

13.11.87

R - A - Fz

Gesetzesantrag

des Landes Baden-Württemberg

Entwurf eines Gesetzes zur Regelung des Geschäftswertes bei land- oder forstwirtschaftlichen Betriebsübergaben

A. Zielsetzung

Bei der Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes zur Berechnung der Gerichts- und Notargebühren nach § 19 der Kostenordnung (KostO) hat sich eine unterschiedliche Kostenpraxis mit der Folge stark voneinander abweichender Gebührenbelastungen der Kostenschuldner entwickelt. Diese unterschiedliche Rechtsanwendung beruht auf der unbestimmten Fassung des § 19 Abs. 2 Satz 1 KostO und wirkt sich im besonderen Maße aus, wenn bei Hofübergabeverträgen der ganze land- oder forstwirtschaftliche Betrieb zu bewerten ist. Wird dabei der land- oder forstwirtschaftliche Betrieb nach den Verkaufswerten der einzelnen Grundstücke bewertet, so entstehen hohe Gerichts- und Notarkosten, die die rechtzeitige Betriebsübergabe auf die nachfolgende Generation erschweren. Eine bundesweit einheitlich zu handhabende und die Belange der Landwirtschaft berücksichtigende Gebührevorschrift für Hofübergaben muß erlassen werden.

B. Lösung

Durch Einfügung eines neuen Absatzes 4 in § 19 KostO soll für die land- oder forstwirtschaftlichen Betriebsübergaben eine Sonderregelung geschaffen werden. Danach soll für Geschäfte, welche die Fortführung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes mit Hofstelle betreffen, insbesondere die ausdrücklich angeführten Übergabeverträge, Verfügungen von Todes wegen und Erb- oder Gesamtgutsauseinandersetzungen, die Bewertung des land- oder forstwirtschaftlichen Vermögens nach dem Vierfachen des letzten Einheitswertes erfolgen.

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten

Die Neuregelung wird zu einer Verringerung der Gebühreneinnahmen der Länder und Notare führen. Eine nähere Schätzung der Mindereinnahmen ist nicht möglich, da die Auswirkungen des Gesetzes von der jeweiligen örtlichen Kostenpraxis abhängig sind. Die Mindereinnahmen werden jedoch wegen der Begrenzung des Gesetzes auf die land- oder forstwirtschaftlichen Betriebsübergaben im Gesamtaufkommen nicht ins Gewicht fallen.

13.11.87

- R - A - Fz

Gesetzesantrag

des Landes Baden-Württemberg

Entwurf eines Gesetzes zur Regelung des Geschäftswertes bei
land- oder forstwirtschaftlichen Betriebsübergaben

DER MINISTERPRÄSIDENT DES LANDES
BADEN-WÜRTTEMBERG

Stuttgart den 12. November 1987

II 5551

An den
Herrn Präsidenten des Bundesrates

Sehr geehrter Herr Präsident,

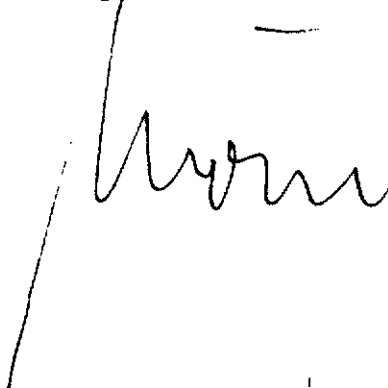
/ die Baden-Württembergische Landesregierung hat beschlossen,
dem Bundesrat den in der Anlage beigefügten Antrag für ein

Gesetz zur Regelung des Geschäftswertes bei land-
oder forstwirtschaftlichen Betriebsübergaben

zuzuleiten.

Ich bitte Sie, den Antrag gemäß § 36 Abs. 1 der Geschäfts-
ordnung den Ausschüssen zuzuweisen.

Mit vorzüglicher Hochachtung



A n l a g e

**Entwurf eines Gesetzes zur Regelung des Geschäftswertes
bei land- oder forstwirtschaftlichen Betriebsübergaben**

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Anderung der Kostenordnung

Die Kostenordnung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 361-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

1. In § 19 wird folgender Absatz 4 angefügt:

" (4) 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 weicher Erben betrifft, ist 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; Absatz 2 Satz 2 und 3 und Absatz 3 gelten entsprechend."

2. § 107 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 Satz 1 wird der Punkt am Ende durch einen Strichpunkt ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

" bei einem zum Nachlaß gehörenden land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb mit Hofstelle findet § 19 Abs. 4 Anwendung."

- b) In Absatz 3 Satz 1 wird der Punkt am Ende durch einen Strichpunkt ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

" bei einem zum Nachlaß gehörenden land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb mit Hofstelle findet § 19 Abs. 4 Anwendung."

Artikel 2

Änderung der Verfahrensordnung für Höfesachen

Die Verfahrensordnung für Höfesachen (HöfeVfO) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 7811-6-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065), wird wie folgt geändert:

In § 20 Satz 1 wird die Angabe "§ 19 Abs. 2 und 3" ersetzt durch die Angabe "§ 19 Abs. 4".

Artikel 3

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

Artikel 4

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am

in Kraft.

- 3 -

Begründung

A. Allgemeines

- I. Die Gebühren der Kostenordnung (KostO) werden nach dem Geschäftswert berechnet (§ 18 KostO). Nach § 19 Abs. 1 KostO ist für den Wert einer Sache der gemeine Wert maßgebend. Grundstücke sind nach § 19 Abs. 2 Satz 1 KostO mit dem letzten Einheitswert zu bewerten, sofern sich nicht aus dem Inhalt des Geschäfts, den Angaben der Beteiligten, Grundstücksbelastungen, amtlich bekannten oder aus den Grundakten ersichtlichen Tatsachen oder Vergleichswerten oder aus sonstigen ausreichenden Anhaltspunkten ein höherer Wert ergibt; von einer Beweisaufnahme zur Feststellung eines höheren Wertes soll abgesehen werden. § 19 Abs. 2 Satz 1 KostO gilt für jeglichen Grundbesitz, also auch für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke eines Hofes.

Die geltende Fassung des § 19 Abs. 2 Satz 1 KostO beruht auf dem Gesetz zur Änderung von Vorschriften des Justizkostenrechts vom 28. Dezember 1968 (BGBl. I S. 1458). Nach dem zuvor geltenden Recht wurde bei unentgeltlichen Grundstücksgeschäften regelmäßig der Geschäftswert nach dem letzten Einheitswert berechnet. Erklärtes Ziel des Gesetzes war es, den Geschäftswert bei Grundstücksgeschäften stärker dem wirklichen Wert des Geschäftsgegenstandes anzunähern und Verzerrungen des Geschäftswertes, die durch zu niedrige Einheitswerte entstehen, zu beseitigen (BT-Drucks. V/2738 S. 4 ff.).

