

nicht ganz einfach nachzuvollziehen, aber möglicherweise in anderen Fallkonstellationen von eminent wichtiger Bedeutung: Weil der Notar im konkreten Fall nach § 17 Abs. 1 BeurkG nicht über die denkbare Unwirksamkeit infolge inkongruenter Willenserklärungen belehren musste, fehlte es damit an jeglichem Anhaltspunkt, der Zweifel an der Wirksamkeit der Annahmeerklärung begründen könnte. Folglich musste der Notar auch nicht über Zweifel an der Wirksamkeit – mit Nachweispflicht in der Urkunde – gemäß § 17 Abs. 2 Satz 2 BeurkG belehren (Rdnr. 16). Zuvor (Rdnr. 15) sagt der BGH aber ausdrücklich, dass es nach Sachlage des Falles zu den Belehrungspflichten gehören kann, auf die Gefahr einer Inkongruenz der Vertragserklärungen mit der Folge des Scheiterns des Vertragsschlusses hinzuweisen. In der Folge wäre also – bei anderer Sachlage – der Weg zur Anwendung des § 17 Abs. 2 Satz 2 BeurkG mit der damit verbundenen Beweislast für den Notar doch offen.

c) Deshalb sollten sich auch künftig Notare, denen bei der Beurkundung einer Annahme keine Ausfertigung der Angebotsurkunde vorgelegt wird, nicht in trügerischer Sicherheit wiegen. Was der BGH in dieser Entscheidung ebenso klar betont, sind – wie schon ausgeführt – die Umstände des Einzelfalles. Der BGH weist darauf hin, dass die Belehrung nicht ins Blaue hinein über alle nur denkbaren, fernliegenden Risiken zu erfolgen habe, sondern dass die notarielle Belehrungspflicht eine fallbezogene sei.

Was der BGH eben nicht statuiert, ist eine aus dem entschiedenen Fall ableitbare allgemeine Regel, z. B. derart, dass sich die Pflicht des Notars zur Sachverhaltserforschung bezogen auf die Vollständigkeit des mitgebrachten Entwurfs einer Annahmeerklärung darin erschöpft, sie auf Schlüssigkeit zu überprüfen, wenn ihm die Angebotsurkunde nicht vorliegt. Vielmehr kann auch die Sachverhaltserforschungspflicht in ihrem Umfang fallbezogen sein, wie § 17 Abs. 1 Satz 2 BeurkG nahelegt, der unerfahrene und ungewandte Beteiligte besonders berücksichtigen sehen will.

d) Hier stelle man sich die Fallabwandlung vor, in welcher statt des erfahrenen Bauträgers ein Verbraucher den Notar um die Beurkundung ersucht und sein Makler bzw. Finanzberater den vom Zentralnotar gefertigten Entwurf der Annahmeerklärung gleich mitbringt. Später – nach Zahlung des Kaufpreises – entdeckt der inzwischen bestellte Insolvenzverwalter des Verkäufers die Unwirksamkeit der Annahmeerklärung des Verbrauchers für sich.³

aa) Das Gericht könnte argumentieren, dass der Notar keinen Einfluss auf die hier möglicherweise ungute Gestaltung des Beurkundungsverfahrens gehabt hätte. Durch die Beurkundung der Annahme habe er weder gegen § 17 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2a BeurkG verstoßen, noch habe er die Vorgaben des § 14 Abs. 3 BNotO in Verbindung mit den Kammerrichtlinien missachtet, wonach das Angebot vom Verbraucher als dem belehrungsbedürftigeren Teil hätte ausgehen sollen (Ziffer II. 1. d) der RL-Empfehlungen der BNotK). Folglich habe er keine gesteigerten Belehrungspflichten geschuldet. Insbesondere könne die Wahl der Gestaltung des Beurkundungsverfahrens durch den „Zentralnotar“ nicht dazu führen, dass der die Annahme beurkundende Notar entgegen der Rechtsprechung des BGH doch über die Angebotsurkunde zu belehren habe. Wenn der Verbraucher also in der Annahmeerklärung erkläre, das Angebot in allen Teilen zu kennen und es in vollem Umfang annehmen zu wollen, lasse sich ebenso wie im entschiedenen

