

letzte Aktualisierung: 5.2.2021

OLG München, Urt. v. 14.1.2021 – 34 Wx 449/20

GNotKG § 46

Geschäftswert bei Veräußerung eines Miteigentumsanteils

Wird nur ein Anteil eines Grundstücks veräußert, richtet sich der Verkehrswert des Anteils an dem Grundstück nach dem entsprechenden Bruchteil von dessen nach § 46 GNotKG ermittelten Verkehrswert; ein Abschlag hiervon ist nicht veranlasst.

OLG München, Beschluss v. 14.01.2021 – 34 Wx 449/20**Titel:**

Beschwerde, Kaufvertrag, Kaufpreis, Grundbuchamt, Genehmigung, Kindeswohl, Steuererhebung, Miteigentumsanteil, Verkehrswert, Bewertung, FamFG, Vertrag, Zwangsversteigerung, Vater

Normenkette:

GNotKG § 46

Leitsatz:

Wird nur ein Anteil eines Grundstücks veräußert, richtet sich der Verkehrswert des Anteils an dem Grundstück nach dem entsprechenden Bruchteil von dessen nach § 46 GNotKG ermittelten Verkehrswert; ein Abschlag hiervon ist nicht veranlasst.

Schlagworte:

Beschwerde, Kaufvertrag, Kaufpreis, Grundbuchamt, Genehmigung, Kindeswohl, Steuererhebung, Miteigentumsanteil, Verkehrswert, Bewertung, FamFG, Vertrag, Zwangsversteigerung, Vater

Fundstelle:

BeckRS 2021, 500

Tenor

Die Beschwerde der Beteiligten gegen den Beschluss des Amtsgerichts Ebersberg - Grundbuchamt - vom 9. Oktober 2020 wird zurückgewiesen.

Gründe

I.

- 1 Am 2.4.2004 übertrugen die damaligen Eigentümer des bebauten Grundstücks dieses ihren drei Kindern zum Miteigentum zu je 1/3, wobei das Grundbuchamt für die Kostenrechnung den Drittelanteil jeweils mit 393.545,53 € bewertete.
- 2 Mit Kaufvertrag vom 9.1.2020 veräußerte Frau X.X. ihren Miteigentumsanteil zu gleichen Teilen an ihre Nichte und ihren Neffen (Beteiligte zu 1 und 2), die beide minderjährig sind und durch ihren Vater vertreten wurden. Als Kaufpreis für den gesamten Drittelanteil war der Betrag von 250.000 € vereinbart, wobei die Bezahlung der jeweils auf die Beteiligten zu 1 und 2 entfallenden 125.000 € gestundet wurde und nach der Maßgabe eines privaten Darlehensvertrags in jährlichen Raten von 5.000 € zu zahlen sein sollte. Die im Vertrag erklärte Auflassung wurde mit der familiengerichtlichen Genehmigung dem Grundbuchamt vorgelegt, das diese sodann am 29.6.2020 vollzog.
- 3 Nach Anhörung des gesetzlichen Vertreters der Beteiligten zu 1 und 2 und des Bezirksrevisors (Beteiligter zu 3) zum Geschäftswert setzte das Grundbuchamt den Geschäftswert für die Eintragung der Auflassung des Drittelanteils am Grundstück auf 580.000 € fest. Dabei ging es von einer Größe des Grundstücks von 1075 qm und einem Bodenrichtwert von 1.500 € pro Quadratmeter sowie von Gebäudewerten von 128.406,60 € für das Wohngebäude und 7.874,40 € für die Garage aus, berechnet aus der Brandversicherungssumme.
- 4 Dagegen hat der Vater der Beteiligten zu 1 und 2 in ihrem Namen am 21.10.2020 zu Protokoll des Amtsgerichts Beschwerde eingelegt, der das Amtsgericht - Grundbuchamt - nicht abgeholfen hat.
- 5 Mit Schreiben vom 10.12.2020 haben die Beteiligten zu 1 und 2 die Beschwerde damit begründet, dass nach dem Vertrag aus dem Jahr 2004 der Verkauf des Vertragsobjekts nur im gegenseitigen Einvernehmen aller Erwerber vereinbart und die Befugnis, die Aufhebung der Bruchteilsgemeinschaft auch einseitig zu verlangen, ausgeschlossen wurde. Zudem sei das Objekt vermietet. Auch habe das Familiengericht den

Kaufvertrag mit der Formulierung genehmigt, dass der Verkaufspreis angemessen sei. Eine Maklerfirma hätte das Gesamtgrundstück mit einer Wertspanne von 693.000 bis 977.000 € bewertet, aber angegeben, dass ein Drittel-Miteigentumsanteil allein nur mit einem Nachlass von bis zu 50% veräußert werden könne. Auch bei einer Teilungsversteigerung sei ein Erlös in Höhe des angesetzten Wertes nicht zu erzielen.

