



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 65/22

vom

22. Februar 2024

in dem Notarkostenbeschwerdeverfahren

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

GNotKG § 48 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1

Der Anwendung des Bewertungsprivilegs des § 48 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GNotKG steht eine Verpachtung des übergebenen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs durch den Erwerber jedenfalls dann nicht entgegen, wenn das Pachtverhältnis mit einem nahen Familienangehörigen (hier: Ehemann) begründet wird und der Erwerber den Betrieb mit dem Pächter in Arbeitsteilung gemeinschaftlich bewirtschaftet.

BGH, Beschluss vom 22. Februar 2024 - V ZB 65/22 - OLG München
LG Deggendorf

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 22. Februar 2024 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, die Richter Dr. Göbel und Dr. Malik, die Richterin Laube und den Richter Dr. Schmidt

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Kostenschuldnerin wird der Beschluss des Oberlandesgerichts München - 32. Zivilsenat - vom 9. November 2022 aufgehoben.

Die Sache wird zur erneuten Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen.

Gründe:

I.

- 1 Der Beteiligte zu 2 (nachfolgend Notar) beurkundete einen Übergabevertrag, mit dem die Mutter der Beteiligten zu 1 an diese (nachfolgend Kostenschuldnerin) eine landwirtschaftliche Hofstelle nebst zugehörigem Grund übertrug. Das Anwesen war an den Ehemann der Kostenschuldnerin verpachtet. Dieser hatte der Kostenschuldnerin eine umfassende Vollmacht zur Vornahme sämtlicher landwirtschaftlicher Geschäfte sowie eine entsprechende Bankvollmacht erteilt. Der Notar stellte der Kostenschuldnerin unter dem 1. Februar 2021 10.000,07 € in Rechnung. Als Geschäftswert der Hofübergabe legte er den Verkehrswert des Anwesens in Höhe von 1.885.492 € zugrunde.

2 Die Kostenschuldnerin hat, gestützt auf die Auffassung, die Voraussetzungen der landwirtschaftlichen Privilegierung gemäß § 48 Abs. 1 GNotKG lägen vor, einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gegen die notarielle Kostenberechnung gestellt. Das Landgericht hat den Antrag zurückgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die hiergegen gerichtete Beschwerde zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde, deren Zurückweisung der Notar beantragt, verfolgt die Kostenschuldnerin ihren Antrag auf gerichtliche Entscheidung weiter.

II.

3 Das Beschwerdegericht meint, der Notar habe bei dem Ansatz des Geschäftswerts der Hofübergabe zu Recht den Verkehrswert der Hofstelle zugrunde gelegt. Die Voraussetzungen für die Annahme des Bewertungsprivilegs nach § 48 Abs. 1 GNotKG lägen nicht vor. In Literatur und Rechtsprechung sei umstritten, ob die Privilegierung zur Anwendung komme, wenn der überlassene Betrieb an einen Familienangehörigen des Erwerbers verpachtet sei. Das sei nicht der Fall. Es handele sich bei § 48 GNotKG um eine eng auszulegende Ausnahmenvorschrift, die nach ihrem Wortlaut und dem Willen des Gesetzgebers bei einer Verpachtung des übergebenen landwirtschaftlichen Vermögens an einen Dritten nicht zur Anwendung komme. Daran ändere auch die für die Kostenschuldnerin ausgestellte Generalvollmacht nichts. Denn in Ausübung der Vollmacht handele die Kostenschuldnerin für ihren Ehemann und nicht in eigenem Namen.

III.

4 Diese Erwägungen halten einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Die infolge der Zulassung statthafte (§ 129 Abs. 2, § 130 Abs. 3 GNotKG i.V.m. § 70

Abs. 1 FamFG) und auch im Übrigen zulässige (§ 71 FamFG) Rechtsbeschwerde hat in der Sache Erfolg.

5 1. Zu Unrecht hat der Notar gemäß § 46 Abs. 1 GNotKG bei der Kostenberechnung als Geschäftswert den Verkehrswert der übertragenen Hofstelle zugrunde gelegt. Obwohl die Kostenschuldnerin nach der Übernahme den Betrieb an ihren Ehemann weiterhin verpachtet hat, liegt entgegen der Annahme des Beschwerdegerichts eine von § 48 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GNotKG vorausgesetzte Fortführung des Betriebs durch die Erwerberin vor.

