

# DNotI

Deutsches Notarinstitut

**Dokumentnummer:** 34wx90\_11\_kost

**letzte Aktualisierung:** 19.7.2011

**OLG München, 25.5.2011 - 34 Wx 90/11 Kost**

KostO §§ 19 Abs. 2, 60 Abs. 1, Abs. 2, 67

## **Grundbuchberichtigungskosten bei Ausscheiden des persönlich haftenden Gesellschafters aus KG und Anwachsung bei einzigem Kommanditisten**

Kostenrechtliche Behandlung einer Grundbuchberichtigung nach Ausscheiden der persönlich haftenden Gesellschafter aus der KG und Anwachsen des Gesellschaftsvermögens auf die einzig verbliebene Kommanditistin (Anschluss an OLG Düsseldorf vom 14.1.1999 - 10 W 113/98 = NJW-RR 2000, 115).

# Oberlandesgericht München

Az.: 34 Wx 90/11 Kost  
LA-16988-3 AG München - Grundbuchamt



In der Kostensache

wegen Kostenansatz für die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch

erlässt das Oberlandesgericht München -34. Zivilsenat- durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Lorbacher als Einzelrichter am 25. Mai 2011 folgenden

## Beschluss

Die Beschwerde der Beteiligten zu 1 gegen den Beschluss des Amtsgerichts München - Grundbuchamt - vom 16. Februar 2011 wird zurückgewiesen.

## Gründe:

### I.

Im Grundbuch war die R. & Co. KG als Eigentümerin von Grundbesitz eingetragen. Diese bestand aus drei natürlichen Personen als persönlich haftenden Gesellschaftern sowie der D. & R. AG als alleiniger Kommanditistin. Die drei Komplementäre sind zum Ablauf des 30.9.2010 aus der Gesellschaft ausgeschieden. Zugleich mit dem Austritt wuchs das Vermögen der Gesellschaft mit allen Aktiva und Passiva der Kommanditistin - der Beteiligten zu 1 - an.

Der notarielle Berichtigungsantrag vom 7.10.2010 wurde durch Rötung (§ 16 GBV) der früheren und Eintragung der Beteiligten zu 1 als neuer Eigentümerin in den Grundbüchern vollzogen mit dem Zusatz der Anwachsung nach Ausscheiden aller weiteren an den allein verbleibenden Gesellschafter.

Der Kostenansatz vom 29.11.2010 geht von einer Eigentumsumschreibung nach § 60 Abs. 1 KostO aus. Der Wert sämtlicher betroffener (sechs) Liegenschaften wird wegen Überschreitung der Höchstwerts mit 60 Mio. € angesetzt.

Gegen den Kostenansatz richtete sich die Erinnerung der Beteiligten zu 1 vom 22.12.2010. Diese hat das Grundbuchamt, der Stellungnahme des Vertreters der Staatskasse - des Beteiligten zu 2 - vom 31.1.2011 folgend, mit Beschluss vom 16.2.2011 zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die Beschwerde der Beteiligten zu 1. Diese wird im Wesentlichen darauf gestützt, dass der Ansatz der vollen Gebühr nach § 60 Abs. 1 KostO nicht gerechtfertigt sei, weil kein Eigentumserwerb stattgefunden habe. Die Gebühr sei mit 1/4 (Berichtigung gemäß § 67 KostO) oder maximal mit 1/2 (analog § 60 Abs. 2 KostO) anzusetzen. Überdies sei der Gegenstandswert überhöht. Das Finanzamt habe den Wert der Liegenschaften mit 36 Mio. € bewertet.

Das Grundbuchamt hat nicht abgeholfen.

## II.

Die nach § 14 Abs. 3 KostO zulässige Beschwerde, über die im Fall der Nichtabhilfe gemäß § 14 Abs. 4 Sätze 1 und 2, Abs. 7 Satz 1 Halbs. 2 KostO i.V.m. § 119 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b GVG das Oberlandesgericht durch eines seiner Mitglieder als Einzelrichter zu entscheiden hat, bleibt ohne Erfolg.

