

Quelle: <https://voris.wolterskluwer-online.de/document/84ca89de-9a15-4093-ab0e-97a4851e1385>

Bibliografie

Gericht	OLG Oldenburg
Datum	22.09.2026
Aktenzeichen	10 W 5/26
Entscheidungsform	Beschluss
Referenz	WKRS 2026, 22120
Entscheidungsname	[keine Angabe]
ECLI	ECLI:DE:OLGOL:2026:0922:10W5.26.00

Oberlandesgericht Oldenburg

Beschl. v. 22.09.2026, Az.: 10 W 5/26

Hofvermerk; Löschung; Landwirtschaftsgericht; Geschäftswert

Amtlicher Leitsatz

Der Geschäftswert für das Verfahren vor dem Landwirtschaftsgericht betreffend das Ersuchen an das Grundbuchamt um Löschung eines Hofvermerks (§ 3 Abs. 1 HöfeVfO) ist seit dem 01.01.2025 in der Regel nach § 36 Abs. 1 GNotKG mit einem Achtel des Grundsteuerwerts zu bemessen.

Tenor:

Die Beschwerde der Bezirksrevisorin bei dem Landgericht Osnabrück gegen den Beschluss des Amtsgerichts - Landwirtschaftsgericht - Osnabrück vom 25. September 2025, mit dem der Geschäftswert auf 10.500 € festgesetzt worden ist, wird zurückgewiesen.

Das Beschwerdeverfahren ist gerichtsbührenfrei; außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Gründe

I.

Die Antragsteller haben bei dem Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht - Osnabrück am 2. April 2025 beantragt, den für ihr Grundstück in dem Grundbuch von Ort1 eingetragenen Hofvermerk zu löschen. Nachdem das Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht - die Löschung veranlasst hatte, hat es den Gegenstandswert für das Verfahren mit Beschluss vom 25. September 2025 auf 10.500 € festgesetzt. Dieser Betrag entspricht einem Achtel des von den Antragstellern mitgeteilten Grundsteuerwertes von 84.000 € für die landwirtschaftliche Besitzung. In der Begründung des Beschlusses wird auf die Rechtsprechung des hiesigen Senats (gemeint ist der

[Beschluss vom 23. Juni 2022, 10 W 8/21](#), veröffentlicht bei juris) Bezug genommen, wonach der Geschäftswert in Konstellationen der vorliegenden Art grundsätzlich mit dem einfachen Einheitswert zu bemessen war. Dies entspreche einem Viertel der Höchstgebühr nach § 48 Abs. 1 GNotKG in der Fassung vom 23. Juli 2013 (alte Fassung). Die Höchstgebühr sei nach der Neufassung des § 48 GNotKG (Fassung vom 7. April 2025, in Kraft getreten mit Wirkung zum 11. April 2025) - abweichend von der alten Rechtslage - nunmehr mit der Hälfte des Grundsteuerbetrages festzusetzen. Dementsprechend sei der Geschäftswert für die Löschung des Hofvermerks auf ein Achtel des Grundsteuerbetrages, also ein Viertel des Höchstbetrages, zu bestimmen.

Gegen die Festsetzung des Geschäftswerts auf 10.500 € hat die Bezirksrevisorin beim Landgericht Osnabrück Beschwerde eingelegt. Es sei - anknüpfend an die Entscheidung des hiesigen Senats (

[Beschluss vom 23. Juni 2022, 10 W 8/21](#)) - nicht ersichtlich, warum § 48 GNotKG für Verfahren über das Ersuchen um Löschung eines Hofvermerks anwendbar sein und einen Höchstgeschäftswert bestimmen solle. Es könne daher auch nicht darauf ankommen, wann die neue Fassung der Vorschrift in Kraft getreten sei. Vielmehr ergebe sich aus dem Senatsbeschluss, dass für Verfahren der genannten Art als Wertvorschrift § 36 GNotKG maßgebend sei, wonach das Gericht den Geschäftswert nach billigem Ermessen zu bestimmen habe. Eine analoge Anwendung des § 48 GNotKG werde vom Senat für unzulässig gehalten. Weiter habe der Senat unter Aufgabe seiner bisherigen Rechtsprechung den einfachen Einheitswert als Geschäftswert angenommen. Insofern erscheine es sachgerecht, den Geschäftswert in Verfahren über das Ersuchen um Löschung des Hofvermerks nunmehr nach dem vollen Grundsteuerwert, hier 84.000 €, zu bemessen. Ein Rückgriff auf den Einheitswert komme nicht in Betracht, weil dieser zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits durch den Grundsteuerwert ersetzt worden sei.

