

letzte Aktualisierung: 12.1.2022

OLG Brandenburg, Beschl. v. 7.10.2021 – 7 W 70/21

**GNotKG §§ 42 Abs. 1 S. 2, 46 Abs. 1, 96; KV-GNotKG Vorb. 2.2.1.1. Abs. 1 Nr. 1
Beurkundung einer Teilungserklärung: Geschäftswertbemessung**

1. Der Geschäftswert der Beurkundung einer Teilungserklärung bemisst sich nach dem fiktiven Preis, der für das als bebaut zu vermutende Grundstück zur Zeit der Beurkundung zu erzielen gewesen wäre. Maßgeblich ist, was vernünftigerweise als Verkaufserlös hätte erwartet werden dürfen, wenn zur Zeit der Teilungserklärung schon fertige Wohnungen verkauft worden wären.
2. Für die Wertbemessung maßgebliche Tatsachen, die erst nach dem Bemessungstichtag entstehen oder erreichbar oder zufällig erkennbar werden, sind zu verwerten, wenn sie für den Wert am Stichtag maßgeblich sind.

[Landesrecht Brandenburg \(https://www.landesrecht.brandenburg.de\)](https://www.landesrecht.brandenburg.de)



[\(http://www.brandenburg.de\)](http://www.brandenburg.de)

[Gerichtsentscheidungen](#)
(/suche)

[Gesetz- und Verordnungsblatt](#)
(https://www.landesrecht.brandenburg.de/_dislservice/public/gvbl.jsp)

[Landesrecht](#)
(https://bravors.brandenburg.de)

[Nutzungshinweise](#)
(/seite
/nutzungshinweise)

Sie sind hier: [Gerichtsentscheidungen](#) (.) ▶ Entscheidung

Entscheidung 7 W 70/21

Metadaten

Gericht	OLG Brandenburg 7. Zivilsenat	Entscheidungsdatum	07.10.2021
Aktenzeichen	7 W 70/21	ECLI	ECLI:DE:OLGBB:2021:1007.7W70.21.00
Dokumententyp	Beschluss	Verfahrensgang	-
Normen			

Tenor

Auf die Beschwerde der Antragstellerin wird der Beschluss des Landgerichts Cottbus vom 17. März 2021, der durch den Beschluss vom 21. Mai 2021 berichtigt worden ist, abgeändert:

Die Kostenrechnung des Antragsgegners vom 18. Mai 2017 - 17C0601-3-bö - wird dahin abgeändert, dass sie auf einen noch zu begleichenden Betrag von 1.457,16 Euro lautet.

Im Übrigen werden die Beschwerde und der Antrag der Antragstellerin zurückgewiesen.

Von den Kosten des Verfahrens tragen die Antragstellerin 49 Prozent und der Antragsgegner 51 Prozent.

Gründe

I.

Das Landgericht hat mit dem angefochtenen Beschluss einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen, mit dem die Antragstellerin einzelne Gesichtspunkte der Kostenberechnung des Antragsgegners für die Beurkundung und den Vollzug einer Teilungserklärung beanstandet. Die Antragstellerin meint, der Geschäftswert sei unzutreffend hoch veranschlagt und eine Vollzugsgebühr sei nicht entstanden.

Gegenstand des Verfahrens ist allein die Kostenrechnung des Antragsgegners vom 18. Mai 2017 - 17C0601-3-bö - (Anlage 2 zur Antragsschrift = Bl. 5). Diese Rechnung hat die Rechnung vom 27. Oktober 2015 - 15C1266-ME - (Anlage 1 zur Antragsschrift = Bl. 4) vollständig ersetzt und dadurch gegenstandslos werden lassen. Die jüngere Kostenberechnung enthält eine vollständige Nach- und Neuberechnung der Notarkosten für dieselben Amtstätigkeiten. Das ist der in beiden Rechnungen identisch angegebenen Nummer der Urkundenrolle des Antragsgegners ebenso zu entnehmen wie den identischen Bezeichnungen der einzelnen Gebührentatbestände und der Aufnahme des in der älteren Rechnung berechneten Betrages als bereits geleistete Zahlung.

II.

Die Beschwerde ist teilweise begründet.

1. Die Notarkosten der Beurkundung der Teilungserklärung richten sich nach einem Geschäftswert von 4.083.000 Euro.

a) Für den Geschäftswert sind weder - wie der Antragsgegner meint - die bis zum Dezember 2017 für die Wohnungen tatsächlich vereinbarten Kaufpreise maßgeblich noch - wie die Antragstellerin meint - der für die Gerichtsgebühren veranschlagte Geschäftswert.