Fall folgern, dass der Notar keinen Anhaltspunkt für irgendwelche Zweifel an der Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts infolge der fehlenden Zwangsvollstreckungsunterwerfung haben müsse. Das Ergebnis wäre also gleich.

bb) Ebenso gut könnte aber argumentiert werden, dass der nicht geschäftserfahrene Verbraucher die Tragweite seiner Erklärung, das Angebot in allen Teilen zu kennen, nicht überblicke, insbesondere er die Bedeutung einer Zwangsvollstreckungsunterwerfung als Bedingung der Annahme leicht verkennen könne, während es für den Notar alles andere als fernliegend sei, dass in die Annahmeerklärung des Käufers üblicherweise eine Zwangsvollstreckungsunterwerfung aufzunehmen sei.⁴ Wenn er über die mögliche Unwirksamkeit infolge inkongruenter Vertragserklärungen zu belehren habe, musste er auch Zweifel an der Wirksamkeit gehabt haben und diese in der Niederschrift vermerken. Da er dies nicht getan habe, trage er die Beweislast für die tatsächlich erfolgte Belehrung. Gelingen ihm das nicht, müsse er wegen Verletzung seiner Amtspflichten haften.

cc) Es ist gewiss spekulativ, wie der BGH diesen Fall entscheiden würde. Die Fallabwandlung macht aber meines Erachtens deutlich, dass sich der BGH alle Türen offen hält.

3. Am Ende des Urteils deutet das Gericht einen Verstoß gegen § 13a BeurkG an. Die Details bleiben im Unklaren. Grundsätzlich bedarf es aber bei der Beurkundung einer Annahme gar keiner Verweisung nach § 13a BeurkG.⁵

4. Interessant wäre auch eine Erörterung der Frage gewesen, ob die Annahmeerklärung ohne die Zwangsvollstreckungsunterwerfung tatsächlich fehlgeschlagen und infolgedessen der Kaufvertrag unwirksam war. Denn entgegen den sonst verbreiteten ausdrücklichen Formulierungen, dass das Angebot nur angenommen werden kann, wenn sich der Käufer in der Annahmeerklärung der Zwangsvollstreckung unterwirft,⁶ war hier ohne ausdrücklichen Bedingungszusammenhang formuliert worden: „1. Das Angebot kann nur insgesamt angenommen werden. ... 2. Der Angebotsempfänger hat sich in der Annahmeerklärung ... zu unterwerfen.“

Notar *Hans-Ulrich Sorge*, Würzburg

⁴ Vgl. Checkliste und Musterformulierung im Beck'schen Notarhandbuch/*Brambring*, 5. Aufl., Teil A, Rdnr. 382.

⁵ Siehe schon oben BGH, Urteil vom 25.2.1994, V ZR 63/93, sowie *Brambring*, a. a. O., Rdnr. 388.

⁶ Vgl. wieder *Brambring*, a. a. O., oder *Hoffmann-Becking/Rawert*, Beck'sches Formularbuch Bürgerliches-, Handels-, und Wirtschaftsrecht, 10. Aufl. 2009, Formular III. B. 8.

Kostenrecht

18. KostO §§ 30, 64 Abs. 3, § 67 (*Gebühren und Geschäftswert für Berichtigung des Grundbuchs bei GbR-Gesellschafterwechsel*)

- Gebühren und Geschäftswert für die Berichtigung des Grundbuchs bei Gesellschafterwechsel in der GbR bestimmen sich aus § 67 KostO (Anschluss an OLG München, Beschluss vom 24.9.2010, 34 Wx 2/10, FGPrax 2010, 314 = MittBayNot 2011, 344; a. A. OLG Frankfurt vom 19.11.2009, 20 W 70/90).**
- Bei der Bemessung des Geschäftswertes ist jeweils auf das wirtschaftliche Interesse abzustellen, das sich aus**

³ In Bauträgerverträgen dürfte die vorliegende Fallgestaltung wegen der Unzulässigkeit der Zwangsvollstreckungsunterwerfung in der Praxis freilich nicht mehr vorkommen.

dem übergegangenen Anteil an der GbR ergeben kann.