Die Beschwerdegegner meinen, es sei an die Neufassung des § 48 GNotKG anzuknüpfen, auch wenn sie den Antrag auf Löschung des Hofvermerks bereits vor dem Inkrafttreten der neuen Fassung gestellt hätten. Der Einheitswert sei bereits mit Ablauf des 31. Dezember 2024 als Bewertungsmaßstab überholt gewesen. Mit der Neufassung sei § 48 GNotKG lediglich - verspätet - an die bereits eingetretene Rechtslage angepasst worden. Welcher Bruchteil des Grundsteuerwertes in Konstellationen der vorliegenden Art heranzuziehen sei, regle § 48 GNotKG nicht. Es spreche einiges dafür, höchstens 50 % des Grundsteuerwertes in Ansatz zu bringen.

Das Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht - hat der Beschwerde der Bezirksrevisorin nicht abgeholfen und die Sache dem Oberlandesgericht zur Entscheidung vorgelegt.

II.

Für das Beschwerdeverfahren ist der Senat für Landwirtschaftssachen in der Besetzung mit drei Berufsrichtern - ohne die Mitwirkung ehrenamtlicher Richter - zuständig (§ 2 Abs. 2 LwVG, §§ 83 Abs. 1 S. 5, 81 Abs. 6 S. 3 GNotKG). Die angefochtene Entscheidung ist von der Vorsitzenden des Landwirtschaftsgerichts nach § 20 Abs. 1 Nr. 7 LwVG ohne Hinzuziehung ehrenamtlicher Richter getroffen worden. Die Festsetzung des Geschäftswerts außerhalb einer Hauptsacheentscheidung stellt eine Angelegenheit von geringer Bedeutung im Sinne des § 20 Abs. 1 Nr. 7 LwVG dar, bei der der allein entscheidende Berufsrichter des erstinstanzlichen Landwirtschaftsgerichts nicht als Einzelrichter, sondern in seiner Funktion als Vorsitzender entscheidet, weswegen das Beschwerdegericht ebenfalls nicht durch den Einzelrichter entscheiden kann (vgl. Senat,

[Beschluss vom 23.06.2022, Az.: 10 W 8/21](#), Rn. 4, juris; Huth, in v. Selle/Huth, LwVG, § 20, Rn. 49, jeweils m. w. N.).

III.

Die nach § 1 Abs. 1 HöfeVfO, § 9 LwVG und § 83 Abs. 1 GNotKG statthafte Beschwerde ist zulässig; sie ist insbesondere form- und fristgerecht eingelegt worden. In der Sache bleibt ihr jedoch der Erfolg versagt. Der Geschäftswert für das Verfahren vor dem Landwirtschaftsgericht ist im Falle einer negativen Hoferklärung für Anträge ab dem 1. Januar 2025 nach einem Achtel des Grundsteuerwertes zu bemessen. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens der neuen Fassung des § 48 GNotKG ist dabei nicht relevant, weil die Vorschrift keine Anwendung findet.

1. Nach wie vor ist gesetzlich nicht besonders geregelt, wie der Gegenstandswert für das Verfahren vor dem Landwirtschaftsgericht über das Ersuchen um Löschung des Hofvermerks zu bemessen ist. Anwendung findet deshalb die Vorschrift des § 36 Abs. 1 GNotKG, der zufolge das Gericht den Geschäftswert nach billigem Ermessen zu bestimmen hat (vgl. Volperts/Giers, in: Schneider/Volpert/Fölsch, Gesamtes Kostenrecht, 3. Aufl., § 76 GNotKG, Rn. 38 m. w. N.).