II. Der Entwurf sieht durch Einfügung eines neuen Absatzes 4 in § 19 KostO eine Sonderregelung für die Bewertung eines Hofes vor, nämlich

- die Bewertung nach dem Vierfachen des steuerrechtlichen Einheitswertes
- für Geschäfte, welche die Fortführung eines land-oder forstwirtschaftlichen Betriebes mit Hofstelle betreffen, insbesondere also die ausdrücklich angeführten Hofübergabeverträge, Verfügungen von Todes wegen und Erb-oder Gesamtgutsauseinandersetzungen.

Anderungen in § 107 Abs. 2 und 3 KostO und in § 20 der Verfahrensordnung für Höfesachen (HöfeVfO) stellen die Anwendung des § 19 Abs. 4 KostO bei der Erteilung eines Erbscheins und in Höfesachen sicher.

Für diese Lösung sprechen folgende Gründe:

1. Nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung von Vorschriften des Justizkostenrechts vom 28. Dezember 1968 zeigte sich in einer Vielzahl von Entscheidungen der Oberlandesgerichte alsbald, daß § 19 Abs. 1 Satz 1 KostO von Gerichten und Notaren sehr verschieden mit der Folge stark unterschiedlicher Kostenbelastungen ausgelegt wird. Diese unterschiedliche Rechtsanwendung wirkt sich in besonderem Maße bei der Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes eines ganzen Hofes aus.

Ein Teil der Rechtsprechung sieht den steuerrechtlichen Wert des § 55 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes, der vor allem anhand der im Liegenschaftsregister ausgewiesenen Ertragsmeßzahlen errechnet wird, als ausreichenden An-

haltspunkt für einen den Einheitswert übersteigenden Wert des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes eines Hofes an (OLG Celle, JurBüro 1982, S. 897; OLG Hamm, AgrarR 1985, S. 355; OLG Braunschweig, NdsRpfl 1987, S. 153), wobei die Frage unterschiedlich beantwortet wird, ob der Wert der Wohn- und Wirtschaftsgebäude des Hofes hinzuzurechnen ist oder wegzulassen ist. In anderen gerichtlichen Entscheidungen wird § 55 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes als Ausgangspunkt überhaupt für ungeeignet (OLG Oldenburg, Rpfl 1981, S. 324; OLG Braunschweig, Rpfl 1983, S. 107, OLG Köln, Rpfl 1986, S. 74) oder jedenfalls dann für ungeeignet angesehen, wenn zuverlässigere Anhaltspunkte vorliegen (OLG Stuttgart, Die Justiz 1987, S. 153). Die Bewertung eines Hofes erfolgt dann teilweise unter Zusammenrechnung der anhand von Brandversicherungswerten ermittelten Gebäudewerte und der Bodenwerte, die mit Hilfe der Bodenrichtwerte (§ 196 des Baugesetzbuches) oder der von Bürgermeisterämtern mitgeteilten Vergleichswerte festgestellt werden (OLG Karlsruhe, Die Justiz 1975, S. 392; OLG Stuttgart, Die Justiz 1987, S. 153); teilweise werden die Wertauskünfte der zuständigen Landwirtschaftskammer als ausreichende Anhaltspunkte für die Geschäftswertberechnung angesehen (OLG Köln, Rpfl 1986, S. 74; ablehnend OLG Schleswig, AgrarR 1984, S. 116); zum Teil wird, weil die angeführten Umstände als nicht ausreichend konkret beurteilt werden, dem Geschäftswert der Einheitswert des Hofes zugrundegelegt (OLG Oldenburg, Rpfl 1981, S. 324).

2. Diese uneinheitliche Rechtsprechung der Oberlandesgerichte, die hier in letzter Instanz entscheiden, kann nicht mehr länger hingenommen werden. Ein Gutachten von

Professor Dr. Kreuzer über die Belastung der Hofübergabe durch Notariats- und Grundbuchkosten (AgrarR Nov. 1987) kommt zu dem Ergebnis, daß § 19 Abs. 2 KostO in seiner gegenwertigen Fassung untauglich ist, eine bundesweit einheitliche Kostenbelastung sicherzustellen. Es handelt sich nach dem Gutachten nicht um geringfügige und deshalb zu vernachlässigende, sondern um gravierende Unterschiede in der Geschäftswertfestsetzung und damit in der Belastung für die Kostenschuldner. Die Schwankungsbreite der Gebührenbelastung im Bundesgebiet reicht bis zum Zwölffachen der Kosten je nach Berechnungsmethode. Aus der Sicht der Beteiligten bestehen letztlich willkürliche Unterschiede, die sachlich nicht zu begründen sind und nicht mehr vermittelt werden können. Auch das Bundesverfassungsgericht hat in dem Beschluß vom 26. Februar 1986 - 1 BvR 39/86 - (AgrarR 1986, S. 226) die gegenwertige Rechtslage kritisiert und ausgeführt, Abhilfe könne nur der Gesetzgeber selber schaffen, indem er Bewertungsmaßstäbe setze, die einer richterlichen Auslegung weniger zugänglich sind als die derzeitigen.

Auf Antrag Baden-Württembergs haben die Justizminister und -senatoren auf ihrer Konferenz am 2. bis 4. Juni 1987 das Anliegen einstimmig unterstützt, durch Änderung des § 19 KostO eine einheitlich anwendbare Gebührenregelung zu schaffen, die zugleich für die Landwirtschaft eine angemessene Kostenentlastung bei Hofübergaben gewährleistet. Der Bundesminister der Justiz hat die Aufnahme dieses Anliegens in die von ihm für diese Legislaturperiode des Deutschen Bundestags geplante Kostenstrukturnovelle zugesagt. Insbesondere im Hinblick auf die Erkenntnisse,

die das Gutachten von Professor Dr. Kreuzer über die gravierende Ungleichbehandlung der Kostenschuldner in verschiedenen Teilen der Bundesrepublik gebracht hat, erscheint ein längeres Zuwarten mit einer gesetzlichen Neuregelung nicht mehr vertretbar. Eine Vorabregelung, wie sie vorliegender Entwurf anstrebt, ist auch im Hinblick auf die schwierige Lage der Landwirtschaft geboten.

3. Die gravierende regionale Ungleichheit in der Kostenbelastung von Hofübergaben soll dadurch beseitigt werden, daß der Geschäftswert bei der Hofnachfolgeregelung künftig nach dem (vierfachen) Einheitswert des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes mit Hofstelle zu bestimmen ist.

