

Kosten der Hofübergabe

Die Hofübergabe muss durch einen Notar beurkundet werden, damit sie rechtlich wirksam ist. Weiter muss die Hofübergabe vom Landwirtschaftsgericht genehmigt werden, damit schließlich der Hofübernehmer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden kann.

Notarkosten bei jedem Notar gleich

Die Notarkosten sind bei jedem Notar gleich. Selbst wenn vorab verschiedene Notare unterschiedliche Auskünfte zur Höhe der Kosten erteilen, liegt dieses nur daran, dass dieses noch nicht genau beurteilt werden kann, da der Hofübergabe-Vertrag noch nicht in allen Einzelheiten fertig ist. Denn nach dem konkreten Hofübergabevertrag richten sich die Notarkosten. Der Notar hat keinen Ermessensspielraum die Gebühren billiger oder teurer zu machen. Dem Notar ist es gesetzlich verboten, die Gebühren zu unterschreiten, und natürlich auch zu überschreiten.

Daher wird ein konkreter Hofübergabe-Vertrag bei jedem Notar gleich abgerechnet. Ein Preisvergleich ist daher nicht erforderlich.

Kosten der Hofübergabe bestimmen sich nach Geschäftswert. Der konkrete, individuelle Hofübergabevertrag bestimmt den sogenannten Geschäftswert. Dieser Geschäftswert ist der Wert, nach dem sich dann die Gebühren bemessen. Der Notar und das Gericht sind an das Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG) gebunden. Wenn der Geschäftswert feststeht, kann in der GNotKG-Tabelle B abgelesen werden, wie hoch die Gebühren sind. Zu beachten ist, dass dazu noch die Umsatzsteuer und Auslagen kommen.

Kostenprivileg bei Hofübergabe

Für Hofüberlassungen gilt nach § 48 GNotKG ein Kostenprivileg. Das bedeutet, dass im Zusammenhang mit der Übergabe eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes mit Hofstelle der Geschäftswert höchstens das Vierfache des letzten Einheitswertes beträgt, was ca. nur 10 % - 30 % des Verkehrswertes entspricht. Wäre es kein Hof im Sinne der Höfeordnung würde man den Verkehrswert zugrunde legen, so wie beispielsweise bei einem normalen Grundstückskauf-Vertrag.

Wichtig ist allerdings, dass der Hofübernehmer den Betrieb unmittelbar fortführen muss und einen wesentlichen Teil seiner Existenzgrundlage bilden muss.

Gegenleistungen werden zusammengerechnet

Wenn der Hofübernehmer im Rahmen der Hofübergabe Gegenleistungen wie Altenteil, Wohnrecht, Verbindlichkeiten, Abfindungen an weichende Erben, übernimmt, so gilt deren Wert als Geschäftswert, wenn dadurch der vierfache Einheitswert überschritten wird. Dieses ist oftmals der Fall.

Schulden sind von dem Geschäftswert nicht abzuziehen, führen also zu keiner Verminderung der Kosten.

Kosten sparen

Nur die Beurkundung selbst muss durch den Notar vorgenommen werden. Die sich nach der Beurkundung anschließende Tätigkeit könnte theoretisch der Hofübernehmer selbst durchführen und dadurch Kosten sparen. Der Hofübernehmer könnte also mit dem beurkundeten Vertrag theoretisch selber losziehen und tätig werden. Jedoch sollte man überlegen, ob das wirklich sinnvoll ist, gerade wenn es eilig ist und der Vertrag ohne Hindernisse vollzogen werden soll. Wenn Sie etwas nach der Beurkundung selbst abwickeln möchten, sprechen Sie den Notar darauf gerne an.

Weiter fällt für die Genehmigung des Hofübergabe-Vertrages beim Landwirtschaftsgericht eine Gerichtsgebühr an, die sich ebenfalls wieder nach dem Geschäftswert berechnet.

Berechnung der Kosten eines Hofübergabe-Vertrages

Zur Verdeutlichung eine Beispielsrechnung:

Hofübergabe: Einheitswert des Hofes: 70.000,-€

Vierfacher Einheitswert: 280.000,-€

Gegenleistungen des Hofübernehmers:

Gegenleistungen des Hofübernehmers:	Berechnung nach GNotKG zur Bestimmung des Geschäftswertes	Geschäftswert
Übernahme von 80.000,- € Schulden		80.000,- €
Wohnungsrecht für die Eltern inkl. Nebenkosten, monatlich 400,- €	400,- € x 12 x 10 =	48.000,- €
Baraltenteil 850,- € monatlich für die Eltern	850,- € x 12 x 10 =	102.000,-€
Abfindung an den Bruder mit einem Baugrundstück: 90.000,-€		90.000,- €
Geschäftswert		320.000,-€

Der Geschäftswert der Gegenleistungen beläuft sich auf 320.000,-€. Damit liegt er über dem vierfachen Einheitswert, der lediglich bei 280.000,-€ liegt. Somit beträgt der Geschäftswert, der für die weitere Berechnung zugrunde zu legen ist, 320.000,- €.

Die Notarkosten werden wie folgt aufgeteilt:

Beurkundungsgebühr nach GNotKG, Tabelle B, Gebührensatz 2,0 (darin ist die umfassende Beratung, Entwurf und die Beurkundung enthalten)	1.270,- €
Vollzugsgebühr nach GNotKG Tabelle B, Gebührensatz 0,5 (für die Einholung der Genehmigung zur Hofüberlassung und Zustimmung der Bank zur Schuldenübernahme durch Hofüberlasser)	317,50 €
Ggf. je nach Bank: Vollstreckungsfähiges Schuldanerkenntnis durch den Hofübernehmer (Tabelle B, Gebührensatz 1,0)	219,00 €
Summe, netto (zzgl. Umsatzsteuer und Auslagen)	1.806,50 €

Hinzu kommen noch die Gebühren für die Umschreibung des Eigentums beim Grundbuchamt und die Genehmigung durch das Landwirtschaftsgericht:

Grundbuchamt (GNotKG, Tabelle B, Gebührensatz 1,0)	Gericht (GNotKG, Tabelle A, Gebührensatz 0,5)	zusammen
635,- €	1.231,- €	1.866,- €

Insgesamt könne Sie daher für diese konkret beschriebene Hofüberlassung von einem Betrag von ca. 4.000,- € ausgehen:

Notargebühren	1.806,50 €
Umsatzsteuer 19%	343,24 €
Grundbuchamt und Gericht	1.866,00 €
Insgesamt	4.015,74 €