II.

- 6 Die zulässige Beschwerde hat in der Sache keinen Erfolg.
- 7 1. Gemäß §§ 83 Abs. 1 Sätze 1 und 3 bis 5, 81 Abs. 5 Sätze 1, 2 und 4 GNotKG, § 10 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 FamFG ist die Beschwerde der Beteiligten gegen die Geschäftswertfestsetzung nach § 79 GNotKG zulässig eingelegt. Über sie entscheidet gemäß § 83 Abs. 1 Satz 5 GNotKG
 1. V.m. § 81 Abs. 6 Satz 1 GNotKG der Einzelrichter des Senats.
- 8 2. Die Beschwerde ist allerdings nicht begründet.
- 9 a) Der Wert einer Sache, auch von Grundbesitz, wird gemäß § 46 Abs. 1 GNotKG durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit der Sache unter Berücksichtigung aller den Preis beeinflussenden Umstände bei einer Veräußerung zu erzielen wäre (Verkehrswert).
- 10 Zur Bestimmung des Verkehrswerts oder gemeinen Werts (vgl. § 9 BewG) von Grundstücken, sofern dieser nicht feststeht, stellt § 46 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 GNotKG Kriterien auf, und zwar in Abs. 2 sogenannte Hauptkriterien ("ist er zu bestimmen") und in Abs. 3 ergänzend sogenannte Hilfskriterien ("können auch herangezogen werden" siehe Diehn in Bormann/Diehn/Sommerfeldt GNotKG 3. Aufl. § 46 Rn. 9 und 25; a. A. Kawell in Hartmann/Toussaint Kostenrecht 50. Aufl. § 46 GNotKG Rn. 3: Absatz 3 sei in Verbindung mit Absatz 2 die maßgebliche Vorschrift der Wertermittlung). Kann der Wert bereits anhand der Kriterien nach Abs. 2 bestimmt werden, bedarf es in aller Regel keines Rückgriffs mehr auf die in Abs. 3 angeführten Kriterien, namentlich nicht auf die Grundstücksbelastung oder für Zwecke der Steuererhebung (Erbschafts- oder Schenkungssteuer) festgesetzte oder angemeldete Werte (vgl. Fackelmann in Fackelmann/Heinemann GNotKG § 46 Rn. 64 ff.; Korintenberg/Tiedtke GNotKG 21. Aufl. § 46 Rn. 14 und 28 ff.), die die wahren Wertverhältnisse nicht stets zuverlässig wiedergeben (vgl. Kawell in Hartmann/Toussaint § 46 GNotKG Rn. 11 Stichwort Steuerrecht: „ziemlich verschleiertes Bild der wahren Wertverhältnisse“).
- 11 Vorrangig ist der Geschäftswert daher gemäß § 46 Abs. 2 GNotKG nach dem Inhalt des Geschäfts (Nr. 1), den Angaben des Beteiligten (Nr. 2), anhand von sonstigen amtlich bekannten Tatsachen oder Vergleichswerten aufgrund einer amtlichen Auskunft (Nr. 3) oder anhand von offenkundigen Tatsachen zu bestimmen (Nr. 4). Dabei schließen die in der Aufzählung vorhergehenden Anhaltspunkte nicht die später genannten aus.
- 12 Nach § 46 Abs. 2 Nr. 3 GNotKG ist eine Bewertung unter Berücksichtigung der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für den Bodenwert und der Brandversicherungswerte nach der Methodik, wie sie die Rechtsprechung zu § 19 Abs. 2 KostO entwickelt hatte, möglich (vgl. BayObLGZ 1972, 297/301 und 303; 1976, 89/91; 1997, 69/75 f.; Bayer. Notarkasse, Streifzug durch das GNotKG, Rn. 2158; Diehn in Bormann/Diehn/Sommerfeldt § 46 Rn. 14 und 21; Fackelmann in Fackelmann/Heinemann § 46 Rn. 38; Korintenberg/Tiedtke § 46 Rn. 61), dies allerdings unter der Einschränkung, dass die Werte etwa aus früheren Vorgängen amtsbekannt sein müssen oder auf Angaben der Beteiligten beruhen (siehe auch BT-Drucks. 17/11471 zu § 46 GNotKG - S. 168; Korintenberg/Tiedtke § 46 Rn. 60; Fackelmann in Fackelmann/Heinemann § 46 Rn. 39). Sind diese Werte bekannt, steht der Bewertung nach dieser Methodik grundsätzlich nichts im Wege. Denn es handelt sich dann um nach § 46 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 GNotKG zu berücksichtigende Umstände.
- 13 b) Der Einwand, dass nach der vorgebrachten Äußerung eines Immobilienmaklers ein vermietetes Grundstück nicht den Wert erziele, den ein unvermietetes Grundstück erzielen kann, führt nicht zu einer anderen Berechnung des Verkehrswertes des Grundstücks. Verbindlichkeiten, die auf einer Sache lasten, sind nach § 38 GNotKG bei der Ermittlung des Geschäftswerts nämlich regelmäßig nicht abzuziehen. Dies gilt auch für schuldrechtliche Lasten, wie die Vermietung von Grundbesitz (Zivier in Hartmann/Toussaint GNotKG § 38 Rn. 3).

