 48 Rn. 9; Fackelmann in Schneider/Volpert/Fölsch, Gesamtes Kostenrecht, 3. Auflage, § 48 GNotKG, Rn. 45) und den Betrieb selbst fortführt (Soutier in BeckOK Kostenrecht, 45. Edition, § 48 GNotKG Rn. 24). Damit wird eine Privilegierung dann ausgeschlossen, 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 (BT-Drucksache 17/11471 zu § 48 GNotKG S. 169; Wudy, notar 2023, 225ff, 242). Der landwirtschaftliche Betrieb muss also objektiv fortführbar sein und auch fortgeführt werden sollen. Ist der Betrieb zur Zeit des Abschlusses des Überlassungsvertrages verpachtet und wird von dem Pächter auch unverändert fortgeführt, so berührt der Überlassungsvertrag die Fortführung des Betriebs nicht (Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 6. April 1994 – 3Z BR 48/94 –, juris Rn. 13 zu § 19 Abs. 4 KostO a.F.; Tiedtke in Korintenberg, GNotKG, 22. Auflage, § 48 Rn. 15).

24
b) Ist also der Betrieb – wie hier – bereits vor der Übergabe und auch weiter nach Übergabe an eine GbR verpachtet, die den Betrieb fortführt, ist grundsätzlich § 48 GNotKG nicht anzuwenden. Nach allgemeiner Meinung liegt aber dennoch ein nach § 48 GNotKG begünstigtes Geschäft vor, wenn der Grundbesitz an

eine natürliche Person übergeben wird, der land- bzw. forstwirtschaftliche Grundbesitz bereits vor der Übergabe von einer aus Übergeber und Erwerber bestehenden GbR betrieben wurde, im Zuge der Übergabe der Übergeber aber aus der GbR ausscheidet oder durch Anpassung des Gesellschaftsvertrages die Geschäftsführung und Vertretungsmacht allein dem Erwerber zusteht (Soutier in BeckOK Kostenrecht, 45. Edition, § 48 GNotKG Rn. 23; Tiedtke in Korintenberg, GNotKG, 22. Auflage, § 48 Rn. 14).

25
c) So liegt der Fall hier.

26
Der gegenständliche landwirtschaftliche Betrieb wurde vor der Übergabe von der N. GbR geführt, deren Gesellschafter zunächst die Beteiligte zu 2 und ihr Ehemann zu je 25% und der Beschwerdeführer zu 50%, später die Beteiligte zu 2 und der Beschwerdeführer zu je 50% waren.

27
Gemäß Ziffer VII des Übergabevertrages wird der Betrieb zwar nach der Übergabe von der N. GbR fortgeführt. Mit Wirkung zum 01.07.2021 hat die Beteiligte zu 2 aber mit notarieller Urkunde vom 28.07.2021 eine Beteiligung in Höhe von 45% an den Beschwerdeführer abgetreten. Gesellschafter der N. GbR sind nunmehr die Beteiligte zu 2 zu 5% und der Beschwerdeführer zu 95%. Gemäß dem ebenfalls zum 01.07.2021 neu geschlossenen Gesellschaftsvertrag ist der Beschwerdeführer nun Alleingeschäftsführer und ausschließlich vertretungsbefugt für die GbR. Bei der GbR handelt es sich zwar um eine eigene Rechtspersönlichkeit. Diese wird hier aber völlig von dem Beschwerdeführer beherrscht und dieser führt sämtliche Geschäfte, die zum Betrieb der Landwirtschaft gehören. Die Beteiligte zu 2 ist zwar noch Gesellschafterin zu 5%. Da sie selbst aber weder über eine Geschäftsführungs- noch eine Vertretungsbefugnis für die GbR verfügt (s. § 6 Nr. 1 des Gesellschaftsvertrags), ist ihr eine (Fort-)Führung des Betriebs nicht möglich. Sie ist daher einer stillen Gesellschafterin vergleichbar, die an der Führung der GbR nicht beteiligt ist, so dass eine Betriebsfortführung durch den Erwerber vorliegt (Tiedtke in Korintenberg, GNotKG, 22. Auflage, § 48 Rn. 14).

28
d) Der umfangreiche landwirtschaftliche Betrieb stellt unzweifelhaft einen nicht unwesentlichen Teil der Existenzgrundlage des Beschwerdeführers dar, der auch auf dem gegenständlichen Anwesen wohnt.

29
2. Gemäß § 48 GNotKG ist als Geschäftswert der vierfache Einheitswert anzusetzen. Der Einheitswert ist ein vom Finanzamt für Zwecke der Besteuerung festgelegter Wert zum 01.01.1964 (Soutier in BeckOK Kostenrecht, 45. Edition, § 48 GNotKG Rn. 26).

30
Laut Ziffer VII. des Übergabevertrages beträgt der Einheitswert 55.400 DM, das Vierfache damit 221.600 DM bzw. 113.302,28 Euro.

III.

31
Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Das Verfahren ist gebührenfrei, § 83 Abs. 3 S. 1 GNotKG. Außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet, § 83 Abs. 3 S. 2 GNotKG.

Erlass des Beschlusses (§ 38 Abs. 3 Satz 3 FamFG):

Übergabe an die Geschäftsstelle am 02.05.2024