Quelle: https://voris.wolterskluwer-online.de/document/e9bed3ba-8ca2-4018-882b-9f2d1bbca733

Bibliografie	
Gericht	OLG Oldenburg
Datum	11.04.2025
Aktenzeichen	10 W 1/24
Entscheidungsform	Beschluss
Referenz	WKRS 2025, 18017
Entscheidungsname	[keine Angabe]
ECLI	ECLI:DE:OLGOL:2025:0411.10W1.24.00

Oberlandesgericht Oldenburg
Beschl. v. 11.04.2025, Az.: 10 W 1/24

Festsetzung des Geschäftswerts in einem Verfahren über die Eintragung der landwirtschaftlichen Flächen auf einem besonderen Grundbuchblatt

Amtlicher Leitsatz

Ersucht das Landwirtschaftsgericht gemäß § 7 Abs. 1 HöfeVfO das Grundbuchamt, landwirtschaftliche Flächen auf einem besonderen Grundbuchblatt einzutragen, stellt dies ein "Verfahren im Übrigen" im Sinne der Nummer 15112 des Kostenverzeichnisses zum Gerichts- und Notarkostengesetz (KV-GNotKG) dar mit der Folge, dass dadurch eine 0,5-Verfahrensgebühr nach § 34 GNotKG (Tabelle A) ausgelöst wird.

In der Beschwerdesache
1. Landgericht Aurich, Die Bezirksrevisorin, XXX 3, XXX XXX, Geschäfts-Nr. (...)
- Beschwerdeführerin -
2. Landwirt AA, Ort1
- Beteiligter -
Verfahrensbevollmächtigte zu 2.:
(...)
Geschäftszeichen: (...)
hat das Oberlandesgericht Oldenburg - 10. Zivilsenat - durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht (...), den Richter am Oberlandesgericht (...) und die Richterin am Amtsgericht (...) am 11.04.2025 beschlossen:

Tenor:

Auf die Beschwerde der Beschwerdeführerin vom 17.01.2024 wird der Beschluss des Amtsgerichts - Landwirtschaftsgericht - Wittmund vom 14.12.2023, Geschäfts-Nr. 42 Lw 3/23, abgeändert. Der Geschäftswert des Verfahrens wird auf 25.948,21 € festgesetzt.

Das Beschwerdeverfahren ist gebührenfrei. Kosten werden nicht erstattet.

Gründe

I.

Die Beschwerdeführerin begehrt die Festsetzung des Geschäftswerts in einem Verfahren nach § 7 Abs. 1 HöfeVfO.

© 2026 Wolters Kluwer Deutschland GmbH

Der Beteiligte kaufte mit notariellem Kaufvertrag vom 02.08.2022 Frau BB aus Ort2 landwirtschaftliche Flächen ab, die teils im Grundbuch des Amtsgerichts Wittmund von Ort3 Blatt (...), teils im Grundbuch des Amtsgerichts Wittmund von Ort4 Blatt (...) eingetragen waren. Der Gesamtkaufpreis belief sich nach § 3 des notariellen Vertrages vom 02.08.2022 auf 259.482,10 €.

Mit Schriftsatz vom 04.11.2022 beantragte der Notar CC aus Ort2 für den Beteiligten bei dem Amtsgericht - Grundbuchamt - Wittmund u. a., die nach dem Kaufvertrag erforderliche Eigentumsumschreibung unter Übertragung des Kaufgegenstandes in das Hofgrundbuch des Beteiligten, Grundbuch des Amtsgerichts Wittmund von Ort3 Blatt (...), vorzunehmen. Das Grundbuchamt leitete den Antrag auf Zuschreibung dem Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht - Wittmund zu. Dieses ersuchte das Grundbuchamt, die beantragten Zuschreibungen vorzunehmen.