Die Antragstellerin verweist auf die Entscheidung des 5. Zivilsenats vom 26. September 2016 - 5 W 73/16 - (Bl. 67 ff.), mit der der Wert für Bemessung der Gerichtsgebühren des Grundbuchamtes in der gleichen Angelegenheit auf 3.850.000 Euro festgesetzt worden ist. An jene Entscheidung ist der Senat bei der hier anhängigen Entscheidung über die Notarkosten nicht gebunden. Der 5. Zivilsenat hat den Wert für die Gerichtsgebühren festgesetzt (§ 79 I GNotKG). Indes gilt eine dem § 32 I RVG ähnliche Regelung für die Notargebühren nicht. Die Festsetzung des Wertes für die Gerichtsgebühren kann eventuell Anhaltspunkte aufzeigen, die für die Ermittlung oder Schätzung des Wertes für die Notargebühren verwendet werden können. Aber weder besteht in Bezug auf den festgesetzten Wert eine Richtigkeitsvermutung noch gar eine Bindung, die der Rechtskraftwirkung vergleichbar wäre.

b) Der Geschäftswert der Beurkundung einer Teilungserklärung bemisst sich nach dem - fiktiven - Preis (§ 46 I GNotKG), der für das tatsächlich unbebaute, aber als bebaut zu vermutende Grundstück (§ 42 I 2 GNotKG) zur Zeit der Beurkundung (§§ 96, 10 GNotKG) zu erzielen gewesen wäre.

§ 96 GNotKG bestimmt einen Bemessungsstichtag, nicht einen Erkenntnisstichtag. Für die Wertbemessung maßgebliche Tatsachen, die erst später, nach dem Eintritt der Fälligkeit, also nach dem Bemessungsstichtag entstehen oder erreichbar oder zufällig erkennbar werden, sind zu verwerten - und sie können zur Korrektur des zuvor angenommenen Geschäftswertes und zur Neuberechnung der Notargebühren veranlassen. Diese neuen oder nachträglich ersichtlich gewordenen Tatsachen müssen aber für den Wert am - nun in der Vergangenheit liegenden - Bewertungsstichtag maßgeblich sein. Geben sie sicheren Aufschluss für einen Wert zu einem späteren Zeitpunkt, so kommt es für ihre Maßgeblichkeit darauf an, was dafür und dagegen spricht, dass zwischen dem Bewertungsstichtag und dem Zeitpunkt des Erkenntniszuwachses eine Wertänderung eingetreten sein könnte.

c) Zur Zeit der Teilungserklärung war der fiktive Preis des bebauten Grundstücks nicht auf den Anschaffungspreis des Grundstücks und die künftig aufzuwendenden Baukosten beschränkt (Schriftsatz der Antragstellerin vom 23. Juli 2017, S. 4 = Bl. 100; Beschwerdebegründung vom 26. Mai 2021, S. 2 = Bl. 196). Mit einem so bemessenen Preis hätte die Antragstellerin nach der Bebauung des Grundstücks und dem Verkauf der so errichteten Wohnungen keinerlei Gewinn erzielen können. Maßgeblich ist vielmehr, was die Antragstellerin vernünftigerweise als Verkaufserlös hätte erwarten dürfen, wenn sie zur Zeit der Teilungserklärung schon fertige Wohnungen verkauft hätte. Sie selbst gab ihre Erwartungen rund ein halbes Jahr vor der Beurkundung mit „rd. 5 Mio. €“ an (eMail vom 8. April 2015 in der Anlage 6 zum Schriftsatz des Antragsgegners vom 4. Juli 2017, Bl. 83).

Diese Erwartung entspricht ungefähr den augenscheinlich bis zum Dezember 2017 erzielten Kaufpreisen von insgesamt 5.573.300 Euro für 30 Wohnungen (Mitteilung des Amtsgerichts Senftenberg vom 14. Dezember 2017 in der Anlage 1 zum Schriftsatz des Antragsgegners vom 30. April 2018, Bl. 132). Für den Wert am Bewertungsstichtag, dem Tag der Beurkundung im Oktober 2015, geben diese Kaufpreise aber keinen sicheren Aufschluss, weil angenommen werden muss, dass es in der Zwischenzeit zu Wertsteigerungen auf dem Markt der Eigentumswohnungen in ... gekommen ist. Es ist allgemein bekannt, dass in den fraglichen Jahren von 2015 bis 2017 die Preise auf dem Markt der Wohngrundstücke und Wohnungen gestiegen, in manchen Gebieten sogar sehr stark gestiegen sind.

