

Titel:

Zur Gewährung rechtlichen Gehörs im Verfahren der Geschäftswertfestsetzung - hier: Verwertung von den Beteiligten nicht zur Verfügung gestellten Informationen des Gutachterausschusses

Normenketten:

GNotKG § 46, § 79, § 83

GG Art. 2, Art. 20, Art. 103 GG

Leitsätze:

Zur effektiven Gewährung rechtlichen Gehörs im Rahmen eines Geschäftswertfestsetzungsverfahrens ist der Beteiligte nicht nur vorab auf die Grundlagen der Berechnung hinzuweisen, vielmehr sind ihm auch Unterlagen zur Verfügung zu stellen, auf sich die Entscheidung gründen soll. Nur so kann ein Beteiligter vor Erlass der Entscheidung in die Lage versetzt werden, die Entscheidung zu einer Wertberechnung nachzuvollziehen und Fehler der Entscheidung zu benennen (Anschluss an OLG München vom 8.1.2018, 31 Wx 12/18 Kost). (Rn. 10)

Ist die erstinstanzliche Geschäftswertfestsetzung entgegen dieser Maßgabe und damit unter Verletzung rechtlichen Gehörs erfolgt, ist sie aufzuheben und die Sache an das Ausgangsgericht zurückzuverweisen. Die Gewährung rechtlichen Gehörs und die Vornahme der gebotenen Sachaufklärung betreffend die Werte der Immobilien unter Auseinandersetzung mit den von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Einwänden erst durch das Beschwerdegericht würde zum Verlust einer Tatsacheninstanz und zu einer weiteren Verkürzung des Rechtsmittelzuges führen. (Rn. 15) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Geschäftswertfestsetzung, Erbscheinserteilung, rechtliches Gehör, Nachholung im Beschwerdeverfahren, Zurückverweisung, Grundlagen der Berechnung, Berechnungsmethode zur Ermittlung Verkehrswert, Bodenrichtwert, Unterlagen Gutachterausschuss, Wiedereinsetzung in den vorigen Stand

Fundstellen:

MDR 2021, 197

FamRZ 2021, 456

FGPrax 2021, 44

LSK 2020, 31521

BeckRS 2020, 31521

Tenor

I. Der Beteiligten zu 1 wird Wiedereinsetzung in den vorigen Stand wegen Versäumung der Frist zur Einlegung der Beschwerde gegen die Geschäftswertfestsetzung des Amtsgerichts Starnberg mit Beschluss vom 9. Dezember 2019 bewilligt.

II. Der Beschluss des Amtsgerichts Starnberg - Grundbuchamt - vom 9. Dezember 2019 wird samt Nichtabhilfebeschluss vom 22. Oktober 2020 aufgehoben.

III. Die Akten werden dem Amtsgericht Starnberg - Grundbuchamt - zur erneuten Durchführung des Geschäftswertfestsetzungsverfahrens zurückgegeben.

Gründe

I.

1

Nach Übertragung des Eigentums an einem Forstbetrieb zugeordneten Grundbesitz an die Beteiligte zu 1, eingetragen im Grundbuch am 25.4.2019, hat das Grundbuchamt den Wert der Grundstücke mit 7.063.500 € bewertet und eine Kostenrechnung erstellt. Auf die dagegen eingelegte Erinnerung erholte das

Grundbuchamt eine Stellungnahme der Bezirksrevisorin beim dem Landgericht München I (Beteiligte zu 2) ein. Diese bezifferte den Geschäftswert im Schreiben vom 21.11.2019 mit 11.568.095 €, da die Voraussetzung einer Bewertung nach § 48 GNotKG nicht erfüllt seien. Nach den Richtwerten zum Stand des Antragseingangs seien die Waldflächen sowie restlichen Flächen mit 5 €/m² anzusetzen. Der Bodenrichtwert für ein mit einem Forstarbeiterhaus bebautes Flurstück betrage 950 €/m². Die Beteiligte zu 2 beantragte, den Geschäftswert entsprechend festzusetzen.

2

Mit Beschluss vom 9.12.2019 folgte das Grundbuchamt dem Antrag. Dem Beschluss war eine Rechtsmittelbelehrung beigefügt, wonach dagegen das Rechtsmittel der unbefristeten Beschwerde statthaft sei.

3

Mit Schreiben vom 8.6.2020, beim Grundbuchamt am 9.6.2020 eingegangen, bat die anwaltlich vertretene Beteiligte um Überlassung der vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Informationen, insbesondere um Benennung der Vergleichsgrundstücke mit sämtlichen dazugehörigen bewertungsrelevanten Eigenschaften. Daraufhin teilte das Grundbuchamt mit, die Beteiligte solle sich insofern direkt an den Gutachterausschuss wenden.