6 a) Ob die Übergabe eines weiterhin an einen Familienangehörigen des Übernehmers verpachteten Betriebs im Falle einer arbeitsteiligen Bewirtschaftung durch Übernehmer und Pächter nach § 48 Abs. 1 GNotKG privilegiert ist, wird allerdings unterschiedlich beurteilt.

7 aa) Nach der im notariellen Schrifttum vorherrschenden Auffassung, der auch das Beschwerdegericht folgt, handelt es sich bei § 48 Abs. 1 GNotKG um eine eng auszulegende Ausnahmegvorschrift, die keine Anwendung findet, wenn der überlassene Betrieb verpachtet wird. Der Hof werde dann nicht unmittelbar durch den Erwerber fortgeführt. Das gelte auch für den Fall, dass der Pächter ein Familienmitglied des Erwerbers sei und der Betrieb von beiden in familiärer Arbeitsteilung bewirtschaftet werde (vgl. BeckOK KostR/Soutier [1.1.2024], § 48 GNotKG Rn. 24; Diehn in Bormann/Diehn/Sommerfeldt, GNotKG, 4. Aufl., § 48 Rn. 14; V. Heinze in Renner/Otto/Heinze, Leipziger Gerichts- & Notarkosten-Kommentar, 3. Aufl., § 48 GNotKG Rn. 24 Fn. 51; Korintenberg/Tiedtke, 22. Aufl., GNotKG § 48 Rn. 9, 33a; HK-NotarR/Storch, GNotKG § 48 Rn. 16; Sikora/Strauß, DNotZ 2017, 583, 588 f.; Sikora/Tiedtke, DNotZ 2018, 576, 582 ff.).

- 8 bb) Nach der Gegenauffassung kommt § 48 Abs. 1 GNotKG - ebenso wie die Vorgängernorm des § 19 Abs. 4 KostO (vgl. hierzu BayObLG JurBüro 1998, 41) - unverändert zur Anwendung, wenn der überlassene Betrieb an einen Familienangehörigen des Erwerbers verpachtet wird, sofern neben dem Pächter der Erwerber den Hof gleichberechtigt und in gemeinsamer Verantwortlichkeit arbeitsteilig mitbewirtschaftet. Für eine Privilegierung spreche, dass eine Absicht des Gesetzgebers, eine Kostenprivilegierung bäuerlicher Familienbetriebe durch die neue Regelung in § 48 Abs. 1 GNotKG gegenüber dem früheren § 19 Abs. 4 KostO generell einzuengen oder strenger zu handhaben, nicht nachweisbar sei (vgl. OLG Nürnberg, MittBayNot 2017, 422 Rn. 44 f.). Dies hat im Schrifttum zum Teil Zustimmung gefunden (vgl. Rohs in Rohs/Wedewer, GNotKG, 122. Aktualisierung, § 48 Rn. 17; Toussaint/Kawell, Kostenrecht, 53. Aufl., § 48 GNotKG Rn. 8 Stichwort „Fortführung [Verpachtung]“).
- 9 b) Die zuletzt genannte Ansicht verdient den Vorzug. Der Anwendung des Bewertungsprivilegs des § 48 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GNotKG steht eine Verpachtung des übergebenen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs durch den Erwerber jedenfalls dann nicht entgegen, wenn das Pachtverhältnis mit einem nahen Familienangehörigen (hier: Ehemann) begründet wird und der Erwerber den Betrieb mit dem Pächter in Arbeitsteilung gemeinschaftlich bewirtschaftet.
- 10 aa) Gemäß § 48 Abs.1 Satz 1 GNotKG beträgt der Wert des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens im Sinne des Bewertungsgesetzes im Zusammenhang mit der Übergabe oder Zuwendung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs mit Hofstelle an eine oder mehrere natürliche Personen höchstens das Vierfache des letzten Einheitswerts, 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. Die Vorschrift ist zum 1. August 2013 an die Stelle des § 19 Abs. 4 Satz 1 KostO getreten. Diese Norm setzte zwar nach ihrem Wortlaut nur die Überlassung eines Betriebs oder die Fortführung in sonstiger Weise voraus, nicht aber dessen Fortführung durch den Erwerber selbst, wie § 48 Abs. 1 Satz 1 GNotKG es nunmehr verlangt.