Die maßgeblichen Kriterien sind umstritten:

a) Ein Teil der Rechtsprechung und Literatur stellt auf den Verkehrswert ab mit der Einschränkung, dass wegen des geringen Aufwands, der mit dem Verfahren über das Ersuchen um Löschung des Hofvermerks verbunden sei, in der Regel lediglich ein Anteil von 10 % zugrunde gelegt werden könne (in diesem Sinne

OLG Hamm, Beschluss vom 09.02.2023, Az.: 10 W 65/22, Rn. 25 ff., juris; Bormann, in: Korintenberg, GNotKG, 22. Aufl., § 36, Rn. 62; Diehn in: Bormann/Diehn/Sommerfeldt, GNotKG, 4. Aufl., § 36, Rn. 34).

b) Nach anderer Auffassung war der Geschäftswert für das Verfahren vor dem Landwirtschaftsgericht im Falle einer negativen Hoferklärung jedenfalls bis zum 31.12.2024 nach dem Einheitswert zu bemessen, wobei grundsätzlich der einfache Einheitswert genügen sollte (so

[OLG Celle Beschluss vom 02.05.2023, Az.: 7 W 14/23 \(L\)](#), BeckRS 2023, 9805; OLG Köln, Beschluss vom 02.11.2015, Az.: 23 WLw 5/15, Rn. 2, juris; wohl auch Diehn, in: Bormann/Diehn/Sommerfeldt, GNotKG, 5. Aufl., § 48, Rn. 34; Seutemann, Landwirtschaftssachen, S. 48 f.; Volpert/Giers, in: Schneider/Volpert/Fölsch, Gesamtes Kostenrecht, 3. Aufl., § 76 GNotKG, Rn. 38).

c) Der Senat hatte sich mit seinem

[Beschluss vom 23. Juni 2022 \(Az.: 10 W 8/21\)](#) unter Aufgabe seines früheren Standpunktes der zuletzt genannten Auffassung angeschlossen. Allerdings ist inzwischen der Einheitswert als Anknüpfungspunkt für die Ermessensentscheidung entfallen, weil dieser zum 1. Januar 2025 durch den Grundsteuerwert abgelöst worden ist - Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz - GrStRefG) vom 26. November 2019, BGBl. I S. 1794. Der Senat hält auch nach der Gesetzesänderung daran fest, dass in Gestaltungen der vorliegenden Art bei der Wertfestsetzung nicht auf den Verkehrswert des Grundstücks, sondern auf Steuerwerte abzustellen ist, weil dies der kostenrechtlichen Gleichbehandlung dient (dazu auch [OLG Celle Beschluss vom 02.05.2023, Az.: 7 W 14/23 \(L\)](#), BeckRS 2023, 9805, Rn. 11) und zugleich eine aufwändige Ermittlung des Grundstücksverkehrswertes vermeidet, die zu dem regelmäßig mit wenig Bearbeitungsaufwand verbundenen Hauptsacheverfahren nach § 3 HöfeVfO außer Verhältnis steht. Für einen solchen Ansatz spricht ferner § 46 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 GNotKG, der zur Vermeidung eines unangemessenen Aufwandes bei der Ermittlung eines Grundstücksverkehrswertes prinzipiell die Möglichkeit einräumt, auf Steuerwerte zurückzugreifen (vgl. die Begründung des Regierungsentwurfs des 2. Kostenrechtsmodernisierungsgesetzes vom 14.11.2012, BT-Drucks. 17/11471, S. 167 f.). Nicht zuletzt in Ansehung dieses Gesetzeszwecks hält der Senat in Konstellationen der vorliegenden Art trotz des grundsätzlich bestehenden Vorrangs des Verkehrswerts beim Kostenansatz (§ 46 Abs. 1 GNotKG) eine Heranziehung des Verkehrswerts im Sinne eines Marktwerts nicht für zwingend geboten (wie hier: [OLG Celle, Beschluss vom 02.05.2023, Az. 7 W 14/23 \(L\)](#), BeckRS 2023, 9805, Rn. 9; a. A. OLG Hamm Beschluss vom 09.02.2023, Az. 10 W 65/22, Rn. 25 ff., juris).

2. Dabei geht es nach wie vor nicht darum, die privilegierende Kostenvorschrift des § 48 GNotKG unmittelbar oder analog anzuwenden. Die Heranziehung des Grundsteuerwertes in den Verfahren über das Ersuchen um Löschung des Hofvermerks ist nicht Ausdruck einer Privilegierung des Verfahrensgegenstands, sondern trägt dem geringfügigen gerichtlichen Aufwand bei der Durchführung des Geschäfts Rechnung (vgl.