Der Einheitswert wird nach gesetzlich festgelegten, bundesweit einheitlichen Grundsätzen festgesetzt und ist für die Berechnung der Notar- und Gerichtsgebühren ohne Aufwand feststellbar. Durch die Anknüpfung am Einheitswert wird auch die Berechnung des Geschäftswerts für den Notar und das Grundbuchamt erheblich vereinfacht. Diese Vorteile haben andere Bewertungsmaßstäbe nicht. Das Reinertragsverfahren, wie es beispielsweise § 2049 BGB vorsieht und an das gedacht werden könnte, scheidet für die Geschäftswertberechnung aus, weil es einen unverhältnismäßigen Aufwand für Sachverständigengutachten zur Kostenfeststellung mit sich brächte. Der von Gerichten verschiedentlich herangezogene steuerrechtliche Wert des § 55 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes ist aus steuerpolitischen Gründen auf einen bestimmten Bewertungsstichtag, nämlich den 1. Januar 1970, festgelegt, umfaßt nicht bebaute Grundstücke und trägt den wirtschaftlichen Veränderungen nicht Rechnung. Die Geschäftswertberechnung nach dem Verkehrswert führt zu sehr hohen Geschäftswerten bei Hofübergaben und erfordert in der Regel gleichfalls die Einholung eines Gutachtens.

4. Für Geschäfte, welche die Fortführung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes mit Hofstelle betreffen, soll als Geschäftswert das Vierfache des letzten Einheitswertes Grundlage der Gebührenberechnung sein.

Auf diese Weise wird bei Hofnachfolgeregelungen eine übermäßige Belastung der Landwirtschaft mit Gerichts- und Notarkosten vermieden. Die Bewertung eines Hofes nach den regional sehr unterschiedlichen, von der außerlandwirtschaftlichen Nachfrage stark beeinflussten Verkaufswerten führt zu außerordentlich hohen, mehr als das Zehnfache des Einheitswertes übersteigenden Geschäftswerten. Eine solche Gebührenberechnung birgt die Gefahr, daß der Hofinhaber wegen der hohen Gebührenbelastung von einer rechtzeitigen Hofnachfolgeregelung absieht. Sie läßt zudem außer Betracht, daß die durch die Gesetzesänderung erfaßten Geschäfte keine Verwertungsgeschäfte sind; für die Beteiligten steht hierbei nicht der potentielle Verkaufswert ihres Betriebes, sondern der Ertragsnutzen, der im Einheitswert des Hofes seinen Ausdruck findet, im Vordergrund.

Der Entwurf legt den vierfachen Einheitswert zugrunde. Dies entspricht dem Gedanken der Wertpauschalierung gleichartiger Geschäfte, wobei die individuelle Berechnungsgrundlage bereits im Einheitswert berücksichtigt ist. Der vierfach Einheitswert erscheint als Gebührenbemessungsgrundlage für die Notargebühren erforderlich, um sicherzustellen, daß die Notargebühren im allgemeinen den Aufwand ausgleichen, der für den Notar entsteht und insbesondere mit der Beurkundung eines Hofübergabevertrages verbunden ist.

III. Verfassungsrechtliche Fragen

Die vorgeschlagene Gesetzesänderung bedeutet eine gebührenrechtliche Sonderregelung für land- oder forstwirtschaftliche Betriebe. Sie wird regional gegenüber der bisherigen Praxis zu einer Verringerung der Gebühreneinnahmen der Notare führen. Die Vorlage ist deshalb an den Anforderungen der Artikel 3 und 12 des Grundgesetzes zu messen. Hierzu ist folgendes festzustellen:

Die vorgesehene gebührenrechtliche Erleichterung bei Geschäften, die die Überlassung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes mit Hofstelle durch Übergabevertrag, Verfügung von Todes wegen, Erb- oder Gesamtgutsauseinandersetzung oder in sonstiger Weise die Fortführung des Betriebes betreffen, fördert - wie ausgeführt - die frühzeitige Regelung der Hofnachfolge und dient der Erhaltung leistungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe, die vielfach seit Generationen in der Hand bäuerlicher Familien geführt werden. Diese Sonderregelung rechtfertigt sich gegenüber Übergaben gewerblicher Betriebe aus der besonderen Situation der Landwirtschaft. Land- oder forstwirtschaftliche Betriebe weisen nach wie vor zahlreiche typische, sie von der gewerblichen Wirtschaft unterscheidende Eigenheiten auf. Sie sind besonderen Produktionsbedingungen ausgesetzt, weil Grund und Boden nicht nur Standort, sondern maßgebender Produktionsfaktor sind (BVerfGE 67, S. 348, 367 ff.). Die Erhaltung leistungsfähiger landwirtschaftlicher Familienbetriebe entspricht auch der in verschiedenen anderen gesetzlichen Regelungen umgesetzten agrarpolitischen Zielsetzung, z.B. in §§ 1376 Abs. 4, 2049 Abs. 1, 2312 Abs. 1 BGB, § 12 HöfeO. Dieser gesetzgeberischen Zwecksetzung würde eine übermäßige, die Hofübergabe gefährdende Kostenbelastung widersprechen.

Die vorgesehene Gesetzesänderung wird sich mit regional unterschiedlichem Gewicht auf das Gebührenaufkommen der Notare auswirken und ist nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfGE 47, S. 285; 69, S. 373) als Berufsausübungsregelung zu beurteilen. Soweit sich aus der Neuregelung für die Notare gegenüber der jetzigen Rechtsanwendungspraxis Gebührenmindereinnahmen ergeben, erscheint dies nach Art und Ausmaß geeignet und erforderlich, um den mit der Gesetzesänderung erstrebten Zweck zu erreichen. Ein unzumutbares Opfer für die Notare ergibt sich hieraus nicht. Dem mit der notariellen Tätigkeit verbundenen Aufwand wird dadurch Rechnung getragen, daß bei den von der Gesetzesänderung erfaßten Geschäften der land- oder forstwirtschaftliche Betrieb mit Hofstelle mit dem Vierfachen des Einheitswertes zu bewerten ist. Im übrigen ist die gesetzliche Neuregelung auf die Hofnachfolgeregelungen beschränkt und erfaßt grundsätzlich nicht die Veräußerung einzelner land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke. Die Auswirkungen der Gesetzesänderung auf das Gebührenaufkommen der Notare werden deshalb gering sein.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Artikel 1

Zu Nummer 1 (§ 19 Abs. 4 KostO)

1. Die Neuregelung knüpft am Begriff des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes an, der auch in anderen Gesetzen verwendet wird. Der Begriff "Hof", der auch in der Begründung als Kurzbezeichnung der Umgangssprache verwendet wird, hat dagegen

im Bundesgebiet keinen einheitlichen rechtlichen Anwendungsbe-
reich. Zur Abgrenzung erschien es erforderlich, bei dem Be-
triebsbegriff eine Hofstelle ausdrücklich vorzusehen. Erfasst
werden sollen also Geschäfte über - in der Regel mehrere - zu
einer Wirtschaftseinheit zusammengefaßte Grundstücke, die
land- oder forstwirtschaftlich genutzt und von einer Hofstelle
aus bewirtschaftet werden. Die Hofstelle braucht nicht im
räumlichen Zusammenhang mit den von ihr bewirtschafteten
Grundstücken zu stehen, wenn nur von ihr aus die Bewirtschaf-
tung des Betriebes erfolgen kann. Sie umfaßt die für die Be-
wirtschaftung bestimmten Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Der
land- oder forstwirtschaftliche Betrieb setzt eine auf gewisse
Dauer angelegte Betriebsführung oder zumindest Betriebsbereit-
schaft voraus, nicht aber eine bestimmte Betriebsgröße. Der Be-
trieb kann demnach auch nebenberuflich geführt werden. Einzelne
Grundstücke ohne Hofstelle sollen im Hinblick auf die agrarpo-
litische Zielsetzung des Entwurfs grundsätzlich nicht in den
Anwendungsbereich des Gesetzes fallen.