3. **Bestehen Zweifel an der Größe des übergegangenen Anteils, so ist bei der Schätzung des wirtschaftlichen Interesses davon auszugehen, dass die Gesellschafter zu gleichen Teilen am Vermögen der GbR beteiligt sind.**
4. **Die bloße Namensänderung einer GbR, die gleichzeitig mit der Eintragung weiterer Berichtigungen eingetragen werden kann, kann mit dem Geschäftswert von $\frac{1}{20}$ des Grundstückswertes bemessen werden.**
5. **Bei mehreren Berichtigungen, die dasselbe Recht betreffen, entsteht nur eine Gebühr, diese jedoch aus dem zusammengerechneten Wert.**

OLG München, Beschluss vom 19.7.2012, 34 Wx 522/11 Kost; mitgeteilt von *Edith Paintner*, Richterin am OLG München

Im Grundbuch waren zwei Gesellschaften in der Rechtsform der GmbH sowie vier natürliche Personen in Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) als Eigentümerin eingetragen. Auf Antrag vom 25.11.2009 berichtigte das Grundbuchamt am 21.12.2009 zum einen den Namen der GbR und zum anderen in Folge mehrerer Gesellschafterwechsel die eingetragenen Gesellschafter, indem drei bisherige gelöscht und vier neue eingetragen wurden.

Gemäß Kostenansatz vom 21.12.2009 nahm das Grundbuchamt die Beteiligte zu 1 als Kostenschuldnerin in Anspruch. Gegen die Kostenrechnung über 858 € (0,25 Gebühr gemäß § 67 KostO aus einem Wert von 2.250.000 €) wandte sich die Beteiligte zu 1 mit ihrer Erinnerung vom 15.1.2010 und griff diese im Wesentlichen damit an, dass die Kostenrechnung den Gegenstandswert mit 50 % des Grundstückswerts zu hoch ansetze. Die Erinnerung hat das AG schließlich als Antrag auf Festsetzung des Geschäftswerts behandelt und diesen mit Beschluss vom 29.8.2011 auf 2.250.000 € festgesetzt.

Dagegen wendet sich die Beschwerde der Beteiligten zu 1 vom 21.10.2011. Nach deren Meinung sind die Berichtigungen jeweils nur von geringer Bedeutung; der Geschäftswert sei mit 10 % des Grundstückswerts als angemessen zu erachten. Dieser Beschwerde hat das Grundbuchamt nach Anhörung des Bezirksrevisors als Vertreters der Staatskasse (Beteiligte zu 2) nicht abgeholfen.

Aus den Gründen:

II.

Die Beschwerde ist zulässig (§ 31 Abs. 3 KostO). Nach dem Vortrag der Beschwerdeführerin soll – wohl weiterhin bei Anwendung des § 67 KostO zur Berechnung der Gebühr – der Geschäftswert statt mit 2.250.000 € nur mit 450.000 € (10 % des Grundstückswerts) anzusetzen sein. Dies würde zu einer Reduzierung des Kostenansatzes um über 200 € führen, so dass die Beschwerdesumme erreicht ist.

Die Beschwerde ist unbegründet; die Festsetzung des Geschäftswerts durch das AG ist hingegen zulasten der Beteiligten zu 1 nach oben zu korrigieren.

1. Gebühren und Geschäftswert für die Berichtigung des Grundbuchs bei Gesellschafterwechseln bestimmen sich nach der Rechtsprechung des Senats aus § 67 KostO (vgl. Beschluss vom 3.7.2008, 34 Wx 36/08, FGPrax 2008, 222 = MittBayNot 2009, 64; siehe auch OLG Hamm, FGPrax 2008, 84; OLG Düsseldorf, JurBüro 2009, 524). Diese Rechtsprechung ist zwar nicht unumstritten (OLG Frankfurt vom 19.11.2009, 20 W 70/09, bei juris), jedoch hat der Senat auch unter Berücksichtigung der vereinzelt geäußerten Kritik keinen Anlass gesehen, seine Rechtsprechung zu ändern (im Einzelnen Beschluss vom 24.9.2010, 34 Wx 2/10, FGPrax 2010, 314 = MittBayNot 2011, 344). Insbesondere kommt eine entsprechende Anwendung von § 60 Abs. 1 KostO für die Eintra-

gung von Gesellschafterwechseln (vgl. OLG Frankfurt vom 19.11.2009, a. a. O.) schon deswegen nicht in Betracht, weil der Gesetzgeber § 67 KostO ausweislich seines Wortlauts als Auffangtatbestand konzipiert hat und damit eine Regelungslücke fehlt.