Mit Schriftsatz vom 26.09.2023 teilte die Beschwerdeführerin dem Landwirtschaftsgericht ihre Auffassung mit, für das Ersuchen des Landwirtschaftsgerichts auf Zuschreibung der Grundstücke gemäß § 7 Abs. 1 HöfeVfO sei eine 0,5 Verfahrensgebühr gemäß Nr. 15112 KV GNotKG entstanden. Der Geschäftswert sei noch festzusetzen. Anschließend seien die Kosten von den Beteiligten anzufordern. Das Landwirtschaftsgericht wies mit Beschluss vom 14.12.2023 den Antrag der Beschwerdeführerin vom 26.09.2023 zurück und sah von der Erhebung von Gerichtskosten ab. Wegen der Begründung wird auf den Beschluss des Landwirtschaftsgerichts vom 14.12.2023 Bezug genommen.

Gegen diesen Beschluss, welcher der Beschwerdeführerin am 19.12.2023 zuging, richtet sich deren Beschwerde vom 17.01.2024. Hinsichtlich der Begründung des Rechtsmittels wird auf den Schriftsatz der Beschwerdeführerin vom 29.01.2024 verwiesen.

Die Beschwerdeführerin beantragt,

die Festsetzung eines Geschäftswertes auf mindestens 25.948,21 €.

Ausweislich des Beschlusses vom 01.02.2024 hat das Landwirtschaftsgericht der Beschwerde nicht abgeholfen und die Akten dem Beschwerdegericht zur Entscheidung vorgelegt.

II.

Die zulässige Beschwerde ist begründet.

1. Die Beschwerde ist zulässig.

Sie ist gemäß § 83 Abs. 1 GNotKG statthaft. Nach dieser Vorschrift ist die Beschwerde gegen den Beschluss, durch den der Geschäftswert für die Gerichtsgebühren festgesetzt worden ist, statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 € übersteigt. Der somit erforderliche Beschwerdewert von mehr als 200,00 € wird erreicht. Lehnt das Gericht, wie hier, die Festsetzung eines Geschäftswertes ab, kommt dies einer Wertfestsetzung "auf Null" gleich (OLG Hamm, Beschluss vom 02.05.2023 - 10 W 25/22 -, Rn. 13, juris; BeckOK KostR/von Selle, 44. Ed. 1.1.2024, § 83 GNotKG, Rn. 7). Die Beschwerdeführerin möchte erreichen, dass der Geschäftswert auf mindestens 25.948,21 € festgesetzt wird. Dies geschieht mit Blick auf die Gebühr nach Ziffer 15112 KV GNotKG, sodass ihre Beschwerde auf ein Gebührenvolumen von 224,50 € abzielt.

Die Beschwerde ist auch innerhalb der in §§ 83 Abs. 1 S. 3, 79 Abs. 2 S. 2 GNotKG vorgesehenen Frist von sechs Monaten ab Eintritt der Rechtskraft der Hauptsacheentscheidung oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens eingetreten.

Die Beschwerdeführerin ist für die Staatskasse (siehe Ziff. VII Abs. 1 Gem. RdErl. d. StK u. sämtl. Min. v. 12.7.2012) beschwerdeberechtigt (BeckOK KostR/von Selle, 48. Ed. 1.2.2025, § 83 GNotKG, Rn. 18, beck-online; Korintenberg/Fackelmann, 22. Aufl., § 83 GNotKG, Rn. 16, beck-online).

2. Zur Entscheidung über die Beschwerde ist der Senat ohne Mitwirkung ehrenamtlicher Richter berufen. Insofern wird auf die zutreffenden Ausführungen des OLG Hamm in dem Beschluss vom 2. Mai 2023 (10 W 25/22 -, juris), dort Rn. 10f, verwiesen.

3. Die Beschwerde ist begründet.

Der Beschwerdeführerin ist darin beizupflichten, dass eine Festsetzung des Geschäftswertes hier nicht unterbleiben kann, denn durch das Verfahren nach § 7 Abs. 1 HöfeVfO ist entgegen der Auffassung des Landwirtschaftsgerichts die Gebühr nach Ziffer 15122 KV GNotKG ausgelöst worden. Der Geschäftswert ist konkret auf 25.948,21 € festzusetzen.