2. Die vorgeschlagene Fassung führt als typische Fälle, für die
die Neuregelung gelten soll, die Überlassung eines land- oder
forstwirtschaftlichen Betriebes mit Hofstelle durch Übergabe-
vertrag, Erbvertrag oder Testament, Erb- oder Gesamtgutsausein-
andersetzung ausdrücklich an.

Nach rechtstatsächlichen Untersuchungen wird die Hofnachfolge
ganz überwiegend durch Übergabevertrag vollzogen (vgl.
Kreuzer/ Hornstein, Vererbung landwirtschaftlicher Betriebe in
Baden-Württemberg 1985, S. 24). Bei dem Übergabevertrag han-
delt sich um einen Vertrag, durch den das Eigentum an dem land-
und forstwirtschaftlichen Grundbesitz des Hofes zu Lebzeiten
im Hinblick auf die künftige Erbfolge übertragen wird und zwar
meist von den Eltern auf eines der Kinder, wobei häufig der
Übernehmer durch Altenteilsleistung den Lebensunterhalt des
Übergebers absichert. Mit dem Hofübergabevertrag sind meist

weitere ergänzende Rechtsgeschäfte verbunden, die ebenfalls die Fortführung des Hofes betreffen, etwa ein Erb- und Pflichtteilsverzicht; auch diese werden dann von der Neuregelung in § 19 Abs. 4 KostO erfaßt. Dies gilt auch für den zusammen mit einem Übergabevertrag beurkundeten Vertrag mit einem weichen, den Hof nicht übernehmenden Erben, dem einzelne Grundstücke übertragen werden, sofern die Grundstücke zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen im Sinne des Bewertungsgesetzes gehören.

Die Hofnachfolge wird auch durch Verfügungen von Todes wegen in der Form des Erbvertrages oder des Testaments geregelt, insbesondere wenn der Hofinhaber den Hof noch selbst bewirtschaften will und seine Abkömmlinge aufgrund ihres Alters den Hof noch nicht übernehmen können. Nicht selten werden auch Erb- und Hofübergabevertrag in einer Verhandlung beurkundet. Der Geschäftswert für die notarielle Beurkundung einer Verfügung von Todes wegen bestimmt sich gemäß § 46 Abs. 4 KostO bei Verfügungen über den ganzen Nachlaß oder über einen Bruchteil davon nach dem Wert des nach Abzug der Verbindlichkeiten verbleibenden reinen Vermögens oder nach dem Wert des entsprechenden Bruchteils des reinen Vermögens. Da dieses Vermögen unter Anwendung des § 19 KostO zu ermitteln ist, wird nach der vorgeschlagenen Regelung der Wert des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes nach dem Vierfachen des Einheitswertes bestimmt.

Durch die Fassung "oder die Fortführung des Betriebes in sonstiger Weise einschließlich der Abfindung weichender Erben betrifft" wird klargestellt, daß die vorangegangene Aufzählung nicht abschließend ist. Im Einzelfall kann die Beurkundung eines Ehevertrages ein Geschäft sein, das von der Neuregelung erfaßt wird. Die Übertragung einzelner zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb mit Hofstelle gehörender Grund-

stücke zur Abfindung eines weichen Erben, der den Hof nicht übernehmen soll, und ein Erb-oder Pflichtteilsverzichtungsvertrag werden von der neuen Vorschrift erfaßt, wenn diese Verträge zwar nicht zusammen mit einem Hofübergabevertrag beurkundet werden, aber doch mit der Hofnachfolgeregelung durch den Inhaber des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes in engem Zusammenhang stehen. Wird im Zusammenhang mit einer Erbauseinandersetzung, die eine Hofübergabe zum Gegenstand hat, eine Pflegerbestellung erforderlich (§§ 1909 ff. BGB), so kann auch dies ein Geschäft sein, das von der Neuregelung erfaßt wird.

3. Nach der vorgeschlagenen Gesetzesänderung soll bei einem Geschäft, das die Fortführung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes mit Hofstelle betrifft, nur das land- und forstwirtschaftliche Vermögen im Sinne des Bewertungsgesetzes nach dem Vierfachen des Einheitswertes bewertet werden. Die Verweisung auf das Bewertungsgesetz dient der Abgrenzung. Nach § 33 Abs. 1 Satz 1 BewG gehören zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen alle Wirtschaftsgüter, die einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dauernd zu dienen bestimmt sind. Was zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört, wird in §§ 33 bis 63 und 69 BewG näher festgelegt. Es erscheint gerechtfertigt, daß die vorgeschlagene Neuregelung auf diesen vom Gesetzgeber unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft besonders geregelten Bereich beschränkt bleibt.
4. Durch den zweiten Halbsatz werden Abs. 2 Satz 2 und 3 und Abs. 3 für entsprechend anwendbar erklärt. Da der Einheitswert an den Betrieb als wirtschaftliche Einheit anknüpft, muß bei Geschäften, die nicht den Betrieb insgesamt betreffen, der Wert des Anteils entsprechend § 19 Abs. 3 KostO geschätzt werden (so auch bisher in diesen Fällen).

Zu Nummer 2 (§ 107 Abs. 2 und 3 KostO)

Die Änderungen stellen sicher, daß bei einem zum Nachlaß gehörenden land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb mit Hofstelle § 19 Abs. 4 KostO Anwendung findet.

Artikel 2

Der Geschäftswert in den in § 20 Satz 1 HöfeVfO angeführten Verfahren bestimmt sich nach dem Wert des Hofes. Wegen der Berechnung dieses Wertes verweist § 20 Satz 2 HöfeVfO auf die Vorschriften des § 19 Abs. 2 und 3 KostO. Nach der vorgeschlagenen Änderung soll der Wert nunmehr nach § 19 Abs. 4 KostO bestimmt werden.

Artikel 3

Die Vorschrift enthält die übliche Berlin-Klausel.