- 14 c) Wird nur der Anteil eines Grundstücks veräußert, richtet sich der Verkehrswert des Anteils an dem Grundstück nach dem entsprechenden Bruchteil von dessen Verkehrswert; ein Abschlag hiervon ist nicht gerechtfertigt (LG Düsseldorf vom 11.9.2014, 16 O 155/11 in juris Rn. 29).
- 15 Das Gesetz geht bei der Bewertung von Grundstücken vom Verkehrswert des Gesamtgrundstücks aus. Eine Regelung zur Bewertung von ideellen Anteilen daran gibt es nicht. Sie erscheint auch nicht erforderlich, da bei der Bewertung von ideellen Anteilen an Grundstücken vom Anteil an dem Verkehrswert des Gesamtgrundstücks ausgegangen werden kann. Eine systemwidrige Regelungslücke kann folglich nicht angenommen werden. Hätte der Gesetzgeber eine andere Bewertung von ideellen Anteilen gewollt, hätte er die Möglichkeit gehabt, dies entsprechend zu regeln. Dies ist nicht geschehen; der Vortrag, die Veräußerung nur eines Bruchteils erbringe nicht den diesem entsprechenden Wert, ist daher unbehelflich.
- 16 Dass im Fall der Teilungsversteigerung ebenfalls nur ein Erlös unter dem Verkehrswert zu erzielen sei, mag zwar zu beobachten sein, ist jedoch nicht zwangsläufig. Auch eine Zwangsversteigerung von gesamten Grundstücken bringt nicht immer den nach § 46 GNotKG ermittelten Verkehrswert. Allerdings sind weder Zwangsversteigerung noch Teilungsversteigerung die üblichen Wege der Veräußerung von Grundeigentum. Das Gesetz sieht folglich auch nicht vor, nur den im Wege einer Versteigerung vermutlich zu erzielenden Wert eines Grundstücks als Verkehrswert anzusetzen.
- 17 d) Vorliegend erweist sich der vom Grundbuchamt ermittelte Verkehrswert als zutreffend, zumal er dem im Jahr 2004 mit 395.545,53 € ermittelten und nicht angegriffenen Verkehrswert eines Drittelanteils unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Wertsteigerung entspricht.
- 18 Einwände gegen die vom Grundbuchamt durchgeführte Berechnung wurden nicht erhoben. Fehler des Grundbuchamts sind insofern auch nicht ersichtlich.
- 19 Die vorgelegte Immobilienbewertung eines Immobilienmaklers spricht nicht gegen den errechneten Verkehrswert. Ausweislich der Immobilienbewertung bemisst der Makler den Immobilienwert allein nach dem Quadratmeter-Preis des ca. 160 qm großen Hauses, ohne den Wert des 1075 qm großen Grundstücks zu berücksichtigen.
- 20 Dass das Familiengericht den vereinbarten Kaufpreis als angemessen bezeichnet, widerspricht ebenfalls nicht der Bemessung des Verkehrswertes durch das Grundbuchamt. Bei der familiengerichtlichen Genehmigung eines Grundstückserwerbs durch Minderjährige prüft das Familiengericht nicht, ob der vereinbarte Kaufpreis dem Grundstückswert tatsächlich entspricht. Da bei der Frage der Genehmigung allein zu prüfen ist, ob das Geschäft dem Kindeswohl entspricht, ist auch ein Kaufpreis, der weit unter dem Verkehrswert des Grundstücks liegt, in diesem Sinne angemessen.
- III.
- 21 Die Beschwerde ist nach § 83 Abs. 3 GNotKG gebührenfrei.
- 22 Erlass des Beschlusses (§ 38 Abs. 3 Satz 3 FamFG): Übergabe an die Geschäftsstelle am 14.01.2021.