

**Titel:**

**Keine Geschäftwertprivilegierung beim Erwerb aufgrund einer Teilungsversteigerung**

**Normenketten:**

GNotKG § 70 Abs. 2 S. 1

ZVG § 90

**Leitsatz:**

**Wird bei einer Zwangsversteigerung ein gemeinschaftliches Grundstück einem Miteigentümer zugeschlagen, findet § 70 Abs. 2 GNotKG keine Anwendung. Denn die Vorschrift setzt voraus, dass der Erwerb des oder der Mitberechtigten von der Gesamthandsgemeinschaft erfolgt. (Rn. 7 – 8)**

**Schlagworte:**

Erwerb durch Mitberechtigten, Zwangsversteigerung, Geschäftswert, Gesamthandsgemeinschaft

**Fundstellen:**

JurBüro 2020, 536

MDR 2020, 1338

FGPrax 2021, 45

LSK 2020, 19126

NJOZ 2021, 750

BeckRS 2020, 19126

**Tenor**

Die Beschwerde der Beschwerdeführerin gegen den Beschluss des Amtsgerichts - Grundbuchamt - Nürnberg vom 19.06.2020, Az. SN-...-23, soweit mit diesem ein Geschäftswert festgesetzt wurde, wird zurückgewiesen.

**Gründe**

I.

1

Die Beschwerdeführerin war in Erbengemeinschaft als Eigentümerin des im (Wohnungs-) Grundbuch des Amtsgerichts Nürnberg von Schniegling im Band x auf Blatt ... geführten Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung samt Kellerteil eingetragen. Auf Antrag der Beschwerdeführerin wurde die Immobilie nebst zwei Tiefgaragenstellplätzen zum Zweck der Aufhebung der Erbengemeinschaft zwangsversteigert und der Beschwerdeführerin mit Beschluss vom 30.10.2019 zugeschlagen.

2

Am 12.05.2020 trug das Amtsgericht - Grundbuchamt - Nürnberg die Beschwerdeführerin daraufhin als (Allein-)Eigentümerin in das Grundbuch ein. Seiner Kostenrechnung vom 12.05.2020 für die Eigentumsumschreibung sowie die Katasterfortführung legte das Grundbuchamt das volle Bargebot von 349.000 € zugrunde.

3

Dagegen wandte sich die Beschwerdeführerin mit Erinnerung vom 04.06.2020. Sie vertritt die Auffassung, dass § 70 Abs. 2 GNotKG anzuwenden sei und deshalb der Kostenberechnung nur das halbe Bargebot zugrunde zu legen sei.

4

Infolge der Erinnerung der Beschwerdeführerin gegen die Kostenrechnung setzte das Grundbuchamt mit Beschluss vom 19.06.2020 entsprechend dem Antrag der Staatskasse den Geschäftswert auf 349.000 € fest.

5

Gegen diese Entscheidung wandte sich die Beschwerdeführerin mit Schriftsatz vom 25.06.2020, der am selben Tag einging. Sie beantragte - wiederum unter Verweis auf § 70 Abs. 2 GNotKG -, den Geschäftswert auf 174.500 €, mithin auf die Hälfte des Bargebots, herabzusetzen.

## 6

Am 26.06.2020 entschied das Grundbuchamt, der Beschwerde nicht abzuhelpfen.

II.

## 7

Die gemäß § 83 Abs. 1 Satz 1 GNotKG statthafte und auch im Übrigen zulässige, insbesondere innerhalb der Frist gemäß § 83 Abs. 1 Satz 3, § 79 Abs. 2 Satz 2 GNotKG eingelegte Beschwerde hat in der Sache keinen Erfolg. Wird - wie im vorliegenden Fall - bei einer Zwangsversteigerung ein gemeinschaftliches Grundstück einem Miteigentümer zugeschlagen, findet § 70 Abs. 2 GNotKG keine Anwendung (ebenso: Wilsch, ZfIR 2016, 246; derselbe in: Korintenberg, GNotKG, 21. Aufl., Nr. 14110 KV GNotKG Rn. 26; Demharter, GBO, 31. Aufl., § 38 Rn. 44; Becker in: BeckOK, Kostenrecht, 30. Edition, Nr. 14110 GNotKG KV Nr. 10; andere Ansicht: OLG Karlsruhe, Beschluss vom 01.02.2016 - 11 Wx 92/15 -, juris Rn. 6 ff.; Kawell/Toussaint in: Hartmann/Toussaint, Kostenrecht, 50. Aufl., § 70 GNotKG Rn. 1; dahingehend wohl auch: Klüsener in: Korintenberg, GNotKG, 21. Aufl., § 70 Rn. 13a; Gutfried in: Bormann/ Diehn/Sommerfeld, GNotKG, 3. Aufl., § 70 Rn. 7).