Artikel 4

Die Bestimmung regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

Gesetzentwurf

des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Regelung des Geschäftswertes bei
land- oder forstwirtschaftlichen Betriebsübergaben**A. Zielsetzung**

Bei der Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes zur Berechnung der Gerichts- und Notargebühren nach § 19 der Kostenordnung (KostO) hat sich eine unterschiedliche Kostenpraxis mit der Folge stark voneinander abweichender Gebührenbelastungen der Kostenschuldner entwickelt. Diese unterschiedliche Rechtsanwendung beruht auf der unbestimmten Fassung des § 19 Abs. 2 Satz 1 KostO und wirkt sich im besonderen Maße aus, wenn bei Hofübergabeverträgen der ganze land- oder forstwirtschaftliche Betrieb zu bewerten ist. Wird dabei der land- oder forstwirtschaftliche Betrieb nach den Verkaufswerten der einzelnen Grundstücke bewertet, so entstehen hohe Gerichts- und Notarkosten, die die rechtzeitige Betriebsübergabe auf die nachfolgende Generation erschweren. Eine bundesweit einheitlich zu handhabende und die Belange der Landwirtschaft berücksichtigende Gebührevorschrift für Hofübergaben muß erlassen werden.

B. Lösung

Durch Einfügung eines neuen Absatzes 4 in § 19 KostO soll für die land- oder forstwirtschaftlichen Betriebsübergaben eine Sonderregelung geschaffen werden. Danach soll für Geschäfte, welche die Fortführung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes mit Hofstelle betreffen, insbesondere die ausdrücklich angeführten Übergabeverträge, Verfügungen von Todes wegen und Erb- oder Gesamtgutsauseinandersetzungen, die Bewertung des land- oder forstwirtschaftlichen Vermögens nach dem Vierfachen des letzten Einheitswertes erfolgen.

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten

Die Neuregelung wird zu einer Verringerung der Gebühreneinnahmen der Länder und Notare führen. Eine nähere Schätzung der Mindereinnahmen ist nicht möglich, da die Auswirkungen des Gesetzes von der jeweiligen örtlichen Kostenpraxis abhängig sind. Die Mindereinnahmen werden jedoch wegen der Begrenzung des Gesetzes auf die land- oder forstwirtschaftlichen Betriebsübergaben im Gesamtaufkommen nicht ins Gewicht fallen.

18.03.88

Gesetzentwurf
des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Regelung des Geschäftswertes bei
land- oder forstwirtschaftlichen Betriebsübergaben

Der Bundesrat hat in seiner 587. Sitzung am 18. März 1988 beschlossen, den als Anlage 1 beigefügten Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 1 des Grundgesetzes beim Deutschen Bundestag einzubringen.

Der Bundesrat hat ferner die als Anlage 2 beigefügte EntschlieÙung gefaÙt.

A n l a g e 1

**Entwurf eines Gesetzes zur Regelung des Geschäftswertes
bei land- oder forstwirtschaftlichen Betriebsübergaben**

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung der Kostenordnung

Die Kostenordnung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 361-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

1. In § 19 wird folgender Absatz 4 angefügt:

" (4) 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 weicher Erben betrifft, ist 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; Absatz 2 Satz 2 und 3 und Absatz 3 gelten entsprechend."

2. § 107 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 Satz 1 wird der Punkt am Ende durch einen Strichpunkt ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

" bei einem zum Nachlaß gehörenden land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb mit Hofstelle findet § 19 Abs. 4 Anwendung."

- b) In Absatz 3 Satz 1 wird der Punkt am Ende durch einen Strichpunkt ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

" bei einem zum Nachlaß gehörenden land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb mit Hofstelle findet § 19 Abs. 4 Anwendung."

Artikel 2

Änderung der Verfahrensordnung für Höfesachen

In § 20 Satz 2 der Verfahrensordnung für Höfesachen in der Fassung des Artikels 2 des Zweiten Gesetzes zur Änderung der Höfeordnung vom 29. März 1976 (BGBl. I S. 881; 1977 S. 288), geändert durch Artikel 4 Nr. 5 des Gesetzes zur Neuordnung des landwirtschaftlichen Pachtrechts vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2065), wird die Angabe "§ 19 Abs. 2 und 3" durch die Angabe "§ 19 Abs. 4" ersetzt.

Artikel 3

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

Artikel 4

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am

in Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

I. Die Gebühren der Kostenordnung (KostO) werden nach dem Geschäftswert berechnet (§ 18 KostO). Nach § 19 Abs. 1 KostO ist für den Wert einer Sache der gemeine Wert maßgebend. Grundstücke sind nach § 19 Abs. 2 Satz 1 KostO mit dem letzten Einheitswert zu bewerten, sofern sich nicht aus dem Inhalt des Geschäfts, den Angaben der Beteiligten, Grundstücksbelastungen, amtlich bekannten oder aus den Grundakten ersichtlichen Tatsachen oder Vergleichswerten oder aus sonstigen ausreichenden Anhaltspunkten ein höherer Wert ergibt; von einer Beweisaufnahme zur Feststellung eines höheren Wertes soll abgesehen werden. § 19 Abs. 2 Satz 1 KostO gilt für jeglichen Grundbesitz, also auch für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke eines Hofes.

Die geltende Fassung des § 19 Abs. 2 Satz 1 KostO beruht auf dem Gesetz zur Änderung von Vorschriften des Justizkostenrechts vom 28. Dezember 1968 (BGBl. I S. 1458). Nach dem zuvor geltenden Recht wurde bei unentgeltlichen Grundstücksgeschäften regelmäßig der Geschäftswert nach dem letzten Einheitswert berechnet. Erklärtes Ziel des Gesetzes war es, den Geschäftswert bei Grundstücksgeschäften stärker dem wirklichen Wert des Geschäftsgegenstandes anzunähern und Verzerrungen des Geschäftswertes, die durch zu niedrige Einheitswerte entstehen, zu beseitigen (BT-Drucks. V/2738 S. 4 ff.).

II. Der Entwurf sieht durch Einfügung eines neuen Absatzes 4 in § 19 KostO eine Sonderregelung für die Bewertung eines Hofes vor, nämlich

- die Bewertung nach dem Vierfachen des steuerrechtlichen Einheitswertes
- für Geschäfte, welche die Fortführung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes mit Hofstelle betreffen, insbesondere also die ausdrücklich angeführten Hofübergabeverträge, Verfügungen von Todes wegen und Erb- oder Gesamtgutsauseinandersetzungen.

Änderungen in § 107 Abs. 2 und 3 KostO und in § 20 der Verfahrensordnung für Höfesachen (HöfeVfO) stellen die Anwendung des § 19 Abs. 4 KostO bei der Erteilung eines Erbscheins und in Höfesachen sicher.

Für diese Lösung sprechen folgende Gründe:

1. Nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung von Vorschriften des Justizkostenrechts vom 28. Dezember 1968 zeigte sich in einer Vielzahl von Entscheidungen der Oberlandesgerichte alsbald, daß § 19 Abs. 1 Satz 1 KostO von Gerichten und Notaren sehr verschieden mit der Folge stark unterschiedlicher Kostenbelastungen ausgelegt wird. Diese unterschiedliche Rechtsanwendung wirkt sich in besonderem Maße bei der Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes eines ganzen Hofes aus.