2. Die Höhe des Geschäftswertes für Eintragungen im Sinne von § 67 KostO bestimmt sich über § 67 Abs. 3 KostO nach § 30 KostO. Es ist daher auf das wirtschaftliche Interesse an der Eintragung abzustellen (*Hartmann*, Kostengesetz 41. Aufl., § 67 KostO Rdnr. 13). Die Rechtsprechung geht unter Berücksichtigung der Umstände des jeweiligen Einzelfalles bei berichtigenden Eintragungen von einem Geschäftswert zwischen $\frac{1}{20}$ und $\frac{1}{2}$ des Grundstückswerts aus, wobei die Empfehlungen bei Änderungen im Bestand der Gesellschafter zu (mindestens) 50 % des Grundstückswerts tendieren (vgl. etwa *Rohs/Wedewer*, KostO, Stand April 2010, § 67 Rdnr. 27).

a) Das Grundbuchamt hat dementsprechend für die Eintragung mehrerer Gesellschafterwechsel insgesamt einen Geschäftswert von 50 % des Grundstückswerts angenommen. Nach Ansicht des Bezirksrevisors geht das wirtschaftliche Interesse bei mehreren solcher Richtigstellungen nach § 67 KostO nicht über das der Eintragung eines Gesellschafterwechsels hinaus. Er beruft sich hierbei auf eine Entscheidung des Senats, die zur alten Rechtslage ergangen ist (FGPrax 2008, 222 = MittBayNot 2009, 64). Dort war allerdings zur Rechtslage vor dem ERVGBG ausgeführt, die Verlautbarung des aktuellen Gesellschafterbestandes sei für die Verkehrsfähigkeit der Immobilie als solcher von ausschlaggebender Bedeutung und daher insofern auf das Interesse der GbR abzustellen, weshalb für den Ansatz des Geschäftswerts an die obere Grenze zu gehen sei.

Nach der Rechtslage ab 18.8.2009 ist allerdings eine andere Gewichtung der Interessenlage veranlasst. § 899a BGB erstreckt nun die gesetzliche Vermutung des § 891 BGB auch auf den Bestand der im Grundbuch eingetragenen Gesellschafter und schützt so den guten Glauben bei Erwerb eines der GbR gehörenden Grundstücks von den im Grundbuch verlautbarten Gesellschaftern (siehe § 899a Satz 2 BGB). Damit ist das Interesse der GbR daran, die Verkehrsfähigkeit der Gesellschaft durch eine Berichtigung des Gesellschafterbestandes überhaupt wieder herzustellen, nicht mehr das vorrangige.

Bis zum Erlass des ERVGBG wurde bei Veräußerung des Grundstücks einer GbR verlangt, dass die handelnden Gesellschafter einen Nachweis über den aktuellen Gesellschafterbestand in der Form des § 29 GBO führen (vgl. etwa OLG Köln, FGPrax 2011, 62, 63; *Tebben*, NZG 2009, 288, 291). Die Verkehrsfähigkeit des Grundstücks war letztlich nur dann gegeben, wenn der aktuelle Gesellschafterbestand dokumentiert werden konnte. Dessen ist die GbR letztlich nun durch § 899a BGB entoben. Durch das Handeln der bisherigen im Grundbuch eingetragenen Gesellschafter – auch wenn diese damit ggf. in Rechte neuer Gesellschafter eingreifen – bleibt das Grundstück verkehrsfähig.