Hierzu im Einzelnen:

a) Die Zurückweisung des Antrags der Beschwerdeführerin, einen Geschäftswert festzusetzen, verstößt gegen § 79 Abs. 1 S. 1 GNotKG. Nach dieser Vorschrift hat eine Wertfestsetzung von Amts wegen zu erfolgen. Die in § 79 Abs. 1 S. 2 GNotKG vorgesehenen Ausnahmen von diesem Grundsatz greifen hier nicht ein. Darüber hinaus wird eine Wertfestsetzung zwar auch dann für entbehrlich gehalten, wenn das jeweilige Verfahren kostenfrei ausgestaltet ist (Korintenberg/Wilsch, 22. Auflage, § 79 GNotKG,

© 2026 Wolters Kluwer Deutschland GmbH

Rn. 7). Dies trifft auf das zugrundeliegende Verfahren, welches ein Zusammenschreibungsersuchen nach § 7 Abs. 1 HöfeVfO zum Gegenstand hat, jedoch nicht zu.

Maßgeblich ist insoweit Hauptabschnitt 5 Abschnitt 1 Unterabschnitt 1 der Anlage 1 zum GNotKG, der den ersten Rechtszug des Verfahrens vor dem Landwirtschaftsgericht betrifft. Gemäß Ziffer 15110 KV GNotKG fallen für die dort genannten Verfahren 2,0 Gebühren an. Hier ist keiner der dort erwähnten Fälle gegeben. Demnach kommt als Kostentatbestand lediglich Ziffer 15112 KV GNotKG in Betracht. Nach dieser Vorschrift fallen für "Verfahren im Übrigen" 0,5 Gebühren nach der Tabelle A der Anlage 2 zu § 34 GNotKG an.

Ob diese Gebühr durch ein Verfahren nach § 7 Abs. 1 HöfeVfO ausgelöst wird, wird nicht einheitlich beantwortet.

In der Literatur wird dies teilweise verneint (Becker/Bolte/Lückemeier, 5. Auflage, § 7 HöfeVfO, Rn. 20; Seutemann, Landwirtschaftsrecht, Seite 61 sowie RdL 2023, 282 [284]). Diese Auffassung vertritt auch das OLG Hamm in dem oben bereits angesprochenen Beschluss vom 02.05.2023, dort Rn. 12ff, dem ein Fall zugrunde lag, in dem das dort tätige Landwirtschaftsgericht auf eine Bitte des Grundbuchamts zu einem Antrag auf Umschreibung erworbener Flächen auf das Hofgrundbuch des Erwerbers mitgeteilt hatte, hiergegen bestünden keine Bedenken. Bei diesem Beschluss handelt es sich, soweit ersichtlich, um die einzige veröffentlichte Entscheidung eines Gerichts zu dieser Frage.

Demgegenüber wird teilweise die Auffassung vertreten, das Verfahren nach § 7 Abs. 1 HöfeVfO löse die 0,5-Verfahrensgebühr nach Ziffer 15112 KV GNotKG aus (NK-GK/Joachim Volpert/Michael Giers, 3. Aufl., KV GNotKG Nr.15112, Rn. 5, beck-online; Korintenberg/Fackelmann, 22. Aufl., 15112 KV GNotKG, Rn. 13, 20).

Der Senat schließt sich der zuletzt genannten Auffassung an.

Stellt das Landwirtschaftsgericht - wie hier - das Ersuchen nach § 7 Abs. 1 HöfeVfO, ist hierin ein "Verfahren im Übrigen" im Sinne der Ziffer 15112 KV GNotKG zu erblicken (siehe OLG Hamm, Beschluss vom 2. Mai 2023 - 10 W 25/22 -, Rn. 16, juris). Gründe, aus denen diese gerichtliche Tätigkeit nicht als Verfahren anzusehen sein könnte, sind nicht ersichtlich.