[OLG Celle, Beschluss vom 02.05.2023, Az.: 7 W 14/23 \(L\)](#), BeckRS 2023, 9805, Rn. 10 unter Hinweis auf den Beschluss des hiesigen Senats vom [23.06.2022, Az.: 10 W 8/21](#)). Daher ist hier der Zeitpunkt des Inkrafttretens der neuen Fassung des § 48 GNotKG bedeutungslos für die Festsetzung des Geschäftswerts nach § 36 Abs. 1 GNotKG. Maßgeblich ist vielmehr, dass der Einheitswert zum 1. Januar 2025 durch den Grundsteuerwert ersetzt worden ist. Seit diesem Stichtag ist mithin der Grundsteuerwert die entscheidende steuerrechtliche Größe, um in Gestaltungen der vorliegenden Art den Geschäftswert zu bemessen.

3. Allerdings ist der Grundsteuerwert nur zu einem Achtel zu berücksichtigen. Die von der Bezirksrevisorin befürwortete Anknüpfung in Höhe des vollen Wertes erscheint dem in der Regel geringen Bearbeitungsaufwand von Verfahren vor dem Landwirtschaftsgericht über das Ersuchen um Löschung des Hofvermerks nicht angemessen. Ein solcher Wert würde das Ersuchen im Vergleich zum Zeitraum vor 2025 erheblich verteuern, obwohl sich der tatsächliche Aufwand für das Verfahren seitdem nicht geändert hat. Für die Heranziehung des Grundsteuerwertes in voller Höhe spricht - entgegen der Beschwerdebegründung - auch nicht, dass der Einheitswert gegen den Grundsteuerwert "ausgetauscht" worden ist. Aus den Gründen für die Gesetzesreform kann ein solcher Ansatz jedenfalls nicht abgeleitet werden. Denn der Einheitswert wurde durch den Grundsteuerwert ersetzt, um verfassungsrechtliche Gleichheit, orientiert an der anerkannten Verkehrswertermittlung, zu erreichen, Praktikabilität durch Automation zu fördern (vgl. BT-Drucks. 19/11085, S. 85), den Verwaltungsaufwand bei besonderen objektspezifischen Merkmalen durch Typisierung zu begrenzen (vgl. BT-Drucks. 19/11085, S. 112 f.) und gleichzeitig die vom Bundesverfassungsgericht (

Urteil vom 10.04.2018, Az. 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12) geforderte hinreichende Annäherung an die Realität zu erreichen. Eine "strukturelle Erhöhung des Grundsteueraufkommens" war dagegen nicht beabsichtigt (BT-Drucks. 19/11085, S. 1).

Dieser Intention wird - soweit dies bei den unterschiedlichen Begriffen des Einheitswertes und des Grundsteuerwertes möglich ist - annäherungsweise durch eine Festsetzung auf ein Achtel des Grundsteuerwertes Rechnung getragen. Auch der Gesetzgeber hat bei der Änderung des § 48 GNotKG das Ziel der Aufkommensneutralität verfolgt und den vierfachen Einheitswert durch den halben Grundsteuerwert ersetzt (BT-Drucks. 20/14264, S. 55). Dem entspricht es, anstelle des einfachen Einheitswertes ein Achtel des Grundsteuerwertes heranzuziehen.

4. Nach alledem begegnet die Ermessensausübung des Amtsgerichts - Landwirtschaftsgericht - Osnabrück bei der Bemessung des Geschäftswertes im Ergebnis keinen Bedenken. Zwar lehnt sich die Begründung des Amtsgerichts - Landwirtschaftsgericht - an § 48 GNotKG n. F. an, der zu dem nach § 59 S. 1 GNotKG maßgeblichen Zeitpunkt der Antragstellung am 2. April 2025 noch nicht in Kraft war. Allerdings ist dies unschädlich, weil es auf § 48 GNotKG aus den genannten Gründen nicht ankommt. Maßgeblich ist, dass zum Zeitpunkt der Antragstellung am 2. April 2025 der Einheitswert bereits durch den Grundsteuerwert abgelöst war.

IV.

1. Der Kostenausspruch des vorliegenden Beschlusses hat seine Grundlage in § 83 Abs. 3 GNotKG.

2. Ein Rechtsmittel gegen diese Entscheidung ist nicht gegeben. Die Möglichkeit, eine Rechtsbeschwerde gegen diese Entscheidung zuzulassen, besteht nicht (§§ 83 Abs. 1 Satz 5, 81 Abs. 3 Satz 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.