Dagegen ist durch das ERVGBG – auch für die GbR – das wirtschaftliche Interesse des einzelnen Gesellschafters stärker in den Vordergrund gerückt, so dass es nun gerechtfertigt ist, auf den Anteil des ausscheidenden und des eintretenden Gesellschafters an der GbR abzustellen. So ist etwa der Anteil des eintretenden Gesellschafters am Immobilienvermögen der GbR dann gefährdet, wenn er nicht umgehend als Gesellschafter im Grundbuch eingetragen wird. In einem solchen Fall ist er vor einer Übertragung des Grundstücks an einen gutgläubigen Dritten nicht geschützt.

b) Ob bei mehreren Gesellschafterwechseln eine Mehrzahl von Eintragungen, die dasselbe Recht betreffen, erforderlich ist und daher die einzelnen Anteile der Gesellschafter zur Berechnung des Geschäftswertes zu addieren sind, oder ob es sich um eine Eintragung, dann aber bezogen auf den Gesamtanteil aller aus- bzw. eingetretener Gesellschafter, handelt, kann dahinstehen, da dies sich auf den Geschäftswert im Ergebnis nicht auswirkt. In jedem Fall bestimmt sich der Geschäftswert aus der Addition der übergegangenen Anteile.

§ 82 Satz 3 GBO sieht für die Änderung im Bestand der Gesellschafter, in Durchbrechung der sonst geltenden Antragsfreiheit, ein Grundbuchberichtigungszwangsverfahren vor. Nach dem Willen des Gesetzgebers soll jede in § 82 GBO genannte Änderung umgehend zu einer Grundbuchberichtigung führen, die das Grundbuchamt ggf. auch von Amts wegen nach § 82a GBO durchzuführen hat. Ein Sammeln von Berichtigungstatbeständen für einen späteren gemeinsamen Antrag ist – wie § 82 Satz 3 in Verbindung mit Satz 1 GBO zeigt – vom Gesetzgeber nicht gewollt, zumal an der Richtigkeit der Eigentümereintragung ein erhebliches öffentliches Interesse besteht (*Demharter*, GBO, 28. Aufl., vor § 82 GBO). Auch zum Schutz der einzelnen Gesellschafter erscheint es sinnvoll, möglichst umgehend den jeweiligen Wechsel im Bestand einzutragen, um gutgläubigen Erwerb unter Mitwirkung von nicht (mehr) berechtigten ehemaligen Gesellschaftern auszuschließen. Würde es bei Bemessung des Geschäftswertes als irrelevant angesehen, wie viele Gesellschafterwechsel neu einzutragen sind, so würde damit ein Anreiz geschaffen, mit dem Antrag auf Berichtigung des Grundbuchs zuzuwarten. Dies würde dem Willen des Gesetzgebers und – wie schon dargestellt – dem Interesse besonders der neuen Gesellschafter zuwiderlaufen.

c) Bei der Bemessung des wirtschaftlichen Interesses ist daher nun – so dies möglich ist – der Anteil des ausgetretenen und des eingetretenen Gesellschafters zu berücksichtigen. Ggf. wird darauf abzustellen sein, wie viele Erwerbsvorgänge dem Antrag zugrundeliegen. Relevant erscheint insofern auch, ob der Erwerbsvorgang kraft Rechtsgeschäftes oder kraft Gesetzes erfolgte.

d) Aus den vorgelegten Unterlagen ergeben sich erhebliche Zweifel an der Höhe der Anteile der ausgetretenen und der eingetretenen Gesellschafter an der Gesellschaft. So sollen die ausgeschiedenen drei Mitgesellschafter mit dem Anteil von je 10 € an der GbR beteiligt gewesen sein, wogegen hinsichtlich zweier der eingetretenen Gesellschafter von einem Anteil von 374.000 bzw. 361.000 € am Gesellschaftsvermögen die Rede ist. Bestehen Zweifel an der Höhe des jeweiligen Anteils an der GbR, so ist bei der Schätzung des wirtschaftlichen Interesses davon auszugehen, dass die Gesellschafter zu gleichen Teilen am Vermögen der GbR beteiligt sind. Dies entspricht einer vereinfachten Betrachtung, wie sie im Kostenrecht aus verfahrensökonomischen Gründen geboten und auch im Referentenentwurf des BJM zum Zweiten Gesetz zur Modernisierung des Kostenrechts (Stand 13.12.2011, dort zu § 70 Abs. 1, abrufbar unter http://gesetzgebung.beck.de/sites/gesetzgebung.beck.de/files/RegE_2_KostRMOG.pdf) vorgesehen ist.

