

letzte Aktualisierung: 12.10.2018

OLG München, Beschl. v. 17.10.2017 – 34 Wx 238/17

GNotKG §§ 46, 52, 79; BGB §§ 1018, 1090

Zur Ermittlung des Geschäftswertes einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit

Zur Bewertung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, nach der ein Parkplatz für knapp 1000 Fahrzeuge unter Ausschluss des jeweiligen Eigentümers des dienenden Grundstücks von einem Dritten im Interesse des Eigentümers eines angrenzenden Gewerbegrundstücks zum Abstellen von Kraftfahrzeugen benutzt werden darf.

Titel:

Geschäftswertbemessung für eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Nutzung eines großen Parkplatzes in einem Gewerbegebiet

Normenkette:

GNotKG § 52

Leitsätze:

1. Zur Bewertung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, nach der ein Parkplatz für knapp 1000 Fahrzeuge unter Ausschluss des jeweiligen Eigentümers des dienenden Grundstücks von einem Dritten im Interesse des Eigentümers eines angrenzenden Gewerbegrundstücks zum Abstellen von Kraftfahrzeugen benutzt werden darf.
2. Mangels detaillierter Vorgaben für die Wertbestimmung in § 52 GNotKG ist auf die anerkannten Maßstäbe zur grundsätzlichen Wertfindung zu Nutzungsrechten und auf die in §§ 46 ff. GNotKG zum Ausdruck kommenden Rechtsgedanken zurückzugreifen. (Rn. 11) (redaktioneller Leitsatz)
3. Dient die von dem Recht betroffene Fläche einem großen Parkplatz in einem Gewerbegebiet, kann der Geschäftswert nach der Jahrespacht für einen Parkplatz dieser Größe in einem Gewerbegebiet bemessen werden. Ist ein solcher Wert nicht zu ermitteln, kann die Berechnung des Jahreswertes nach Anzahl der Stellplätze und einer geschätzten Einzelmiete pro Platz, unter Berücksichtigung eines Abschlags, vorgenommen werden. (Rn. 12 – 14) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Beschwerde gegen Geschäftswertfestsetzung, Wert einer Dienstbarkeit, Parkplatz, Jahrespacht, Mietzins, Stellplatz

Fundstellen:

JurBüro 2018, 88
NotBZ 2018, 157
RPfleger 2018, 237
NJOZ 2018, 768
LSK 2017, 128169
RNotZ 2018, 130
BeckRS 2017, 128169

Tenor

- I. Auf die Beschwerde der Beteiligten zu 1 wird der Beschluss des Amtsgerichts Ingolstadt - Grundbuchamt - vom 8. Mai 2017 dahingehend abgeändert, dass der Geschäftswert für die beschränkte persönliche Dienstbarkeit festgesetzt wird auf 2.952.000 €.
- II. Im Übrigen wird die Beschwerde zurückgewiesen.

Tatbestand

I.

- 1 Auf die Beschwerde der Beteiligten zu 1 wird der Beschluss des Amtsgerichts Ingolstadt - Grundbuchamt - vom 8. Mai 2017 dahingehend abgeändert, dass der Geschäftswert für die beschränkte persönliche Dienstbarkeit festgesetzt wird auf 2.952.000 €.
- II.
- 2 Im Übrigen wird die Beschwerde zurückgewiesen.

Gründe

I.

3 Die Beteiligte zu 1 ist Eigentümerin mehrerer Grundstücke. Auf einigen betreibt sie ein Geschäftsgebäude. Mit notariell beglaubigter Erklärung vom 26.10.2016 bewilligte sie zugunsten der Stadt I. und zu Lasten von zwei der an das Geschäftsgebäude angrenzenden Grundstücke jeweils eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit des Inhalts, dass die in einer Anlage zur Urkunde gekennzeichneten Stellplätze samt Zu- und Abfahrten sowie Zu- und Abwegen unter Ausschluss des jeweiligen Eigentümers der dienenden Grundstücke von der Stadt oder den von dieser ermächtigten Personen im Interesse des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks des Geschäftsgebäudes zum Abstellen von Kraftfahrzeugen benutzt werden dürfen. Die Ausübung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten erfolgt nach § 2 Nr. 2.2 der Urkunde ohne Entgelt.