Der genannte Gebührentatbestand würde demnach nur dann nicht greifen, wenn die Voraussetzungen einer teleologischen Reduktion gegeben wären. Eine solche kommt in Betracht, wenn der Wortlaut einer Vorschrift mit Blick auf ihren Normzweck zu weit gefasst ist. Sie setzt eine verdeckte Regelungslücke im Sinne einer planwidrigen Unvollständigkeit des Gesetzes voraus. Ob eine solche Lücke vorhanden ist, ist vom Standpunkt des Gesetzes und der ihm zugrundeliegenden Regelungsabsicht zu beurteilen (

BGH, Urteil vom 21. Februar 2022 - VIa ZR 8/21 - , Rn. 57, juris; BGH, Urteil vom 30. September 2014 - XI ZR 168/13 -, Rn. 13, juris). Dass der Gesetzgeber das Verfahren nach § 7 Abs. 1 HöfeVfO nicht von Ziffer 15112 KV GNotKG umfasst sehen wollte, lässt sich nicht feststellen.
Insbesondere überzeugt das Argument nicht, der Gesetzgeber habe ausweislich der Gesetzesmaterialien (BT-Drucks. 19/23484, Seite 61) in positiver Kenntnis des Umstandes, dass in der Rechtsprechung vertreten wurde, dass sowohl die Eintragung und Löschung des Hofvermerks als auch die Vereinigung der zu einem Hof gehörenden Grundstücke keine Gerichtsgebühren auslösen sollten, lediglich die Fallgestaltung der Eintragung oder Löschung des Hofvermerks nach § 3 Abs. 1 HöfeVfO in die Anmerkung zu Ziffer 15112 KV GNotKG aufgenommen, wodurch zum Ausdruck gebracht worden sei, dass bei einer Vereinigung der zu einem Hof gehörenden Grundstücke das Verfahren gerichtsgebührenfrei sein bzw. bleiben sollte (OLG Hamm, Beschluss vom 2. Mai 2023 - I-10 W 25/22 -, Rn. 26, juris). Hierbei wird von der Prämisse ausgegangen, dass die in § 18 HöfeVfO a. F. - diese Vorschrift ist mit Wirkung zum 31.07.2013 aufgehoben worden - und auch in dem Beschluss des OLG Celle vom 17.10.2016 (7 W 35/16 [L], juris, Rn. 13 a. E.), der in den Gesetzesmaterialien in Bezug genommen wird, angesprochene "Vereinigung von Grundstücken" dasselbe sei wie die Zusammenschreibung von Grundstücken nach § 7 HöfeVfO. Das ist jedoch nicht der Fall. Wenn - rechtlich selbstständige - Grundstücke, die zu einem Hof gehören, von verschiedenen Grundbuchblättern in dem Hofgrundbuch zusammengeführt werden, führt dies eben nicht dazu, dass eine Vereinigung der Grundstücke im Sinne des § 890 BGB erfolgt (vgl. hierzu Steffen/Ernst, 3. Auflage, § 18 HöfeVfO, Rn. 2; Becker/Bolte/Lückemeier, 5. Auflage, § 7 HöfeVfO, Rn. 16; Lüdtke-Handjery/v. Jeinsen/v. Jeinsen, 11. Aufl., § 7 HöfeVfO, Rn. 9, beck-online; Düsing/Martinez, 2. Aufl., § 7 HöfeVfO, Rn. 6, beck-online). Aus der Bezugnahme in den Gesetzesmaterialien auf den Beschluss des OLG Celle vom 17.10.2016 ergibt sich demnach für die Frage, ob das Zuschreibungsverfahren nach § 7 Abs. 1 HöfeVfO gerichtsgebührenfrei sein soll, nichts.