11 bb) Die Änderung des Wortlauts könnte eine Einengung des Bewertungsprivilegs allerdings nahelegen. Denn an einer „unmittelbaren“ Fortführung des Betriebs könnte es fehlen, wenn der Pächter die Verantwortung nach außen übernimmt. Zwingend ist dieses Verständnis aber nicht. Der Wortlaut der Norm lässt sich nämlich in wertender Auslegung auch so verstehen, dass eine familiäre Arbeitsteilung für eine unmittelbare Fortführung und damit für eine Privilegierung ausreicht.

12 cc) Für eine Privilegierung nach § 48 Abs. 1 GNotKG spricht die Entstehungsgeschichte der Norm. Bereits nach der zu § 19 Abs. 4 KostO ergangenen Rechtsprechung war anerkannt, dass die Fortführung des Betriebs durch den Erwerber zu erfolgen hatte. Die Übergabe eines auch weiterhin dauerhaft an einen Dritten verpachteten landwirtschaftlichen Betriebs begründete wegen der bloßen theoretischen Möglichkeit, irgendwann den Betrieb selbst zu führen, nicht die Voraussetzungen der Privilegierung nach § 19 Abs. 4 KostO (vgl. BayObLGZ 1994, 110; für das neue Recht: OLG Hamm, RNotZ 2016, 696). Unschädlich war es hingegen, wenn der Hof lediglich aus sozialversicherungsrechtlichen Gründen an den Ehegatten des Erwerbers verpachtet wurde, sofern der Erwerber bei der Bewirtschaftung selbst tätig blieb (vgl. BayObLG, JurBüro 1998, 41). Nach der alten Rechtslage wäre der durch den Notar beurkundete Übergabevertrag daher dem

Bewertungsprivileg unterfallen. Es war aber ausdrückliches Ziel des Gesetzgebers, mit der gesetzlichen Neuregelung das Bewertungsprivileg zu erhalten und zu stärken (vgl. BT-Drucks. 17/11471 [neu] S. 169). Anhaltspunkte dafür, dass der Anwendungsbereich durch die gesetzliche Neuregelung in § 48 GNotKG gegenüber § 19 Abs. 4 KostO insoweit eingeschränkt werden soll, sind demgegenüber nicht ersichtlich, zumal die Gesetzesbegründung ausdrücklich auf die Rechtsprechung des Bayerischen Obersten Landesgerichts (MittBayNot 1992, 416) zu § 19 Abs. 4 KostO Bezug nimmt.

- 13 dd) Entscheidend für diese Sichtweise spricht, dass der Gesetzgeber eine Stärkung landwirtschaftlicher Familienbetriebe erreichen will. Die Kostenprivilegierung soll bei Hofnachfolgeregelungen eine übermäßige Belastung der Landwirtschaft mit Notarkosten vermeiden, welche die Gefahr in sich birgt, dass der Hofinhaber von einer rechtzeitigen Hofnachfolgeregelung absieht (vgl. BT-Drucks. 11/2343 S. 6 zu § 19 Abs. 4 KostO). An diesem Ziel hält der Gesetzgeber mit der gesetzlichen Neuregelung unverändert fest. Das Bewertungsprivileg soll durch § 48 Abs. 1 GNotKG nicht nur erhalten, sondern sogar gestärkt werden, indem die Erhaltung und Fortführung leistungsfähiger landwirtschaftliche Betriebe in Familienbesitz und das öffentliche Interesse hieran in der Formulierung klarer zum Ausdruck kommen soll (vgl. BT-Drucks. 17/11471 [neu] S. 169). Dafür, dass ein nach § 19 Abs. 4 KostO privilegierter Übergabevertrag wie der hier geschlossene nach der Gesetzesänderung nicht mehr dem Bewertungsprivileg unterfallen soll, ist nichts ersichtlich. Soweit nach der Gesetzesbegründung die Anwendung des Bewertungsprivilegs unter anderem dann ausscheiden soll, wenn der Betrieb für eine Übergangszeit an einen Dritten verpachtet wird (vgl. BT-Drucks. 17/11471 [neu] S. 169), hat der Gesetzgeber in Anbetracht des Zwecks der Kostenprivilegierung ersichtlich nur solche Fälle vor Augen, in denen der

