



# Landvolk Niedersachsen

## Landwirtschaftlicher Hauptverband Südniedersachsen e.V.

### Landvolk Göttingen

Götzenbreite 10  
37124 Rosdorf  
Tel: 0551-7890450  
Fax: 0551-7890459

### Landvolk Hildesheim

Am Flugplatz 4  
31137 Hildesheim  
Tel: 05121-70670  
Fax: 05121-706767

### Landvolk Northeim-Osterode

Friedrichstr. 27/28  
37154 Northeim  
Tel: 05551-97900  
Fax: 05551-979029

## Frühjahrsrundschreiben 2008

Sehr geehrtes Landvolkmitglied,

wer sich dieses Rundschreiben genau ansieht wird feststellen, dass sich unser Briefkopf geändert hat. Statt vier aufgeführten Mitgliedsverbänden finden sich in Zukunft nur noch drei Verbände in der Kopfzeile.

Diese formale Änderung ist das Ergebnis der intensiven und erfolgreichen Bemühungen anlässlich der beiden Verbandsfusionen in Südniedersachsen, die sich in diesem Jahr verwirklichen. Jeweils mit Rückwirkung zum 1. Januar 2008 fusionieren die Landvolkkreisverbände Alfeld und Hildesheim-Marienburg zu einem gemeinsamen Landvolkverband Hildesheim und die Landvolkkreisverbände Northeim und Osterode zu einem gemeinsamen Landvolkverband Northeim-Osterode. Die früheren Geschäftsstellen in Alfeld und Osterode bleiben auf absehbare Zeit erhalten.

Die Fusionen sind weitgehend abgeschlossen, teilweise fehlen noch die letzten formalen Schritte. Die Landvolkverbände in Südniedersachsen gehen insgesamt gestärkt aus dieser Entwicklung hervor. Aus drei verhältnismäßig großen Verbänden (Göttingen, Hildesheim-Marienburg und Northeim) sowie zwei kleineren Landvolkverbänden (Alfeld und Osterode) sind drei vergleichbar große, langfristig überlebensfähige Landvolkverbände entstanden. Die neuen Strukturen bieten Chancen der Effizienzsteigerung in der Verbandsarbeit sowie einer besseren Dienstleistungsausrichtung für die Mitglieder. Wegen der dauerhaft sinkenden Anzahl der wirtschaftenden Betriebe und der gestiegenen Betriebsleiteranforderungen ist auch die Straffung der Strukturen im Ehrenamt zukunftsweisend, um weiterhin als schlagfertige Interessenvertretung der Landwirtschaft agieren zu können.

Die Arbeit des Hauptverbandes Südniedersachsen wird ebenfalls durch die neuen Entwicklungen gestärkt. Durch das Zusammengehen der Kreisverbände Alfeld und Hildesheim-Marienburg wird zukünftig der gesamte Landkreis Hildesheim im Hauptverband vertreten sein. Dies hat als praktische Folge, dass die Rechtsberatung nunmehr nicht nur in Alfeld, sondern auch in Hildesheim selber angeboten wird. Auch die Versorgung mit Sprechtagen im frühen Kreisverbandsgebiet Osterode konnte verstärkt werden (vgl. nachfolgend II., Verteilung der Sprechstage).

So ist zu hoffen, dass wir gestärkt durch eine neue Struktur, mit einem gewachsenen Zusammenghörigkeitsgefühl in Südniedersachsen die positiven Signale in weiten Bereichen der Landwirtschaft aufnehmen und einer guten Zukunft entgegensehen.

Themen dieses Rundschreibens sind:

- I. **Alte und neue Sprechstage (Rechtsberatung) in den Kreisverbänden**
- II. **Was kostet der Hofübergabevertrag?**
- III. **Seminare zur Hofübergabe**

### **I. Alte und neue Sprechstage (Rechtsberatung) in den Kreisverbänden**

Mit den Fusionen der bisherigen Landvolkkreisverbände Alfeld und Hildesheim sowie Northeim und Osterode werden sich auch Änderungen im Rahmen der bisher angebotenen Sprechstage (Rechtsberatung) des Verbandsjuristen **Dr. Bernd von Garmissen** ergeben. Wir möchten die Gelegenheit dieses Rundschreibens dazu nutzen, Sie auf die **Rechtsprechstage** in den Mitgliedsverbänden hinzuweisen.