Nachdem vorliegend drei von sechs Mitgesellschaftern ausgeschieden sind, sind je Gesellschafterwechsel ein Anteil von $\frac{1}{6}$ am Grundstückswert bzw. in der Gesamtschau eine Quote von $\frac{3}{6}$ anzusetzen, insgesamt somit $\frac{1}{2}$ des Grundstückswertes.

3. Für die Namensänderung geht das AG zutreffend davon aus, dass sich die Gebühr und folglich der Geschäftswert nach § 67 KostO i. V. m. § 30 KostO bestimmt (so auch BayObLG, NJW-RR 2000, 365 = MittBayNot 2000, 133; *Lappe* in

Korintenberg/Lappe/Bengel/Reimann, KostO, 18. Aufl., § 68 Rdnr. 26).

a) Für die Namensänderung der GbR selbst wurde kein eigener Geschäftswert ausgewiesen, sondern ein solcher nur für die Gesamtheit der Eintragung festgelegt. Dies entspricht jedoch nicht dem Gesetz. Zwar ist auch bei einer Mehrzahl von Eintragungen – wie etwa die Verweisung des § 67 Abs. 2 auf § 64 Abs. 3 KostO für die dort geregelten Fälle ergibt – nur eine Gebühr zu erheben. Jedoch wird angenommen, dass für mehrere Eintragungen nach § 67 KostO, die dasselbe Recht betreffen, nur eine Gebühr, diese aber nach dem zusammengerechneten Wert, entsteht (vgl. *Hartmann*, § 67 KostO Rdnr. 12; *Lappe* in *Korintenberg/Lappe/Bengel/Reimann*, § 68 Rdnr. 26). Auch für die Eintragung der Namensänderung ist folglich zunächst ein Geschäftswert zu bestimmen, der sich nach der Rechtsprechung zwischen $\frac{1}{20}$ und $\frac{1}{2}$ bewegt (BayObLG, NJW-RR 2000, 365 = MittBayNot 2000, 133 m. w. N.; Rpfleger 1981, 76: dort 10 %). Bei besonderer Bedeutung der Eintragung, etwa bei Umwandlung einer GbR in eine KG, hat das BayObLG (a. a. O.) 50 % des Grundstückswertes für ermessensfehlerfrei erachtet.

b) Der bloßen Namensänderung einer GbR bemisst der Grundbuchverkehr keine erhebliche Bedeutung bei (siehe § 15 Abs. 1 lit. c GBV, wonach die Namenseintragung nicht einmal zwingend ist). Es erscheint daher auch wegen der weiteren angemeldeten Berichtigungen, die im gleichen Vorgang miterledigt werden konnten, gerechtfertigt, den Geschäftswert mit $\frac{1}{20}$ des Grundstückswertes an der untersten Grenze anzusetzen.

4. Grundsätzlich wird bei Eintragungen nach § 67 KostO nur eine Gebühr angesetzt, bei mehreren Berichtigungen jedoch aus dem für die einzelnen Berichtigungen zusammengerechneten Wert (vgl. *Hartmann*, § 67 KostO Rdnr. 12). Weil die Berichtigungen der Gesellschafter mit zusammengerechnet $\frac{3}{6}$ und die Namensänderung mit $\frac{1}{20}$ zu bemessen ist, ergibt sich für den Grundbuchberichtigungsantrag vom 25.11.2009 insgesamt ein Geschäftswert in Höhe von 55 % des Grundstückswertes. Daraus errechnet sich ein Geschäftswert von 2.475.000 €.

Dem Ergebnis steht nicht entgegen, dass damit über die Festsetzung des AG hinausgegangen wird. Das Verbot einer reformatio in peius gilt im Beschwerdeverfahren gegen die Festsetzung eines Geschäftswertes nach allgemeiner Meinung nicht (BayObLG, JurBüro 1996, 267; *Lappe* in *Korintenberg/Lappe/Bengel/Reimann*, § 31 Rdnr. 69).

(...)

Anmerkung:

Die Entscheidung des OLG München betrifft Grundbuchkosten für die Eintragung einer Grundbuchberichtigung aufgrund eines Gesellschafterwechsels bei einer GbR. Sie hat aber auch für Notare im Hinblick auf die Wertbestimmung von Grundbuchberichtigungsanträgen Bedeutung.