1. Das Grundbuchamt hat für das vollzogene Geschäft zutreffend die volle Gebühr nach § 60 Abs. 1 KostO erhoben. Diese fällt für die Eintragung eines Eigentümers an. Maßgeblich ist, von Ausnahmen abgesehen, das äußere Erscheinungsbild. Wird anstelle einer GmbH & Co. KG nach deren Auflösung ihre frühere Kommanditistin als Alleineigentümerin von Grundbesitz eingetragen, handelt es sich kostenrechtlich um keine Grundbuchberichtigung, sondern um eine Neueintragung (OLG Düsseldorf NJW-RR 2000, 115 f.; bereits OLG Düsseldorf JurBüro 1988, 1708; OLG Köln Rpfleger 1992, 539/540; ebenso Rohs/Wedewer KostO Stand Dezember 2010 § 60 Rn. 5 c). Dies beruht darauf, dass die KG zwar eine Gesamthandsgemeinschaft ist, diese aber nicht als solche, sondern unter ihrer Firma im Grundbuch eingetragen war (§ 24 Abs. 1 i.V.m. § 161 Abs. 2 HGB). Deshalb enthält die vorherige Grundbucheintragung auch keinen Hinweis auf die an der KG beteiligten natürlichen Personen oder Gesellschaften (OLG Düsseldorf NJW-RR 2000, 115/116). Es vollzieht sich, äußerlich wie der Sache nach, ein Wechsel in der Rechtspersönlichkeit, unabhängig von der Beteiligung der neuen Eigentümerin auch an der früheren Gesellschaft (siehe bereits BayObLGZ 1975, 355/358).

Ob der von der Beteiligten zu 1 erwähnten Entscheidung des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 7.5.2002 (Rpfleger 2002, 536) für den Fall zu folgen ist, dass eine im Grundbuch eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts in eine KG umgewandelt wird, kann auf sich beruhen. Um einen "identitätswahrenden Formwechsel" zweier Gesamthandsgemeinschaften handelt es sich im hier gegebenen Fall nämlich nicht.

Demgemäß scheidet die Anwendung der subsidiären Vorschrift des § 67 KostO aus (ebenso BayObLGZ 1975, 355; Rohs/Wedewer § 60 Rn. 5c). Diese Bestimmung kommt nämlich nur in Frage, wenn die Eintragung nicht von einer anderen - spezielleren - Vorschrift erfasst wird, wie dies § 60 Abs. 1 KostO ist.

Der aus sozialen Gründen geschaffene Ermäßigungstatbestand des § 60 Abs. 2 KostO kommt schon wegen dessen Zweckrichtung nicht zur Anwendung. Eine interne bürgerlich-rechtliche Gesamthandsbindung beeinflusst die Privilegierung nicht (OLG Düsseldorf JurBüro 1988, 1708; im Ergebnis ebenso OLG Düsseldorf NJW-RR 2000, 115/116).

Die Vorschrift des § 60 Abs. 5 KostO, wonach die Gebühren nur einmal nach dem zusammengerechneten Wert erhoben werden, wurde zugunsten der Beteiligten zu 1 ersichtlich berücksichtigt.

2. Auch die Grundstücksbewertung ist rechtsfehlerfrei.

a) In Grundbuchsachen erfolgt die Bewertung nach den Vorschriften der Kostenordnung. Eine Bewertung auf anderer Grundlage, etwa nach ertragssteuerlichen Bewertungsvorschriften (§ 147 Abs. 2 Satz 2 BewG), scheidet von vorneherein aus. Gemäß § 19 Abs. 2 KostO ist bei der Bewertung von Grundbesitz der letzte Einheitswert maßgebend, der zur Zeit der Fälligkeit der Gebühr bereits festgestellt ist, 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; jedoch soll von einer Beweisaufnahme zur Feststellung eines höheren Wertes abgesehen werden. Zwar ist nach dem Wortlaut der Vorschrift grundsätzlich der letzte Einheitswert maßgeblich; insoweit bildet § 19 Abs. 2 KostO jedoch keine vorrangige Sonderregel gegenüber § 19 Abs. 1 KostO, wonach auf den gemeinen Wert oder Verkehrswert abzustellen ist. Vielmehr ist der Einheitswert nur Ausgangspunkt der Wertermittlung mit dem Ziel, sich dem gemeinen Wert zu nähern (vgl. Hartmann Kostengesetze 41. Aufl. § 19 KostO Rn. 5). Ein höherer Wert als der Einheitswert ist stets dann maßgeblich, soweit sich ausreichende Anhaltspunkte für diesen ergeben.