4 Die Dienstbarkeiten wurden im Grundbuch eingetragen und unter Berücksichtigung eines Geschäftswerts von 5.000 € mit dem Gesamtbetrag von 90 € in der Kostenrechnung vom 7.11.2016 in Rechnung gestellt.

5 Auf Kostenprüfung des Bezirksrevisors, Beteiligter zu 2, vom 21.12.2016, der den Geschäftswert für das Nutzungsrecht an 964 ausgewiesenen Stellplätzen nach § 52 Abs. 3 GNotKG unter Berücksichtigung eines mittleren Mietzinses von 20 € pro Monat je Stellplatz mit insgesamt 4.627.000 € bezifferte, erstellte das Amtsgericht - Grundbuchamt - am 21.12.2016 eine neue Kostenrechnung über den Betrag von nun 7.575 € abzüglich bereits gezahlter 90 €. Dabei wurde für die Gebühr der Gesamtwert der Dienstbarkeit auf den Grundstücken zu Grunde gelegt. Auf die dagegen eingelegte Erinnerung leitete das Amtsgericht - Grundbuchamt - am 14.3.2017 ein Verfahren zur Festsetzung des Geschäftswertes ein und setzte nach Anhörung des Beteiligten zu 2 unter Berücksichtigung von nun 984 Stellplätzen und einem fiktiven monatlichen Mietzins für einen Stellplatz von 25 €, der im Bereich des Gewerbegebietes angemessen sei, mit Beschluss vom 8.5.2017 den Geschäftswert mit 5.904.000 € fest. Jeweils wurde von einer unbegrenzten Dauer der Miete ausgegangen und daher für die Bewertung der Dienstbarkeit der Zeitraum von 20 Jahren zugrunde gelegt.

6 Hiergegen richtet sich die Beschwerde der Beteiligten zu 1 vom 24.5.2017 mit dem Antrag, den Gesamtwert der Dienstbarkeit auf maximal 2.484.000 festzusetzen. Der angenommene fiktive Mietzins von 25 € sei in Anbetracht der großen Anzahl an Stellplätzen, die gleichzeitig auf den Markt gekommen seien, zu hoch bemessen. Auch würden die Stellplätze nicht durch einen Dritten gegen Entgelt angemietet. Da es sich um unbewachte und ungeschützte Stellplätze im Gewerbegebiet handele, sei für eine Wertberechnung, wie durch den Beteiligten zu 2 geschehen, ein monatlicher Mietzins pro Stellplatz von 12,50 € anzusetzen. Eine höhere Miete wäre für die Gesamtheit der Stellplätze nicht zu erzielen. Im Übrigen habe der Kaufpreis der beiden Grundstücke insgesamt nur 4.588.000 € betragen, den der Geschäftswert nach Berechnung des Grundbuchamts um 1.316.000 € übersteige.

7 Das Grundbuchamt hat der Beschwerde nicht abgeholfen. Das Geschäftsgebäude sei ein Besuchermagnet, so dass die aufgezeigten marktwirtschaftlichen Zusammenhänge irrelevant seien. Eine Deckelung durch den Kaufpreis des Grundstücks sehe das Gesetz nicht vor.

II.

8 Die gemäß § 83 Abs. 1 Satz 1, Sätze 3 bis 5, § 81 Abs. 5 Sätze 1, 2 und 4 GNotKG, § 10 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 FamFG zulässige Beschwerde gegen die Geschäftswertfestsetzung nach § 79 GNotKG, über die gemäß § 83 Abs. 1 Satz 5 GNotKG i. V. m. § 81 Abs. 6 Satz 1 GNotKG der Einzelrichter des Senats entscheidet, hat in der Sache zum Teil Erfolg; die Wertfestsetzung des Amtsgerichts ist unzutreffend.