Eine Rechtfertigung für eine teleologische Reduktion ergibt sich auch nicht daraus, dass teilweise vertreten wird, das Grundbuchamt könne die Zusammenschreibung bei Vorliegen der betreffenden Voraussetzungen ohne Ersuchen des Landwirtschaftsgerichts vornehmen (Graß, 12. Aufl., § 2 HöfeO, Rn. 66; so wohl auch Lüdtke-Handjery/v. Jeinsen/v. Jeinsen, 11. Aufl., § 7 HöfeVfO, Rn. 11, beck-online). Hieraus könnte abgeleitet werden, dass es zumindest für den Fall, dass ein Zusammenschreibungsantrag bei dem Grundbuchamt eingeht, dessen Verfahren in diesem Zusammenhang nach Ziffer 14160 Nr. 3 Abs. 2 KV GNotKG gebührenfrei ist, eine unrichtige Sachbehandlung darstellen würde, sollte dieses veranlassen, dass das Landwirtschaftsgericht ein - nach der geschilderten Auffassung überflüssiges - Ersuchen gemäß § 7 Abs. 1 HöfeVfO stellt. Weiter könnte gefolgert werden, dass damit zumindest in der Mehrzahl der Fälle, in denen ein solches Ersuchen gestellt wird, die Kosten gemäß § 21 GNotKG niederzuschlagen wären, was man wiederum als Grund auffassen könnte, das Verfahren nach § 7 Abs. 1

© 2026 Wolters Kluwer Deutschland GmbH

HöfeVfO von vornherein als gebührenfrei anzusehen, obwohl es vom Wortlaut der Ziffer 15112 KV GNotKG erfasst wird.

Eine solche Argumentation kommt jedoch im Ergebnis nicht in Betracht, denn die eingangs dargestellte Auffassung trifft zumindest in dieser Allgemeinheit nicht zu. Die Beurteilung, ob bestimmte Grundstücke Bestandteil eines Hofes sind oder nicht, fällt in die alleinige Kompetenz des Landwirtschaftsgerichts (

BGH, Beschluss vom 30. April 2021 - BLw 2/20 -, Rn. 15, juris; BGH, Beschluss vom 26. Juni 2014 - V ZB 1/12 -, Rn. 15, juris). Daraus folgt, dass zumindest für den Fall, dass das Grundbuchamt sich aufgrund besonderer Schwierigkeiten in rechtlicher oder tatsächlicher Hinsicht nicht in der Lage sieht, die nach § 7 HöfeVfO vorzunehmende Prüfung eigenständig durchzuführen, es den Vorgang dem Landwirtschaftsgericht zur Entscheidung vorzulegen hat (OLG Celle, Beschluss vom 11. Juli 2012 - 7 W 31/12 -, Rn. 6, juris). Ob darüber hinaus die Zuschreibung im Falle des § 7 Abs. 1 HöfeVfO ausschließlich auf Ersuchen des Landwirtschaftsgerichts erfolgen kann (Becker/Bolte/Lückemeier, 5. Auflage 2023, § 7 HöfeVfO, Rn. 16; v. Selle/Huth/v. Selle, § 1 LwVG, Rn. 230, beck-online; so auch noch das OLG Celle in seinem nicht veröffentlichten Beschluss vom 25. Januar 2010 - 7 W 4/10 -, aufgegeben in OLG Celle, Beschluss vom 11. Juli 2012 - 7 W 31/12 -, Rn. 4, juris), muss an dieser Stelle nicht geklärt werden. In dem hier relevanten Zusammenhang ist allein entscheidend, dass es nicht stets oder zumindest in der überwiegenden Zahl der Fälle eine unrichtige Sachbehandlung im Sinne des § 21 GNotKG darstellt, wenn das Grundbuchamt ein Ersuchen des Landwirtschaftsgerichts nach § 7 Abs. 1 HöfeVfO einholt.
In Ausnahmefällen mag wegen der konkreten Umstände eine Niederschlagung der hiermit entstehenden Kosten gerechtfertigt sein. Eine auf der abstrakten Ebene wirkende teleologische Reduktion lässt sich hieraus jedoch nicht herleiten.