1. Allgemeine Grundsätze

Der Geschäftswert eines Grundbuchberichtigungsantrags bestimmt sich nach dem vollen Wert des betroffenen Grundstücks, wenn ein neuer Eigentümer eingetragen werden soll (bei einem Miteigentümer ist der Wert nach dessen Anteil zu bestimmen). Ob die Eintragung eines neuen Eigentümers gegeben ist, richtet sich nach der Rechtsprechung des BayObLG (JurBüro 1996, 265) zunächst nach dem äußeren Erscheinungsbild. Danach ist zu beurteilen, ob ein neuer Eigentümer

eingetragen wird oder ob durch die Eintragung lediglich eine Namensänderung dokumentiert werden soll. Ohne Bedeutung ist es, ob die Berichtigung des Grundbuchs auf einer Auflö- sung beruht oder der Eigentumsübergang kraft Gesetzes ein- getreten ist (z. B. durch Erbfolge). Betreffen die Änderungen den identisch gebliebenen Eigentümer, liegt keine Eintragung eines neuen Eigentümers vor, sondern nur eine Namensber- richtigung.

Basierend auf diesen Grundsätzen liegt die Neueintragung eines Eigentümers vor mit der Folge, dass als Geschäftswert der volle Grundstückswert anzunehmen ist, z. B. bei

- einem nachträglichen Antrag auf Berichtigung des Grundbuchs bei Vereinbarung der Gütergemeinschaft (Gegenstandsgleichheit mit der Güterstandsvereinbarung liegt dagegen vor, wenn der Antrag auf Grundbuch- berichtigung im Ehevertrag mitbeurkundet wird). Ge- schäftswert ist nicht nur der Wert eines Hälfteiteigen- tumsanteils, sondern der volle Grundstückswert (Streif- zug durch die KostO, 9. Aufl. 2012, Rdnr. 228);
- einem Antrag auf Berichtigung des Grundbuchs aufgrund einer Erbfolge. Geschäftswert ist der volle Grundstückswert. Bezieht sich der Berichtigungsantrag auf einen Miteigentumsanteil, ist der volle Wert des Miteigentums- anteils maßgebend;
- einem Antrag auf Berichtigung des Grundbuchs bei Auf- lösung einer OHG (z. B. durch Ausscheiden eines von zwei Gesellschaftern) und damit Übernahme des Vermö- gens der Gesellschaft durch den einzigen verbleibenden Gesellschafter. Auch hier wird ein neuer Eigentümer ein- getragen mit der Folge, dass der volle Grundstückswert als Geschäftswert in Betracht kommt (Streifzug, a. a. O., Rdnr. 232). Gleiches gilt bei Auflösung einer GbR. Bei Auflösung wird der verbleibende Gesellschafter Allein- eigentümer des Grundstücks. Geschäftswert ist daher der volle Grundstückswert.

Bei Eintragung einer Namensberichtigung handelt es sich da- gegen nicht um die Eintragung eines neuen Eigentümers, die- ser bleibt identisch mit dem bereits eingetragenen Eigentü- mer. Als Geschäftswert ist in solchen Fällen ein nach § 30 Abs. 1 KostO zu schätzender Teilwert zwischen 10-30 % an- zunehmen (siehe hierzu die Hinweise in Streifzug, a. a. O., Rdnr. 224).

Beispiele:

- Antrag auf Eintragung einer Firmen- oder Namensbe- zeichnung. Durch die Eintragung werden die Eigentums- verhältnisse nicht berührt;
- Antrag auf Grundbuchberichtigung aufgrund eines Formwechsels (z. B. Umwandlung einer KG in eine GmbH). Ein Formwechsel erfolgt identitätswahrend. Kostenrechtlich liegt daher keine Eintragung eines neuen Eigentümers vor, sondern nur eine Namensberichtigung.