übernommene Betrieb an einen außerhalb der Familie stehenden Dritten verpachtet bleibt bzw. wird. Unter diesen Voraussetzungen wäre die Position des Erwerbers auf die eines bloßen Verpächters reduziert. In derartigen Fällen fehlte es bereits nach alter Rechtslage an den Voraussetzungen einer Kostenprivilegierung, da die Hofübergabe nicht der Fortführung des Betriebs diene (vgl. BayObLG, MittBayNot 1994, 359). Nicht in den Blick genommen hat der Gesetzgeber demgegenüber diejenigen Fälle, in denen - wie hier - mit der Übergabe des aus sozialversicherungsrechtlichen Gründen innerfamiliär verpachteten Betriebs die Nachfolge innerhalb der Familie in Bezug auf den landwirtschaftlichen Familienbetrieb geregelt werden soll. Zutreffend weist die Rechtsbeschwerde darauf hin, dass der mit der Kostenprivilegierung verfolgte Zweck auch hier greift, da der von dem Notar beurkundete Vertrag die Übergabe eines familiär geführten landwirtschaftlichen Betriebs innerhalb der Familie an die nächste Generation zum Gegenstand hat, und der Hof von der Nachfolgeneration im Rahmen der familiären Strukturen arbeitsteilig zusammen mit dem Pächter fortgeführt werden soll. Der Erwerb durch die Kostenschuldnerin dient der Erhaltung des landwirtschaftlichen Betriebs in den Händen der Familie. Auf dessen rechtliche Zuordnung kommt es dabei nicht an. Das Erfordernis einer unmittelbaren Fortführung des Betriebs durch die Kostenschuldnerin selbst ist vielmehr auch dann erfüllt, wenn zwar im Rechtsverkehr nach außen allein ihr Ehemann als Betriebsinhaber anzusehen ist, der Hof aber von beiden Eheleuten arbeitsteilig gemeinschaftlich bewirtschaftet wird. Diesem Zweck dienen auch die der Kostenschuldnerin von ihrem Ehemann erteilten Vollmachten.

- 14 ee) Der Umstand, dass der Betrieb bereits vor der Übergabe an den Ehemann der Kostenschuldnerin verpachtet war, steht der Kostenprivilegierung nach § 48 Abs. 1 GNotKG schließlich ebenfalls nicht entgegen. Zwar ist der Gesetzgeber davon ausgegangen, dass eine Privilegierung ausgeschlossen ist, wenn

ein Betrieb betroffen ist, der im Zeitpunkt der Vornahme des Geschäfts nicht von dem Eigentümer bewirtschaftet wird, sondern verpachtet ist (vgl. BT-Drucks. 17/11471 [neu] S. 169). Der Gesetzgeber hatte dabei aber nur den Fall einer Verpachtung des Betriebs an einen Dritten vor Augen, der den Betrieb nicht unmittelbar fortführt. Die Übergabe an den bisherigen Pächter, der den Hof künftig in Eigenregie unmittelbar weiterführen will, ist demgegenüber von der Kostenprivilegierung erfasst (vgl. BeckOK KostR/Soutier, GNotKG [1.1.2024], § 48 Rn. 7; HK-NotarR/Storch, GNotKG § 48 Rn. 15; Korintenberg/Tiedtke, GNotKG, 22. Aufl., § 48 Rn. 14; Tiedtke, DNotZ 2014, 575, 581).

- 15 2. Die weiteren Voraussetzungen des § 48 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 GNotKG sind ebenfalls erfüllt. Nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts dient der Hof der Familie der Kostenschuldnerin als Existenzgrundlage. Nicht erforderlich ist, dass der Betrieb den überwiegenden Teil der wirtschaftlichen Existenzgrundlage des zukünftigen Inhabers bildet, so dass auch Nebenerwerbslandwirte in den Genuss der Privilegierung kommen können (vgl. BT-Drucks. 17/11471 [neu] S. 169).

IV.

16 Der angefochtene Beschluss ist nach alledem aufzuheben (§ 74 Abs. 5 FamFG). Der Senat kann nicht in der Sache selbst entscheiden, weil das Beschwerdegericht - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - keine Feststellungen zum Einheitswert des Anwesens getroffen hat. Die Sache ist daher zur erneuten Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückzuverweisen (§ 74 Abs. 6 Satz 2 FamFG).

Brückner

Göbel

Malik

Laube

Schmidt

Vorinstanzen:

LG Deggendorf, Entscheidung vom 22.09.2022 - 21 OH 34/21 -

OLG München, Entscheidung vom 09.11.2022 - 32 Wx 443/22 Kost -