

Kostenrecht

18. KostO § 24 (Bewertung einer Mieterdienstbarkeit)

Eine für den Mieter eines Verbrauchermarkts vom vermietenden Eigentümer bestellte Mieterdienstbarkeit kann – im Rahmen des § 24 KostO – regelmäßig sachgerecht mit der mietvertraglich vereinbarten Gegenleistung vereinbart werden.

OLG München, Beschluss vom 11.1.2013, 34 Wx 244/12 Kost
Die Beschwerde der Beteiligten zu 1 gegen den Beschluss des AG München – Grundbuchamt – vom 8.5.2012 wird zurückgewiesen.

Zu notarieller Urkunde vom 30.8.2011 räumte die Beteiligte zu 1 an ihrem Grundbesitz einer Einzelhandelsgesellschaft als Berechtigten eine auflösend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit des Inhalts ein, dass diese das Recht hat,

- ein auf dem Grundstück befindliches bestimmtes Gebäude als Verbrauchermarkt für den Verkauf von Food- und Non-Food-Waren aller Waren allein,
- bestimmte Parkplätze allein,
- bestimmte Zu- und Abfahrten zusammen mit dem Eigentümer, Mietern und sonstigen Nutzungsberechtigten von Büros

zu benutzen. Weiter wurde festgelegt, dass der Höchstbetrag des Wertersatzes für die Dienstbarkeit gemäß § 882 BGB 75.000 € beträgt und das Recht nicht ohne Eintragung dieses Höchstbetrags einzutragen sei.

Das Grundbuchamt hat (u. a.) die Eintragung der Dienstbarkeit vollzogen. Im Kostenansatz vom 15.9.2011 (siehe Kostenrechnung vom 22.9.2011) hat es die Dienstbarkeit mit 2.808.000 € bewertet. Es hat hierbei anhand des vorgelegten Mietvertrags zwischen der Eigentümerin und der Handelsgesellschaft die vertragliche Mietdauer von zwölf Jahren und den durchschnittlichen Mietzins zur Berechnung herangezogen.

Gegen die vorgenommene Bewertung der Dienstbarkeit richtete sich die am 11.11.2011 eingelegte Erinnerung der Beteiligten zu 1, der in Anspruch genommenen Kostenschuldnerin. Der Geschäftswert bestimme sich zwar nach dem Wert, den die Dienstbarkeit für den Berechtigten – hier die Mieterin – habe. Für den besonderen Fall der Beschränkung des Wertersatzes (§ 882 BGB) lasse sich der Wert der Dienstbarkeit aber nicht aus der Summe der Jahresmieten ableiten. Maßgeblich sei vielmehr der nach § 882 BGB eingetragene Wert.

Der angehörte Beteiligte zu 2 (vertreten durch den Bezirksrevisor) bestimmt den objektiven Wert der Dienstbarkeit für den Berechtigten nach dem vereinbarten Nutzungsentgelt zwischen Mieter und Vermieter, woraus er einen Geschäftswert von 2.938.877,80 € errechnet und dementsprechend förmliche Wertfestsetzung beantragt hat.

Das Grundbuchamt hat mit Beschluss vom 8.5.2012 dem Antrag des Beteiligten zu 2 entsprochen und sich auf dessen Ausführungen gestützt. Hiergegen richtet sich die Beschwerde der Beteiligten zu 1 vom 26.6.2012 mit dem Ziel, den Geschäftswert auf 75.000 € (nach § 882 BGB eingetragener Wert), hilfsweise auf 89.250 € (Höhe eines vertraglichen Baukostenzuschusses), hilfsweise auf 707.627,80 € (Nutzungsentgelt abzüglich der Baukosten) festzusetzen.

Das Grundbuchamt hat nicht abgeholfen. Der Beteiligte zu 2 hält die Wertfestsetzung für zutreffend.

Aus den Gründen:

II.

Das als Beschwerde nach § 31 Abs. 1, Abs. 3 Sätze 1, 3 und 5 sowie § 14 KostO zulässige Rechtsmittel hat in der Sache keinen Erfolg. Der Geschäftswert ist zutreffend bemessen.