#### **Landvolk Göttingen:**

**jeden 1., 3. und 4. Dienstag eines Monats  
(unverändert)**

#### **Landvolk Hildesheim:**

**Geschäftsstelle Hildesheim:** **jeden 2., 4. und 5. Mittwoch eines Monats**  
**Geschäftsstelle Alfeld:** **jeden 1. und 3. Mittwoch eines Monats  
(Hildesheim neu; Alfeld unverändert)**

#### **Landvolk Northeim:**

**Geschäftsstelle Northeim:** **jeden Montag**  
**Geschäftsstelle Osterode:** **jeden 3. und 5. Dienstag eines Monats  
(verändert)**

Bitte vereinbaren Sie Ihren **Beratungstermin** in den jeweiligen Geschäftsstellen.

Die Rechtsberatung konzentriert sich inhaltlich auf die klassischen Themen des Agrarrechts. Schwerpunktmäßig sind damit folgende Rechtsgebiete durch die Rechtsberatung abgedeckt:

- **Hofübergabe** (Übergabe, Altenteil, Abfindungsrecht)
- **Erbrecht** (Testamente, Erbverträge, Erbauseinandersetzungen)
- **Vorsorgevollmacht und Patientenverfügung**
- **Landpachtrecht** (Vertragsrecht, Kündigung, Gestaltung)
- **Gesellschaftsrecht** (Betriebsgemeinschaften, Kooperationen, Haftungsfragen)
- **Grundlagen des Baurechts** (Bauleitplanung, Beteiligungsrechte)
- **Grundlagen des Natur- und Umweltrechts** (Gebietsausweisungen, Auflagen)
- **Das Recht der Realverbände**
- **Zivilrecht mit landwirtschaftlichem Bezug** (Kaufvertragsrecht, Gewährleistung, etc.)

Die Rechtsberatung soll möglichst vielen Mitgliedern und Mitgliedsbetrieben zur Verfügung stehen. Daher liegt der Schwerpunkt in erster Linie bei der Beratung und weniger bei der dauerhaften Rechtsvertretung vor Gerichten oder Behörden. In den Rechtsbereichen Höferecht, Testament, Pachtrecht und Teilen des Gesellschaftsrechts ist die Erstellung individueller Vorlagen und Konzeptionen explizit vorgesehen.

Wegen der Vielzahl von Mitgliedern und Rechtsgebieten können wir keine Garantie für eine zeitnahe Beratung übernehmen, wenngleich wir stets bemüht sein werden, Ihnen zu helfen.

## II. Was kostet der Hofübergabevertrag.

Die Diskussion um die herannahende Erbschaftssteuerreform hat in diesem und dem vergangenen Jahr zu besonders vielen Übergabeverträgen mit landwirtschaftlichem Grundvermögen geführt. Bis der Hofübergabevertrag unter Dach und Fach ist braucht es viele Gespräche und Beratungen mit Experten aus den Bereichen Recht, Betriebsberatung und Steuern sowie innerhalb der Familie. Dieser Ablauf kann individuell unterschiedlich verlaufen. Für alle Übergabeverträge gilt jedoch die Notwendigkeit der gesetzlich vorgeschriebenen Beurkundung des zugrunde liegenden Vertrages durch einen Notar. Der Gesetzgeber hat die notarielle Beurkundung derartiger Verträge aus Gründen der Rechtssicherheit im Grundstückverkehr und als Mahnung zur Vorsicht der vertragschließenden Parteien vorgeschrieben. Für seine diesbezügliche Dienstleistung hat der Notar eine gesetzlich festgeschriebene Gebühr gemäß der Kostenordnung (KostO) für Notare zu erheben. Über die Höhe dieser Gebühren herrscht oft Unklarheit.