Ein Teil der Rechtsprechung sieht den steuerrechtlichen Wert des § 55 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes, der vor allem anhand der im Liegenschaftsregister ausgewiesenen Ertragsmeßzahlen errechnet wird, als ausreichenden An-

haltspunkt für einen den Einheitswert übersteigenden Wert des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes eines Hofes an (OLG Celle, JurBüro 1982, S. 897; OLG Hamm, AgrarR 1985, S. 355; OLG Braunschweig, NdsRpfl 1987, S. 153), wobei die Frage unterschiedlich beantwortet wird, ob der Wert der Wohn- und Wirtschaftsgebäude des Hofes hinzuzurechnen oder wegzulassen ist. In anderen gerichtlichen Entscheidungen wird § 55 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes als Ausgangspunkt überhaupt für ungeeignet (OLG Oldenburg, Rpfl 1981, S. 324; OLG Braunschweig, Rpfl 1983, S. 107, OLG Köln, Rpfl 1986, S. 74) oder jedenfalls dann für ungeeignet angesehen, wenn zuverlässigere Anhaltspunkte vorliegen (OLG Stuttgart, Die Justiz 1987, S. 153). Die Bewertung eines Hofes erfolgt dann teilweise unter Zusammenrechnung der anhand von Brandversicherungswerten ermittelten Gebäudewerte und der Bodenwerte, die mit Hilfe der Bodenrichtwerte (§ 196 des Baugesetzbuches) oder der von Bürgermeisterämtern mitgeteilten Vergleichswerte festgestellt werden (OLG Karlsruhe, Die Justiz 1975, S. 392; OLG Stuttgart, Die Justiz 1987, S. 153); teilweise werden die Wertauskünfte der zuständigen Landwirtschaftskammer als ausreichende Anhaltspunkte für die Geschäftswertberechnung angesehen (OLG Köln, Rpfl 1986, S. 74; ablehnend OLG Schleswig, AgrarR 1984, S. 116); zum Teil wird, weil die angeführten Umstände als nicht ausreichend konkret beurteilt werden, dem Geschäftswert der Einheitswert des Hofes zugrundegelegt (OLG Oldenburg, Rpfl 1981, S. 324).

2. Diese uneinheitliche Rechtsprechung der Oberlandesgerichte, die hier in letzter Instanz entscheiden, kann nicht mehr länger hingenommen werden. Ein Gutachten von

Professor Dr. Kreuzer über die Belastung der Hofübergabe durch Notariats- und Grundbuchkosten (AgrarR Nov. 1987) kommt zu dem Ergebnis, daß § 19 Abs. 2 KostO in seiner gegenwärtigen Fassung untauglich ist, eine bundesweit einheitliche Kostenbelastung sicherzustellen. Es handelt sich nach dem Gutachten nicht um geringfügige und deshalb zu vernachlässigende, sondern um gravierende Unterschiede in der Geschäftswertfestsetzung und damit in der Belastung für die Kostenschuldner. Die Schwankungsbreite der Gebührenbelastung im Bundesgebiet reicht bis zum Zwölffachen der Kosten je nach Berechnungsmethode. Aus der Sicht der Beteiligten bestehen letztlich willkürliche Unterschiede, die sachlich nicht zu begründen sind und nicht mehr vermittelt werden können. Auch das Bundesverfassungsgericht hat in dem Beschluß vom 26. Februar 1986 - 1 BvR 39/86 - (AgrarR 1986, S. 226) die gegenwärtige Rechtslage kritisiert und ausgeführt, Abhilfe könne nur der Gesetzgeber selber schaffen, indem er Bewertungsmaßstäbe setze, die einer richterlichen Auslegung weniger zugänglich sind als die derzeitigen.

Auf Antrag Baden-Württembergs haben die Justizminister und -senatoren auf ihrer Konferenz am 2. bis 4. Juni 1987 das Anliegen einstimmig unterstützt, durch Änderung des § 19 KostO eine einheitlich anwendbare Gebührenregelung zu schaffen, die zugleich für die Landwirtschaft eine angemessene Kostenentlastung bei Hofübergaben gewährleistet. Der Bundesminister der Justiz hat die Aufnahme dieses Anliegens in die von ihm für diese Legislaturperiode des Deutschen Bundestags geplante Kostenstrukturnovelle zugesagt. Insbesondere im Hinblick auf die Erkenntnisse,

die das Gutachten von Professor Dr. Kreuzer über die gravierende Ungleichbehandlung der Kostenschuldner in verschiedenen Teilen der Bundesrepublik gebracht hat, erscheint ein längeres Zuwarten mit einer gesetzlichen Neuregelung nicht mehr vertretbar. Eine Vorabregelung, wie sie vorliegender Entwurf anstrebt, ist auch im Hinblick auf die schwierige Lage der Landwirtschaft geboten.

3. Die gravierende regionale Ungleichheit in der Kostenbelastung von Hofübergaben soll dadurch beseitigt werden, daß der Geschäftswert bei der Hofnachfolgeregelung künftig nach dem (vierfachen) Einheitswert des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes mit Hofstelle zu bestimmen ist.

Der Einheitswert wird nach gesetzlich festgelegten, bundesweit einheitlichen Grundsätzen festgesetzt und ist für die Berechnung der Notar- und Gerichtsgebühren ohne Aufwand feststellbar. Durch die Anknüpfung am Einheitswert wird auch die Berechnung des Geschäftswerts für den Notar und das Grundbuchamt erheblich vereinfacht. Diese Vorteile haben andere Bewertungsmaßstäbe nicht. Das Reinertragsverfahren, wie es beispielsweise § 2049 BGB vorsieht und an das gedacht werden könnte, scheidet für die Geschäftswertberechnung aus, weil es einen unverhältnismäßigen Aufwand für Sachverständigengutachten zur Kostenfeststellung mit sich brächte. Der von Gerichten verschiedentlich herangezogene steuerrechtliche Wert des § 55 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes ist aus steuerpolitischen Gründen auf einen bestimmten Bewertungstichtag, nämlich den 1. Januar 1970, festgelegt, umfaßt nicht bebaute Grundstücke und trägt den wirtschaftlichen Veränderungen nicht Rechnung. Die Geschäftswertberechnung nach dem Verkehrswert führt zu sehr hohen Geschäftswerten bei Hofübergaben und erfordert in der Regel gleichfalls die Einholung eines Gutachtens.

4. Für Geschäfte, welche die Fortführung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes mit Hofstelle betreffen, soll als Geschäftswert das Vierfache des letzten Einheitswertes Grundlage der Gebührenberechnung sein.