1. Der Geschäftswert für die beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BGB) bestimmt sich nach dem – objektiven – Wert, den die Dienstbarkeit für den Berechtigten hat (OLG München, 32. Zivilsenat, Beschluss vom 8.1.2008,

32 Wx 192/07 = MittBayNot 2008, 320; BayObLG, JurBüro 2000, 94). Der Wert ist nach § 24 KostO zu bemessen, wenn es sich – wie hier – um eine Dienstbarkeit handelt, die dem Berechtigten die Benutzung des Grundstücks in bestimmter Form gestattet (*Schwarz in Korintenberg/Lappe/Bengel/Reimann*, KostO, 18. Aufl., § 24 Rdnr. 14 und 15; *Rohs/Wedewe*, KostO, Stand November 2011, § 24 Rdnr. 79). Für die Bewertung nach dem Interesse des Dienstbarkeitsberechtigten spielt es keine Rolle, dass sich der Eigentümer als Besteller zur Kostentragung verpflichtet hat.

a) Gegenstand der Bewertung bildet eine sog. Mieterdienstbarkeit (siehe dazu *Krüger*, NZM 2012, 377). Schlagwortartig dient sie dem Flankenschutz des Gewerberaummieters. Im Gegensatz zum bloß schuldrechtlich wirkenden Mietvertrag entfaltet die Dienstbarkeit Rechtswirkung gegenüber jedermann und sichert somit die Nutzung des Mietobjekts dinglich ab. Sie dient der Standortsicherung, bietet insolvenzrechtlichen Schutz, schützt vor Sonderkündigungsrechten und kann auch bei Formmängeln im schuldrechtlichen Mietvertrag eine Absicherung bieten (siehe *Krüger*, NZM 2012, 377, 379). Diese Umstände rechtfertigen es, die beschränkte persönliche Dienstbarkeit jedenfalls mit dem aus dem abgeschlossenen Mietvertrag ersichtlichen Wertinteresse gleichzusetzen, mag auch in der Praxis die Dienstbarkeit häufig nur als (nachrangiges) Sicherungsinstrument gesehen werden, das für Krisenfälle gedacht ist.

b) Ungeeignet für die kostenrechtliche Betrachtung ist der vereinbarte Höchstbetrag des Wertersatzes nach § 882 BGB. Wie der Vertreter der Staatskasse zutreffend bemerkt, handelt es sich hierbei nur um eine Parteiabrede zum Inhalt des Rechts, während das bestellte Recht und seine Wirkungen wesentlich umfassender sind (siehe a)). Zudem ist der verabredete Höchstbetrag des Ersatzes nicht unbedingt der Wert des Rechts selbst. Soweit die Beschwerde auf die Rechtsprechung des OLG Frankfurt, Beschluss vom 14.12.2009, 20 W 315/09, BeckRS 2011, 10465 Bezug nimmt, handelt es sich dort um die Bewertung eines anderen Vorgangs auf der Grundlage von § 131 Abs. 4 und § 30 Abs. 1 KostO.

c) Zutreffend ist auch, in die Bemessung neben dem 12-jährigen Mietzins den verlorenen Baukostenzuschuss von 89.250 € (brutto) nach § 4 Abs. 2 a. E. im Nachtrag Nr. 1 vom 18.3./29.3.2009 einzubeziehen. Denn nach Vertragslage handelt es sich um einen Teil der Gegenleistung des Mieters, der zur Verbesserung des Objekts zusätzlich zur Flächenmiete zu entrichten ist (vgl. *Bartholomäi in Lindner/Figura/Opree/Stellmann*, Geschäftsraummieta, 3. Aufl., Kap. 10 Rdnr. 222). Verfehlt wäre es deshalb, den Betrag wertmindernd abzusetzen. Ergänzend wird auf die Ausführungen zu d) verwiesen.

d) Der kostenpflichtigen Beteiligten zu 1 als Grundstückseigentümerin kommt nicht zugute, dass sie den Mietgegenstand – jedenfalls überwiegend – auf eigene Kosten errichtet hat. Die Errichtungskosten spielen schon deshalb keine Rolle, weil die Investition des Vermieters/Eigentümers erst die Voraussetzung dafür schafft, das Recht einzuräumen, dessen Wert sich durch die Mietzinsbemessung regelmäßig adäquat ausdrückt und nicht durch die Erstehungskosten gemindert wird. Denn diese treffen im Allgemeinen nicht den Berechtigten der Dienstbarkeit. Wird aber nach dessen Interesse (siehe zu 1. vor a)) entsprechend der mietvertraglich geschuldeten Gegenleistung bewertet, so können die Investitionskosten des Eigentümers/Vermieters keine Berücksichtigung finden. Zur Bemessung des Geschäftswerts bei Dienstbarkeiten, die den Betrieb von Energieanlagen betreffen (vgl. etwa OLG Oldenburg, FGPrax 1998, 76; OLG München, 32. Zivilsenat, Beschluss vom 8.1.2008), ergibt sich kein Widerspruch.

(...)