9 1. Für die Bewertung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit maßgeblich ist die Vorschrift des § 52 GNotKG. Danach bestimmt sich der Wert einer Dienstbarkeit oder eines Anspruchs auf wiederkehrende oder dauernde Nutzungen oder Leistungen einschließlich des Unterlassens oder Duldens nach dem Wert, den das Recht für den Berechtigten oder für das herrschende Grundstück hat, wobei nach Abs. 3 für den Wert eines Rechts von unbeschränkter Dauer derjenige Wert maßgeblich ist, der auf die ersten 20 Jahre entfällt.

10 Das Recht, das Grundstück in einzelnen Beziehungen zu benutzen oder die Vornahme bestimmter

Handlungen auf dem Grundstück zu verbieten, ist dem Inhalt nach der Grunddienstbarkeit (§ 1018 BGB) ähnlich, nur dass es nicht zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines Grundstücks, sondern einer bestimmten Person bestellt wird. Auch hier ist allein der Wert der Dienstbarkeit für den Berechtigten maßgeblich (Korintenberg/Schwarz GNotKG 20. Aufl. § 52 Rn. 16). Auch der Wert von Benutzungs- und Ausschlussdienstbarkeiten regelt sich jeweils nach § 52 GNotKG. Ist im Vertrag ein Jahresentgelt vereinbart, so ist in der Regel dessen Betrag als Jahreswert anzunehmen (Korintenberg/Schwarz § 52 Rn. 17). Nur wenn es an Anhaltspunkten für einen Wert fehlt, wird nach Abs. 5 der Jahreswert mit 5 Prozent des Werts des betroffenen Gegenstands angenommen. § 52 Abs. 5 GNotKG bestimmt damit den Jahreswert als bloßen Hilfswert (Leiss in Fackelmann/Heinemann GNotKG § 52 Rn. 22). Nur insofern wäre bei einem zwanzigfachen Jahreswert der Grundstückswert die Grenze; der Wert für den Begünstigten kann aber auch den Grundstückswert übersteigen (Korintenberg/Schwarz § 52 Rn. 16).

11 Während der Gesetzgeber in § 46 GNotKG für bewegliche und unbewegliche Sachen Vorgaben zur Wertbestimmung gemacht hat, fehlen entsprechend detaillierte Regelungen in § 52 GNotKG. Da allerdings nicht ersichtlich ist, dass der Gesetzgeber für die grundsätzliche Wertfindung zu Nutzungsrechten von den anerkannten Maßstäben abweichen wollte, erscheint es gerechtfertigt, für die Wertfindung auf die bisher entwickelten Grundsätze und auf die in §§ 46 ff GNotKG zum Ausdruck kommenden Rechtsgedanken zurückzugreifen (Leiß in Fackelmann/Heinemann § 52 Rn. 23; Leiß in Schneider/Volpert/Fölsch Gesamtes Kostenrecht 2. Aufl. § 52 Rn. 18 f.; Zapf in Renner/Otto/Heinze Leipziger Gerichts- & Notarkosten-Kommentar 2. Aufl. § 52 Rn. 30; a.A. wohl Diehn in Bormann/Diehn/Sommerfeldt GNotKG 2. Aufl. § 52 Rn. 9, der für die Feststellung auf Entgelte oder sonstige Gegenleistungen abstellt und andernfalls zwingend 5% des Grundstückswertes als Jahreswert ansetzt).