Auf diese Weise wird bei Hofnachfolgeregelungen eine übermäßige Belastung der Landwirtschaft mit Gerichts- und Notarkosten vermieden. Die Bewertung eines Hofes nach den regional sehr unterschiedlichen, von der außerlandwirtschaftlichen Nachfrage stark beeinflussten Verkaufswerten führt zu außerordentlich hohen, mehr als das Zehnfache des Einheitswertes übersteigenden Geschäftswerten. Eine solche Gebührenberechnung birgt die Gefahr, daß der Hofinhaber wegen der hohen Gebührenbelastung von einer rechtzeitigen Hofnachfolgeregelung absieht. Sie läßt zudem außer Betracht, daß die durch die Gesetzesänderung erfaßten Geschäfte keine Verwertungsgeschäfte sind; für die Beteiligten steht hierbei nicht der potentielle Verkaufswert ihres Betriebes, sondern der Ertragsnutzen, der im Einheitswert des Hofes seinen Ausdruck findet, im Vordergrund.

Der Entwurf legt den vierfachen Einheitswert zugrunde. Dies entspricht dem Gedanken der Wertpauschalierung gleichartiger Geschäfte, wobei die individuelle Berechnungsgrundlage bereits im Einheitswert berücksichtigt ist. Der vierfache Einheitswert erscheint als Gebührenbemessungsgrundlage für die Notargebühren erforderlich, um sicherzustellen, daß die Notargebühren im allgemeinen den Aufwand ausgleichen, der für den Notar entsteht und insbesondere mit der Beurkundung eines Hofübergabevertrages verbunden ist.

III. Verfassungsrechtliche Fragen

Die vorgeschlagene Gesetzesänderung bedeutet eine gebührenrechtliche Sonderregelung für land- oder forstwirtschaftliche Betriebe. Sie wird regional gegenüber der bisherigen Praxis zu einer Verringerung der Gebühreneinnahmen der Notare führen. Die Vorlage ist deshalb an den Anforderungen der Artikel 3 und 12 des Grundgesetzes zu messen. Hierzu ist folgendes festzustellen:

Die vorgesehene gebührenrechtliche Erleichterung bei Geschäften, die die Überlassung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes mit Hofstelle durch Übergabevertrag, Verfügung von Todes wegen, Erb- oder Gesamtgutsauseinandersetzung oder in sonstiger Weise die Fortführung des Betriebes betreffen, fördert - wie ausgeführt - die frühzeitige Regelung der Hofnachfolge und dient der Erhaltung leistungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe, die vielfach seit Generationen in der Hand bäuerlicher Familien geführt werden. Diese Sonderregelung rechtfertigt sich gegenüber Übergaben gewerblicher Betriebe aus der besonderen Situation der Landwirtschaft. Land- oder forstwirtschaftliche Betriebe weisen nach wie vor zahlreiche typische, sie von der gewerblichen Wirtschaft unterscheidende Eigenheiten auf. Sie sind besonderen Produktionsbedingungen ausgesetzt, weil Grund und Boden nicht nur Standort, sondern maßgebender Produktionsfaktor sind (BVerfGE 67, S. 348, 367 ff.). Die Erhaltung leistungsfähiger landwirtschaftlicher Familienbetriebe entspricht auch der in verschiedenen anderen gesetzlichen Regelungen umgesetzten agrarpolitischen Zielsetzung, z.B. in § 1376 Abs. 4, § 2049 Abs. 1, § 2312 Abs. 1 BGB, § 12 HöfeO. Dieser gesetzgeberischen Zwecksetzung würde eine übermäßige, die Hofübergabe gefährdende Kostenbelastung widersprechen.

Die vorgesehene Gesetzesänderung wird sich mit regional unterschiedlichem Gewicht auf das Gebührenaufkommen der Notare auswirken und ist nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfGE 47, S. 285; 69, S. 373) als Berufsausübungsregelung zu beurteilen. Soweit sich aus der Neuregelung für die Notare gegenüber der jetzigen Rechtsanwendungspraxis Gebührenmindereinnahmen ergeben, erscheint dies nach Art und Ausmaß geeignet und erforderlich, um den mit der Gesetzesänderung erstrebten Zweck zu erreichen. Ein unzumutbares Opfer für die Notare ergibt sich hieraus nicht. Dem mit der notariellen Tätigkeit verbundenen Aufwand wird dadurch Rechnung getragen, daß bei den von der Gesetzesänderung erfaßten Geschäften der land- oder forstwirtschaftliche Betrieb mit Hofstelle mit dem Vierfachen des Einheitswertes zu bewerten ist. Im übrigen ist die gesetzliche Neuregelung auf die Hofnachfolgeregelungen beschränkt und erfaßt grundsätzlich nicht die Veräußerung einzelner land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke. Die Auswirkungen der Gesetzesänderung auf das Gebührenaufkommen der Notare werden deshalb gering sein.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Artikel 1

Zu Nummer 1 (§ 19 Abs. 4 KostO)

1. Die Neuregelung knüpft an den Begriff des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes an, der auch in anderen Gesetzen verwendet wird. Der Begriff "Hof", der auch in der Begründung als Kurzbezeichnung der Umgangssprache verwendet wird, hat dagegen

im Bundesgebiet keinen einheitlichen rechtlichen Anwendungsbereich. Zur Abgrenzung erschien es erforderlich, bei dem Betriebsbegriff eine Hofstelle ausdrücklich vorzusehen. Erfasst werden sollen also Geschäfte über - in der Regel mehrere - zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefaßte Grundstücke, die land- oder forstwirtschaftlich genutzt und von einer Hofstelle aus bewirtschaftet werden. Die Hofstelle braucht nicht im räumlichen Zusammenhang mit den von ihr bewirtschafteten Grundstücken zu stehen, wenn nur von ihr aus die Bewirtschaftung des Betriebes erfolgen kann. Sie umfaßt die für die Bewirtschaftung bestimmten Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Der land- oder forstwirtschaftliche Betrieb setzt eine auf gewisse Dauer angelegte Betriebsführung oder zumindest Betriebsbereitschaft voraus, nicht aber eine bestimmte Betriebsgröße. Der Betrieb kann demnach auch nebenberuflich geführt werden. Einzelne Grundstücke ohne Hofstelle sollen im Hinblick auf die agrarpolitische Zielsetzung des Entwurfs grundsätzlich nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes fallen.

2. Die vorgeschlagene Fassung führt als typische Fälle, für die die Neuregelung gelten soll, die Überlassung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes mit Hofstelle durch Übergabevertrag, Erbvertrag oder Testament, Erb- oder Gesamtgutsauseinandersetzung ausdrücklich an.