2. Besonderheiten bei einer GbR

Durch Zuerkennung der Grundbuchfähigkeit für die GbR liegt bei der Grundbuchberichtigung aufgrund eines Gesell- schafterwechsels keine Eintragung eines Eigentümerwechsels durch das Ausscheiden oder den Neueintritt des betreffenden Gesellschafters vor. Es handelt sich vielmehr um eine Na- mensberichtigung. Der Geschäftswert ist daher nicht der volle Grundstückswert, sondern ein nach § 30 Abs. 1 KostO nach freiem Ermessen zu schätzender Teilwert. Faktisch liegt keine Eintragung eines Eigentümerwechsels vor, vielmehr handelt es sich bei der Eintragung um eine solche mit Identifizie-

rungsqualität (vgl. hierzu *Wilsch*, ZfIR 2012, 845). Dennoch ist nach Auffassung des OLG München bei der Wertbestim- mung zu berücksichtigen, dass sich das wirtschaftliche Inter- esse des einzelnen Gesellschafters auf seinen Anteil bezieht. Deshalb könne bei der Bemessung des Geschäftswerts auf den Anteil des ausgetretenen oder eingetretenen Gesellschaf- ters abgestellt werden. Die Eintragung oder die Löschung eines GbR-Gesellschafters wird damit kostenrechtlich der Eintragung eines Miteigentümers gleichgestellt, was eine Rückkehr zu früherem Recht bedeutet. Aus Gründen der Transparenz und der wirtschaftlichen Bedeutung der Eintra- gung bei einem Eintritt oder Ausscheiden eines GbR-Gesell- schafters wird man dem OLG München folgen können, auch wenn das Ergebnis nicht ganz bedenkenfrei ist (siehe die Kri- tik von *Wilsch*, a. a. O.). Die Quote der Beteiligung des aus- scheidenden oder eintretenden Gesellschafters kann leicht aus dem Gesellschaftsvertrag entnommen werden. Wird ein sol- cher nicht vorgelegt, kann davon ausgegangen werden, dass die Gesellschafter zu gleichen Teilen beteiligt sind (so das OLG in seiner Entscheidungsbegründung).

Betrifft der Antrag auf Grundbuchberichtigung eine Namens- änderung der GbR, die nicht auf einem Gesellschafteraus- scheiden oder -eintritt beruht, kann ein Teilwert aus dem Grundstückswert in Betracht kommen (nach Auffassung des Gerichts 5 %; ein Teilwert bis zu 30 % dürfte weiterhin im Ermessensrahmen des Notars liegen). Im vorliegenden Fall ist das Gericht aufgrund der Konstellation an die unterste Grenze des Ermessensrahmens (5 % aus dem Grundstückswert) ge- gangen.

Je nach Fallgestaltung ergeben sich folgende Geschäftswerte:

- Ist nach Auflösung der GbR der einzige verbleibende Gesellschafter als Alleineigentümer im Grundbuch ein- zutragen, ist für den Grundbuchberichtigungsantrag der volle Grundstückswert maßgebend. Gleiches gilt, wenn die GbR-Gesellschafter nunmehr nach Auflösung der Gesellschaft und Auseinandersetzung im Grundbuch als Miteigentümer nach Bruchteilen einzutragen sind.
- Beruht der Antrag auf Berichtigung des Grundbuchs auf dem Ausscheiden oder den Eintritt eines Gesellschafters, ist der Geschäftswert nach dessen Beteiligungsquote zu bestimmen.
- Betrifft der Grundbuchberichtigungsantrag Veränderun- gen bei mehreren Gesellschaftern, ist die Summe der Be- teiligungen als Geschäftswert anzunehmen.
- Wird nur die Berichtigung des Namens der GbR beantragt (kein Ein- oder Austritt von Gesellschaftern), ist ein Teil- wert zwischen 5 %-30 % des Grundstückswerts ange- messen und vertretbar.

Notariatsoberrat *Werner Tiedtke*,
Prüfungsabteilung der Notarkasse A. d. ö. R., München

Öffentliches Recht

19. SGB II §§ 9, 12 (*Verwertbarkeit eines selbst genutzten, mit einem Wohnungsrecht belasteten Hausgrundstücks im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende*)

Die Belastung eines (Haus-)Grundstücks mit einem Nieß- brauch oder Wohnrecht schließt dessen Verwertung als Vermögen nicht aus; vielmehr ist im Einzelfall zu prüfen, ob es eine Verwertungsmöglichkeit gibt.

BSG, Urteil vom 12.7.2012, B 14 AS 158/11 R