### Geschäftswert und Wertberechnung

Die Gebühren für den Notar werden nach dem Wert berechnet, den der Gegenstand des Geschäftes bei Fälligkeit der Gebühr hat (§ 18 KostO). Bei Grundbesitz ist der letzte Einheitswert maßgebend, sofern sich nicht aus anderen Tatsachen oder Vergleichswerten ausreichende Anhaltspunkte für einen höheren Wert ergeben (§19 Abs. 2 KostO). In den allermeisten Fällen stehen derartige Anhaltspunkte in Form des Verkehrswertes zur Verfügung und es wird der tatsächliche Gegenstandswert bei der Berechnung des Geschäftswertes herangezogen. Dies gilt grundsätzlich auch für Grundstücksübertragungsverträge, die land- und forstwirtschaftliche Flächen oder ganze Betriebe zum Gegenstand haben.

Eine wertvolle Privilegierung für die Landwirtschaft findet sich jedoch in § 19 Abs. 4 KostO: Bei einem Vertrag, der die Überlassung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes mit Hofstelle durch Übergabevertrag, Erbvertrag oder Testament betrifft, ist das land- und forstwirtschaftliche Vermögen i. S. des Bewertungsgesetzes mit dem vierfachen des letzten Einheitswertes zu bewerten. Der auf diese Weise gebildete Geschäftswert liegt regelmäßig weit unter dem tatsächlichen Verkehrswert mit dem vergleichbaren nichtlandwirtschaftlichen Vermögen bewertet würden.

Die Gebührenprivilegierung bei der Beurkundung einer Hofübergabe steht unter folgenden Voraussetzungen:

- Es muss sich bei dem Hof um eine wirtschaftliche und organisatorische Einheit mit Fortführungstendenz handeln; Nebenerwerb kann genügen; Liebhaberei reicht nicht aus. Ein Hof i.S. der Höfeordnung ist jedoch nicht zwingend Voraussetzung,
- der Betrieb muss eine Hofstelle mit Betriebswohnung umfassen,
- der Betrieb muss in einer Hand sein (Ausnahme: Ehegattenhof i.S. der Höfeordnung).

Unter die vereinfachte Gebührenberechnung fallen der Grund und Boden, die Wohn- und Wirtschaftsgebäude, die stehenden Betriebsmittel und ein normaler Bestand an umlaufenden Betriebsmitteln.

Die Privilegierung gilt jedoch nur für einen gewöhnlich ausgestatteten Hof. Kommen bei der Übergabe Gegenstände und Rechte hinzu, die einen eigenen Handelswert haben, der nicht in der Einheitswertberechnung enthalten ist und andererseits den Wert des Hofes erheblich steigern, sind diese Gegenstände und Rechte gesondert hinzurechnen; z.B.:

- erhebliche Milchreferenzmengen und andere Lieferrechte,
- Firmenbeteiligungen und Genossenschaftsanteile,
- Vorhandensein erheblicher Zupachtungen und der hierdurch erweiterte Maschinenpark,
- Zusätzliche Wohnhäuser und nicht landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

Dem so gebildeten Gegenstandswert ist die Summe der Gegenleistungen des Übernehmers gegenüberzustellen (Altanteil, Abfindungen, Übernahme von Verbindlichkeiten etc.). Ist die Summe dieser vertraglichen Gegenleistungen höher als der Gegenstandswert des Hofes, gilt der höhere Wert als Geschäftswert (§39 Abs. 2 KostO).

### Höhe der Gebühr

Die Berechnung des tatsächlichen Geldbetrages richtet sich nach der Gebührentabelle der Kostenordnung. Dort sind für die Beurkundung von Verträgen in Abhängigkeit der Höhe des Geschäftswertes feste Gebührensätze vorgegeben. Gem. § 36 Abs. 2 der KostO erhält der Notar für die Beurkundung von Verträgen das Doppelte der vollen Gebühr (20/10). Neben der Beurkundungs-

gebühr erhält der Notar eine 5/10 Vollzugsgebühr gem. § 146 Abs. 1 KostO (Verfahrensbetreuung vor dem Landwirtschaftsgericht und dem Grundstücksverkehrsausschuss).