## 8

Zutreffend ist zwar, dass sich dem Wortlaut des § 70 Abs. 2 Satz 1 GNotKG keine Beschränkung auf bestimmte Arten des Erwerbs - insbesondere auf solche aufgrund einer Auflassung - entnehmen lässt. Die Vorschrift setzt indes voraus, dass der Erwerb des oder der Mitberechtigten von der Gesamthandsgemeinschaft erfolgt. So sieht sie vor, dass (zumindest) ein Mitberechtigter der Gesamthandsgemeinschaft als Eigentümer eingetragen werden muss.

## 9

Dies ist beim Erwerb aufgrund einer Teilungsversteigerung aber nicht der Fall. Denn das Eigentum geht nicht von einer Gesamthand auf einen der Gesamthänder über. Der Zuschlag (§ 90 ZVG) ist vielmehr ein öffentlich-rechtlicher Eigentumsübertragungsakt, durch den der Ersteher das Eigentum originär, nicht abgeleitet vom Schuldner erwirbt (BGH, Urteil vom 29.06.2004 - IX ZR 258/02 -, juris Rn. 10). Der Ersteher ist nicht Rechtsnachfolger des bisherigen Eigentümers (BGH, Urteil vom 08.11.2013 - V ZR 155/12 -, juris Rn. 16). Das bisher an dem Grundstück bestehende Eigentum geht mit dem Zuschlag unter (BGH a. a. O.; Becker in: Stöber, ZVG, 22. Aufl., § 90 Rn. 4; Böttcher in: BeckOK, ZVG, 6. Aufl., § 90 Rn. 3; Bachmann in: Depré, ZVG, 2. Aufl., § 90 Rn. 2). Persönliche Beziehungen jeglicher Art werden durch den Zuschlagsbeschluss bedeutungslos (BayObLG, Beschluss vom 05.10.1995 - 3 Z BR 228/95 -, juris Rn. 14). Der originäre Erwerb des neuen Eigentums kraft des hoheitlichen Zuschlagsbeschlusses hat mit dem früheren Eigentum nach Rechtswirkungen und -folgen nichts mehr gemein (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 16.01.2001 - 10 W 118/00 -, juris Rn. 5; Thüringer OLG, Beschluss vom 03.05.2011 - 9 W 198/11 -, juris Rn. 2). Da das alte Eigentum der Gesamthandsgemeinschaft mit Zuschlag untergegangen ist, kann es auch im kostenrechtlichen Annexverfahren nicht erneut aufleben (so die zutreffende Argumentation von Wilsch, ZfIR 2016, 246, 247 unter Nr. 2.4.). Insbesondere ist nicht begründbar, weshalb für den „bisherigen Miteigentümer“ die Privilegierung nach § 70 Abs. 2 GNotKG gelten soll, sich die Gebühr für die Eintragung des Alleineigentümers, der die Immobilie wiederum allein ersteigert hat, aber aus dem vollen Wert berechnen soll (Wilsch, ZfIR 2016, 246, 247 f. unter Nr. 2.6).

## 10

Nach dem Willen des Gesetzgebers soll die Privilegierung „immer dann Anwendung finden, wenn die Gesamthand nach der Übertragung nicht mehr als solche im Grundbuch eingetragen ist“ (BT-Drs. 17/11471, Seite 268). Bei Zuschlagserteilung ist das Eigentum der Gesamthand aber bereits untergegangen; es kommt zu keiner Übertragung. Auch der Normzweck, Auseinandersetzungen über den Zweijahreszeitraum der Anmerkung zur Nr. 14110 KV GNotKG hinaus zu fördern (BT-Drs. 17/11471, Seite 268), gebietet es nicht, einem (vormaligen) Gesamthandseigentümer nach einer Teilungsversteigerung die Geschäftswertprivilegierung nach § 70 GNotKG zugutekommen zu lassen (Wilsch, ZfIR 2016, 246, 247 unter Nr. 2.5). Es ist der freihändige Verkauf (und sei es an einen Mitberechtigten) der dem Grundsatz der Privatautonomie entspricht. Er belastet nicht nur die Parteien angesichts des beträchtlichen Aufwands an Zeit und Geld, sondern vor allem auch die staatlichen Ressourcen am wenigsten und ist deshalb

förderungswürdig. Der freihändige Verkauf ist auch der Regelfall, um Gesamthandsgemeinschaften an einem Grundstück zu beenden.

Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Das Verfahren ist gebührenfrei; Kosten werden nicht erstattet (§ 83 Abs. 3 GNotKG).

Erlass des Beschlusses (§ 38 Abs. 3 Satz 3 FamFG):

„ Übergabe an die Geschäftsstelle am 22.07.2020.