12 2. Mangels Vereinbarung eines Jahresentgeltes ist der Wert der Dienstbarkeit für die Stadt I. bzw. den Betreiber des Geschäftsgebäudes in anderer Weise zu ermitteln. Dabei scheidet allerdings die Bewertung nach der Anzahl der Stellplätze und dem üblichen Mietpreis eines Stellplatzes in der Stadt I. aus. Die vom Beteiligten zu 2 insofern angeführte Rechtsprechung betraf nämlich jeweils den Wert von Dienstbarkeiten an Stellplätzen für einzelne Wohnungseigentumseinheiten (vgl. BayObLG FGPrax 2000, 254; ebenso BayObLG RPfleger 1982, 358, auch wenn dort neben Stellplätzen für Wohnungseinheiten auch öffentliche Stellplätze mitumfasst waren). Dient die von dem Recht betroffene Fläche einem großen Parkplatz in einem Gewerbegebiet, kann der Wert der Dienstbarkeit nicht nach dem Vielfachen der Miete eines einzelnen Stellplatzes, der einer Wohnungseigentumseinheit zugeordnet werden soll, bemessen werden. Vielmehr hat die Stadt I. durch die Bestellung der Dienstbarkeit den Vorteil, nicht selbst einen Parkplatz für eine solche Zahl von Fahrzeugen betreiben zu müssen. Es könnte in diesem Fall der Geschäftswert nach der Jahrespacht für einen Parkplatz dieser Größe herangezogen werden.

13 Auch wenn man auf den Eigentümer des Grundstücks des Geschäftsgebäudes abstellt, ergibt sich nichts anderes, da auch dieser nicht Einzelstellplätze, sondern eine entsprechend große Fläche für einen Parkplatz anmieten müsste, so dass der Geschäftswert ebenfalls nicht nach dem Vielfachen der Miete eines Stellplatzes für eine Wohnung oder einer von der Stadt beanspruchten Abstandssumme für einen solchen Stellplatz bestimmt werden kann, sondern danach, was als Pacht für einen Parkplatz dieser Größe in einem Gewerbegebiet insgesamt zu erzielen wäre. Ein solcher Wert ist allerdings mangels amtsbekannter Angebote zur Anmietung von Großparkplätzen nicht ohne weiteres zu ermitteln.

14 Aus diesem Grund erscheint es angemessen, die Berechnung des Jahreswertes nach Anzahl der Stellplätze und einer geschätzten Einzelmiete pro Platz vorzunehmen. Dies kann aber nicht der vom Beteiligten zu 2 veranschlagte Mietzins für einen Endabnehmer sein, vielmehr ist insofern ein Abschlag zu machen, wie dies die Stadt I. oder der Eigentümer der Gewerbegrundstücke bei einer Anmietung von fast 1000 Parkplätzen ebenfalls machen würden. Die Beteiligte bringt dazu vor, dass für einen solchen Stellplatz maximal ein Betrag von monatlich 12,50 € angesetzt werden könne. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass dieser Betrag einer üblichen Pacht für entsprechend große Grundstücke, die nur in einer bestimmten Weise genutzt werden dürfen, nicht entsprechen würde und daher unangemessen niedrig wäre, zumal die Stadt I. als Berechtigte unmittelbar aus dem Betrieb dieses Parkplatzes kein Entgelt erwirtschaften kann. Ein Rückgriff auf den Wert des Grundstücks gemäß § 52 Abs. 5 GNotKG zur Ermittlung des Jahreswertes ist daher nicht erforderlich.

15 Unter Berücksichtigung der 984 Parkplätze errechnet sich ein Jahreswert von 147.600 €. Nach § 52 Abs. 2 Satz 1 GNotKG ergibt sich somit als Geschäftswert der Dienstbarkeit ein Betrag von 2.952.000 €.

16 3. Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, weil das Verfahren gebührenfrei ist und Kosten nicht erstattet werden (vgl. § 83 Abs. 3 GNotKG).

Erlass des Beschlusses (§ 38 Abs. 3 Satz 3 FamFG): Übergabe an die Geschäftsstelle Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle am 17.10.2017.