Damit erhält der Notar bei einer klassischen Hofübergabe insgesamt 2½ (25/10) Gebühren. Dabei sinkt die Gebührenhöhe degressiv mit der Höhe des Geschäftswertes. Das heißt, je höher der Geschäftswert steigt, desto langsamer steigt die Gebühr. Hieraus resultieren folgende Gebührenkosten zzgl. Mehrwertsteuer und Schreibauslagen (beispielhaft):

Geschäftswert bis	Gebühr in Euro
50.000 €	330,00 €
100.000 €	465,75 €
250.000 €	972,00 €
500.000 €	2.017,00 €
1.000.000 €	3.892,50 €
2.000.000 €	7.642,50 €

### **Gesetzliche Anforderungen an die Gebührenrechnung**

Da der Gesetzgeber einen Wettbewerb unter Notaren über die Gebührenhöhe unterbinden wollte, gilt gem. § 140 KostO ein Verbot der Gebührenvereinbarung. Danach bestimmen sich

### **III. Seminar zur Hofübergabe**

Nach den erfolgreichen Hofübergabe-Seminaren der letzten Jahre plant der Hauptverband für Mitte April wieder zwei Veranstaltungen. Angesprochen sind alle Betriebsinhaber und deren Familien, die in nächster Zeit die Übergabe ihres landwirtschaftlichen Betriebes (Hof gem. der Höfeordnung) planen. Es wird jeweils einen Termin im südlichen und nördlichen Verbandsgebiet geben:

**Dienstag, den 22. April 2008 in Rosdorf (Landvolkhaus)**

**Mittwoch, den 23. April 2008 in Einbeck, Hotel Panorama**

Die Seminare werden jeweils von 9 Uhr bis ca. 15 Uhr durchgeführt.

die Kosten der Notare ausschließlich nach dem Gesetz (KostO). Andere Vereinbarungen über die Höhe der Kosten sind unwirksam.

Um diese gesetzliche Verpflichtung zur Einhaltung der Kostenordnung sicherzustellen, werden alle Notare in regelmäßigen Abständen überprüft. Stellt sich hierbei eine fehlerhafte Kostenrechnung heraus, wird der Notar aufgefordert, den Fehlbetrag nachzufordern.

### **Umgang mit dem Notar**

Es lässt sich mit dem Notar bei der Erörterung der entstehenden Kosten nicht über die Gebührenhöhe verhandeln, sondern allenfalls über die Höhe der Gegenstandswerte, aus denen die Kostenberechnung abgeleitet wird. Der Notar wird sicherlich über die Höhe des zugrunde liegenden Wertes mit sich reden lassen, sofern der gesetzliche Wert nicht völlig außer Betracht bleibt.

Wichtig: Wenn Sie besondere Übergabebestandteile in den Vertrag aufnehmen lassen, muss der Notar mindestens den von Ihnen genannten Wert für seine Berechnung zugrunde legen. Über die Höhe der Kosten sollten Sie mit dem Notar rechtzeitig sprechen und nicht erst nach Erhalt der Kostenrechnung!

Es ist folgender Inhalt bzw. Ablauf vorgesehen:

- 1. Hofübergabe und Höfeordnung**
- 2. Rechte der weichenden Erben**
- 3. Altenteil**
- 4. Steuern, Kosten**
- 5. Versicherungen, Verträge**

Die Seminare dienen auch der Vorbereitung späterer Einzelberatungen. Interessenten melden sich bitte über Ihren jeweiligen Kreisverband an. Die Teilnahme ist mit einer Kostenpauschale von netto 40 € bzw. 20 € für jedes weitere Familienmitglied verbunden. Das Seminar richtet sich vornehmlich an Abgeber und Annehmer, deren Betrieb ein Hof im Sinne der Höfeordnung ist.

Wir wünschen Ihnen und Ihren Familien einen guten und erfolgreichen Jahresverlauf 2008!

*Helmut Meyer, Vorsitzender*

*Dr. Bernd v. Garmissen, Geschäftsführer*