Die Mitwirkung der Beteiligten (§ 95 GNotKG), zu der der Senat sie angehalten hat (Vfg. v. 7. Juli 2021, Bl. 212), hat zu keinen bei der billigen Wertbemessung besser verwertbaren Erkenntnissen geführt als einer Berechnung anhand der Abgeschlossenheitspläne (Anlage zur Antragsschrift, Bl. 21 ff.) und einer Verwendung des von der Antragstellerin eingereichten Grundstücksmarktberichtes 2015 (dort S. 79). Danach ist eine Gesamtwohnfläche von 2.722 m² zu veranschlagen und ein Wohnflächenpreis von 1.500 Euro/m². So ergäbe sich zum Bemessungsstichtag, dem Tag der Beurkundung, ein Geschäftswert von 4.083.000 Euro. Der Antragsgegner hat eingewandt, in die durchschnittlichen Marktwerte, die im Grundstücksmarktbericht berechnet worden seien, seien wenige Grundstücke berücksichtigt, die ausnahmslos weniger attraktiv gelegen seien als das hier fragliche Grundstück. Er hat indes keine besseren Anhaltspunkte für eine Wertbemessung benannt. Ob die Lage- und Attraktivitätsunterschiede so schwer wiegen, dass sie sich auf den Preis auswirken, ist offen geblieben.

2. Dem Antragsgegner steht die von der Antragstellerin beanstandete Vollzugsgebühr zu (Vorb. 2.2.1.1 Abs. 1 Nr 1 KV-GNotKG).

Die Antragstellerin hat dem Antragsgegner die auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung gerichteten Antragsschriften „mit der Bitte um weitere Handhabung“ überlassen (Schreiben der Antragstellerin vom 25. und 28. August 2015 in der Anlage zum Schriftsatz des

Antragsgegners vom 17. September 2019, Bl. 147 ff.). Auf diesen besonderen Auftrag (Vorb. 2.2 Abs. 1 KV-GNotKG) hat der Antragsgegner die Antragsschriften mit den Plänen zusammengefügt und an den Landkreis abgesandt; dies ist die Anforderung der Bescheinigung (Vorb. 2.2.1.1 Abs. 1 Nr. 1 KV-GNotKG). Der Landkreis hat sich daraufhin mit weiteren Beanstandungen an den Antragsgegner gewandt (Schreiben vom 10. September 2015 in der Anlage 3 zum Schriftsatz des Antragsgegners vom 4. Juli 2017, Bl. 80). Diese Beanstandungen hat der Antragsgegner bewertet und der Antragstellerin Empfehlungen für die Abhilfe gegeben (Schreiben vom 15. September 2015, a.a.O., Anlage 4, Bl. 81); dies ist die Prüfung (Vorb. 2.2.1.1 Abs. 1 Nr. 1 KV-GNotKG).

3. Die im Übrigen von der Antragstellerin nicht beanstandete Kostenrechnung des Antragsgegners ist anhand des Geschäftswertes der Teilungserklärung von 4.083.000 Euro dahin abzuändern, dass die Gebühr für das Beurkundungsverfahren (Nr. 21200 KV-GNotKG) 6.695 Euro beträgt und die Vollzugsgebühr (Nr. 22111 KV-GNotKG) nach den zusammengerechneten Werten (4.135.080 Euro) 2.033 Euro, die Gebühren- und Auslagensumme also 9.061,50 Euro, die Umsatzsteuer (Nr. 32014 KV-GNotKG) mithin 1.721,69 Euro. Einschließlich der sonstigen Aufwendungen beläuft sich die Berechnung auf eine Summe von 11.734,71 Euro, so dass der Antragsgegner abzüglich bereits gezahlter 10.277,55 Euro noch 1.457,16 Euro fordern kann.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 130 III 1 GNotKG, 81 I 1 FamFG. Die Kostenquote bemisst sich nach der angefochtenen Kostenberechnung anhand eines Geschäftswertes von 5,7 Mio. Euro und der von der Antragstellerin für zutreffend gehaltenen Berechnung anhand eines Wertes von 3,85 Mio. Euro und bei Fortfall der Vollzugsgebühr; dann wären ihr 1.438,12 Euro zu erstatten gewesen. Ihre Unterliegensquote beläuft sich also auf $(1.438,12 + 1.457,16) : (1.438,12 + 4.460,12) = 0,49$.

Einer Wertfestsetzung bedarf es nicht, weil die Gerichtsgebühren nicht nach einem Wert berechnet werden (§ 79 I GNotKG).

Anlass, die Rechtsbeschwerde zuzulassen (§§ 130 III 1 GNotKG, 70 II FamFG), besteht nicht.

 Seite drucken

Sie sind hier: [Gerichtsentscheidungen](#) (/)

Service

[Landesportal Brandenburg](#) (<https://www.brandenburg.de>)

[Serviceportal Brandenburg](#) (<https://service.brandenburg.de>)

Service

[Landesportal Brandenburg](#) (<https://www.brandenburg.de>)

[Serviceportal Brandenburg](#) (<https://service.brandenburg.de>)