Nach rechtstatsächlichen Untersuchungen wird die Hofnachfolge ganz überwiegend durch Übergabevertrag vollzogen (vgl. Kreuzer/ Hornstein, Vererbung landwirtschaftlicher Betriebe in Baden-Württemberg 1985, S. 24). Bei dem Übergabevertrag handelt sich um einen Vertrag, durch den das Eigentum an dem land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz des Hofes zu Lebzeiten im Hinblick auf die künftige Erbfolge übertragen wird und zwar meist von den Eltern auf eines der Kinder, wobei häufig der Übernehmer durch Altenteilsleistung den Lebensunterhalt des Übergebers absichert. Mit dem Hofübergabevertrag sind meist

weitere ergänzende Rechtsgeschäfte verbunden, die ebenfalls die Fortführung des Hofes betreffen, etwa ein Erb- und Pflichtteilsverzicht; auch diese werden dann von der Neuregelung in § 19 Abs. 4 KostO erfaßt. Dies gilt auch für den zusammen mit einem Übergabevertrag beurkundeten Vertrag mit einem weichenden, den Hof nicht übernehmenden Erben, dem einzelne Grundstücke übertragen werden, sofern die Grundstücke zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen im Sinne des Bewertungsgesetzes gehören.

Die Hofnachfolge wird auch durch Verfügungen von Todes wegen in der Form des Erbvertrages oder des Testaments geregelt, insbesondere wenn der Hofinhaber den Hof noch selbst bewirtschaften will und seine Abkömmlinge aufgrund ihres Alters den Hof noch nicht übernehmen können. Nicht selten werden auch Erb- und Hofübergabevertrag in einer Verhandlung beurkundet. Der Geschäftswert für die notarielle Beurkundung einer Verfügung von Todes wegen bestimmt sich gemäß § 46 Abs. 4 KostO bei Verfügungen über den ganzen Nachlaß oder über einen Bruchteil davon nach dem Wert des nach Abzug der Verbindlichkeiten verbleibenden reinen Vermögens oder nach dem Wert des entsprechenden Bruchteils des reinen Vermögens. Da dieses Vermögen unter Anwendung des § 19 KostO zu ermitteln ist, wird nach der vorgeschlagenen Regelung der Wert des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes nach dem Vierfachen des Einheitswertes bestimmt.

Durch die Fassung "oder die Fortführung des Betriebes in sonstiger Weise einschließlich der Abfindung weichender Erben betrifft" wird klargestellt, daß die vorangegangene Aufzählung nicht abschließend ist. Im Einzelfall kann die Beurkundung eines Ehevertrages ein Geschäft sein, das von der Neuregelung erfaßt wird. Die Übertragung einzelner zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb mit Hofstelle gehörender Grund-

stücke zur Abfindung eines weichen Erben, der den Hof nicht übernehmen soll, und ein Erb- oder Pflichtteilsverzichtungsvertrag werden von der neuen Vorschrift erfaßt, wenn diese Verträge zwar nicht zusammen mit einem Hofübergabevertrag beurkundet werden, aber doch mit der Hofnachfolgeregelung durch den Inhaber des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes in engem Zusammenhang stehen. Wird im Zusammenhang mit einer Erbauseinsetzung, die eine Hofübergabe zum Gegenstand hat, eine Pflegerbestellung erforderlich (§§ 1909 ff. BGB), so kann auch dies ein Geschäft sein, das von der Neuregelung erfaßt wird.

3. Nach der vorgeschlagenen Gesetzesänderung soll bei einem Geschäft, das die Fortführung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes mit Hofstelle betrifft, nur das land- und forstwirtschaftliche Vermögen im Sinne des Bewertungsgesetzes nach dem Vierfachen des Einheitswertes bewertet werden. Die Verweisung auf das Bewertungsgesetz dient der Abgrenzung. Nach § 33 Abs. 1 Satz 1 BewG gehören zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen alle Wirtschaftsgüter, die einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dauernd zu dienen bestimmt sind. Was zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört, wird in §§ 33 bis 63 und 69 BewG näher festgelegt. Es erscheint gerechtfertigt, daß die vorgeschlagene Neuregelung auf diesen vom Gesetzgeber unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft besonders geregelten Bereich beschränkt bleibt.
4. Durch den zweiten Halbsatz werden Absatz 2 Satz 2 und 3 und Absatz 3 für entsprechend anwendbar erklärt. Da der Einheitswert an den Betrieb als wirtschaftliche Einheit anknüpft, muß bei Geschäften, die nicht den Betrieb insgesamt betreffen, der Wert des Anteils entsprechend § 19 Abs. 3 KostO geschätzt werden (so auch bisher in diesen Fällen).

Zu Nummer 2 (§ 107 Abs. 2 und 3 KostO)

Die Änderungen stellen sicher, daß bei einem zum Nachlaß gehörenden land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb mit Hofstelle § 19 Abs. 4 KostO Anwendung findet.

Artikel 2

Der Geschäftswert in den in § 20 Satz 1 HöfeVfO angeführten Verfahren bestimmt sich nach dem Wert des Hofes. Wegen der Berechnung dieses Wertes verweist § 20 Satz 2 HöfeVfO auf die Vorschriften des § 19 Abs. 2 und 3 KostO. Nach der vorgeschlagenen Änderung soll der Wert nunmehr nach § 19 Abs. 4 KostO bestimmt werden.

Artikel 3

Die Vorschrift enthält die übliche Berlin-Klausel.

Artikel 4

Die Bestimmung regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

A n l a g e 2

E n t s c h l i e ß u n g

zu dem

**Entwurf eines Gesetzes zur Regelung des Geschäftswertes
bei land- oder forstwirtschaftlichen Betriebsübergaben**

Der Bundesrat ist der Auffassung, daß der Geschäftswert für Übergabe land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke so zu bestimmen ist, daß eine bundesweit einheitliche Anwendungspraxis gewährleistet ist und die entstehenden Gerichts- und Notargebühren keinen Hinderungsgrund für eine rechtzeitige Betriebsübergabe auf die nachfolgende Generation darstellen. Er ist ferner der Auffassung, daß zur Erreichung des damit definierten Ziels eine Gesetzesänderung erforderlich ist und daß die in dem Gesetzentwurf vorgeschlagene Pauschalierung des Geschäftswertes in Höhe des Vierfachen des Einheitswertes bei landwirtschaftlichen Betrieben zu angemessenen Ergebnissen führt.

Der Bundesrat ist jedoch der Auffassung, daß im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens noch zu prüfen sein wird, in welcher Weise den Besonderheiten Rechnung getragen werden kann, die sich bei der Übertragung von Spezialbetrieben wie z.B. Gartenbaubetrieben u.a. daraus ergeben, daß das Verhältnis zwischen Einheitswert und Verkehrswert ganz erheblich von dem entsprechenden Verhältnis bei anderen landwirtschaftlichen Betrieben abweichen kann. Des weiteren wird zu prüfen sein, ob es im Interesse der Gleichbehandlung gleicher Sachverhalte geboten ist, Teilbetriebe in die zu treffende Neuregelung einzubeziehen.