Auch der Umstand, dass das Ersuchen nach § 7 Abs. 1 HöfeVfO von Amts wegen zu stellen ist, steht der Erhebung von Kosten nach dem GNotKG für das entsprechende Verfahren nicht entgegen (anders Seutemann, Landwirtschaftsrecht, Seite 61). Dass in Landwirtschaftssachen die Erhebung von Gerichtsgebühren auch für Maßnahmen in Betracht kommt, die das Landwirtschaftsgericht von Amts wegen zu ergreifen hat, hat der Gesetzgeber bezüglich § 3 Abs. 1 HöfeVfO in Ziffer 15112 Abs. 1 GNotKG ausdrücklich klargestellt.

Andere Gesichtspunkte, die hier für eine teleologische Reduktion sprechen könnten, sind nicht ersichtlich. Demnach entsteht durch ein Ersuchen des Landwirtschaftsgerichts nach § 7 Abs. 1 HöfeVfO die Gebühr nach Ziffer 15112 KV GNotKG.

b) Der konkret festzusetzende Geschäftswert für das Verfahren nach § 7 Abs. 1 HöfeVfO beträgt gemäß § 36 Abs. 2 GNotKG 25.948,21 €.

Nach dieser Vorschrift ist in einer nicht vermögensrechtlichen Angelegenheit der Geschäftswert, wenn er sich nicht aus den Vorschriften des GNotKG ergibt, unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere des Umfangs und der Bedeutung der Sache und der Vermögens- und Einkommensverhältnisse der Beteiligten, nach billigem Ermessen zu bestimmen. Hier ist zu berücksichtigen, dass die Zuschreibung nach § 7 Abs. 1 HöfeVfO den Zweck hat, die Übersichtlichkeit des Grundbuchs zu wahren sowie zu gewährleisten, dass der Rechtsverkehr über die höferechtliche Einordnung von Grundstücken informiert ist (Düsing/Martinez/Düsing, 2. Aufl. 2022, HöfeVfO § 7 Rn. 1, beck-online). Insbesondere für einen Eigentumserwerb ist eine Zuschreibung zu dem Hofgrundbuch hingegen nicht erforderlich. Die Zusammenschreibung bewirkt keine Rechtsänderung.

Deshalb ist für den Geschäftswert zwar von dem Verkehrswert des jeweils betroffenen Grundstücks auszugehen. Angesichts der Bedeutung der Zuschreibung und des Umstands, dass im Rahmen des Verfahrens nach § 7 Abs. 1 HöfeVfO typischerweise nicht mit einer allzu umfangreichen Tätigkeit des Landwirtschaftsgerichts zu rechnen ist, kann der Geschäftswert auf einen Bruchteil des Verkehrswertes beschränkt werden (siehe Bormann/Diehn/Sommerfeldt, 4. Aufl., § 36 GNotKG, Rn. 33, beck-online; NK-GK/Jörn Heinemann, 3. Aufl., § 36 GNotKG, Rn. 24a, beck-online). Der Senat hält hier den von der Bezirksrevisorin formulierten Mindestwert von 1/10 des Verkehrswerts für angemessen.

In Ermangelung anderslautender Anhaltspunkte ist davon auszugehen, dass der vereinbarte Kaufpreis von 259.482,10 € dem Verkehrswert der veräußerten Grundstücke entspricht. Der Geschäftswert ist folglich mit 25.948,21 € zu bemessen.

4. Eine Anhörung des Beteiligten im Beschwerdeverfahren war auch im Lichte des Art. 103 Abs. 1 GG nicht erforderlich, denn er wird nicht unmittelbar durch diese Entscheidung beschwert. Er kann seine Rechte mit Rechtsbehelfen gegen den Kostenansatz gemäß § 81 GNotKG geltend machen.

5. Die Kostenentscheidung beruht auf § 83 Abs. 3 GNotKG.

Hinweis:

Hinweis: Das Dokument wurde redaktionell aufgearbeitet und unterliegt in dieser Form einem besonderen urheberrechtlichen Schutz. Eine Nutzung über die Vertragsbedingungen der Nutzungsvereinbarung hinaus - insbesondere eine gewerbliche Weiterverarbeitung außerhalb der Grenzen der Vertragsbedingungen - ist nicht gestattet.

© 2026 Wolters Kluwer Deutschland GmbH