b) Der Verkehrswert eines bebauten Grundstücks wird nach der Rechtsprechung (vgl. grundlegend BayObLGZ 1976, 89; aus jüngerer Zeit z.B. BayObLG FamRZ 2005, 823), von Ausnahmen abgesehen, sachgerecht unter Heranziehung der amtlichen Richtwerte der Kaufpreissammlung für den Bodenwert (vgl. §§ 194, 196 BBauG) sowie des Brandversicherungswerts - Stand 1914 - für den Gebäudewert ermittelt (zu den Einzelheiten siehe etwa Prüfungsabteilung der Bayer. Notarkasse MittBayNot 2010, 513). Diese Methode ist auch in der Rechtsprechung des Senats (vgl. beispielsweise Beschlüsse vom 9.2.2011, 34 Wx 152/10 Kost, vom 10.3.2011, 34 Wx 23/11 Kost) anerkannt. Soweit nicht ohnehin für zwei der Objekte auf aktuelle Verkaufspreise zurückgegriffen werden konnte, sind die dazu in der Stellungnahme des Bezirksrevisors vom 31.1.2011 berechneten Ansätze nicht in Frage gestellt und erscheinen für die betroffenen Immobilien, die sich größtenteils in Münchner Bestlage befinden und eine hohe Restnutzungsdauer aufweisen, sachgerecht. Die Obergrenze in § 18 Abs. 1 Satz 2 KostO wurde beachtet.

3. Dass die Erhebung der Gebühr nach § 60 Abs. 1 KostO unter Zugrundelegung des Verkehrswerts des betroffenen Grundstücks weder gegen den allgemeinen Gleichheitssatz (Art. 3 Abs. 1 GG) noch gegen den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit (Art. 2 Abs. 1 i.V.m. Art. 20 Abs. 3 GG) verstößt, hat zuletzt der 32. Zivilsenat des Oberlandesgerichts München in seinem Beschluss vom 21.9.2006 (32 Wx 135/06) eingehend dargelegt (vgl. zuvor schon BayObLGZ 2000, 350/352 ff.). Abweichend von der damaligen Rechtsprechung des Bayerischen Obersten Landesgerichts ist zwar die Grundbuchgebühr im Zusammenhang mit der Verschmelzung oder Ausgliederung einer Gesellschaft als Steuer oder Abgabe anzusehen, die für eine vorangehende Formalität erhoben wird, der eine juristische Person mit Erwerbszweck aufgrund ihrer Rechtsform unterworfen werden kann (siehe Art. 10 Buchst. c der Richtlinie 69/335/EWG; dazu EuGH vom 16.6.2006, Rpfleger 2006, 670). Nichts anderes ergibt sich aus Art. 5 Abs. 1 Buchst. c der nun maßgeblichen Richtlinie 2008/7/EG. Anwachsung ist nicht anders zu behandeln als Verschmelzung (siehe Wilsch Rpfleger 2006, 672/673; auch Rohs/Wedewer § 60 Rn. 1b). Deshalb greift auch hier die Ausnahme in (nunmehr) Art. 6 Abs. 1 Buchst. b der Richtlinie 2008/7/EG für die Befugnis der Mitgliedsstaaten, Besitzwechselsteuern zu erheben (siehe EuGH Rpfleger 2006, 670/671 zu Art. 12 Abs. 2 der Richtlinie 69/335/EWG).

4. Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Das Verfahren ist gebührenfrei (§ 14 Abs. 9 KostO).

Lorbacher  
Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht

. Leitsatz:

KostO § 19 Abs. 2, § 60 Abs. 1, Abs. 2, § 67

Kostenrechtliche Behandlung einer Grundbuchberichtigung nach Ausscheiden der persönlich haftenden Gesellschafter aus der KG und Anwachsen des Gesellschaftsvermögens auf die einzig verbliebene Kommanditistin (Anschluss an OLG Düsseldorf vom 14.1.1999 - 10 W 113/98 = NJW-RR 2000, 115).

OLG München, 34. Zivilsenat  
Beschluss vom 25.5.2011  
34 Wx 90/11 Kost