4

Am 22.10.2020 ging daraufhin beim Grundbuchamt eine Beschwerde gegen den Geschäftswertfestsetzungsbeschluss ein, der erneut auf § 48 GNotKG verwies, hilfsweise aber anführte, dass nach der Auskunft des Gutachterausschusses des Landratsamtes die Bewertung der Hoffläche des Forstbetriebes unzutreffend mit dem Wert für ein in einem zusammenhängenden Ortsteil befindliche Grundstück ausgewiesen worden sei. Der von der Beteiligten zu 2 herangezogene Bodenrichtwert sei für das fragliche Grundstück nicht anwendbar.

5

Das Grundbuchamt hat der Beschwerde ohne weitere Begründung nicht abgeholfen.

6

Nach Hinweis des Senats vom 29.10.2020, der Beteiligten zugeworfen am 2.11.2020, dass die Beschwerde nicht in der Frist der § 83 Abs. 1 Satz 3 mit § 79 Abs. 2 Satz 2 GNotKG eingelegt wurde, hat die Beteiligte zu 1 am 16.11.2020 Wiedereinsetzung beantragt.

II.

7

1. Die Beschwerde der Beteiligten zu 1 ist zulässig. Sie wurde zwar nicht innerhalb der Frist von einem Monat gemäß § 83 Abs. 1 Satz 3 mit § 79 Abs. 2 Satz 2 GNotKG nach Zustellung des Geschäftswertfestsetzungsbeschlusses eingelegt. Jedoch ist der Beteiligten zu 1 Wiedereinsetzung in den vorigen Stand wegen Versäumung der Beschwerdefrist zu bewilligen (§ 83 Abs. 2 Satz. 1 GNotKG). Die Beteiligte zu 1 hat die Wiedereinsetzung binnen der Frist von zwei Wochen nach Beseitigung des Hindernisses und vor Ablauf eines Jahres vom Ende der versäumten Frist angerechnet (§ 83 Abs. 2 Satz 1 und Satz 3 GNotKG) eingelegt. Ein Fehlen des Verschuldens ist nach § 83 Abs. 2 Satz 2 zu vermuten. Es ist aktenkundig, dass der Beteiligten zu 1 eine unzutreffende Rechtsmittelbelehrung enthielt, die nicht auf die Frist des § 83 Abs. 1 Satz 3 mit § 79 Abs. 2 GNotKG hinwies.

8

Der Beschwerdewert von 200 € gemäß § 83 Abs. 1 Satz 1 GNotKG ist nach dem von der Beteiligten zu 1 bezifferten Wert des Grundstücks überschritten.

9

2. Die Beschwerde hat - jedenfalls vorläufig - Erfolg. Die Sache ist unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses betreffend die Festsetzung des Geschäftswerts für das Erbscheinserteilungsverfahren samt Nichtabhilfeentscheidung an das Nachlassgericht zurückzugeben.

10

a) Die Festsetzung des Geschäftswertes im Anschluss an eine Grundbucheintragung im Verfahren nach § 79 GNotKG ist nach § 4 Abs. 1 mit § 3 Nr. 1 lit. h RPfG Aufgabe des Rechtspflegers. Dieser hat bei seiner Entscheidung den Beteiligten rechtliches Gehör zu gewähren, Art. 2 mit 20 GG (Ahn-Roth in Prütting/Helms

FamFG 5. Aufl. § 13 Rn. 12). Dabei ist ein Beteiligter zur Nachvollziehbarkeit des Wertansatzes nicht nur vorab auf die Grundlagen der Berechnung hinzuweisen, vielmehr sind ihm auch Unterlagen zur Verfügung zu stellen, auf sich die Entscheidung gründen soll. Nur so kann ein Beteiligter vor Erlass der Entscheidung in die Lage versetzt werden, die Entscheidung zu einer Wertberechnung nachvollziehen und mögliche Fehler der Entscheidung benennen zu können (OLG München vom 8.1.2018 31 Wx 12/18 Kost, BeckRS 2018, 30971).

11

b) Die Berechnung des Verkehrswerts der forstwirtschaftlichen Flächen samt Forstarbeiterhaus ist nach Bodenrichtwerten erfolgt. Dies stellt grundsätzlich eine anerkannte Berechnungsmethode zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken dar (§ 46 Abs. 2 Nr. 3 GNotKG). Selbst wenn die Bewertung dieser Flächen grundsätzlich nach den Vorgaben des § 46 GNotKG möglich sein sollte, sind in einem solchen Fall allerdings die vom Grundbuchamt oder dem Bezirksrevisor erhalten und der Entscheidung zu Grunde gelegten Unterlagen - jedenfalls auf entsprechende Anfrage der Beteiligten - zur effektiven Gewährung rechtlichen Gehörs zur Verfügung zu stellen.

12

Dies ist ausweislich der Akten gerade nicht geschehen. Auf den Antrag der Beteiligten zu 1 um Überlassung der vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Informationen, insbesondere um Benennung der Vergleichsgrundstücke mit sämtlichen dazugehörigen bewertungsrelevanten Eigenschaften, verwies das Grundbuchamt die Beteiligte zu 1 nur lapidar direkt an den Gutachterausschuss. Dies genügt den Anforderungen an eine nachvollziehbare Entscheidung zum Geschäftswert auf keinen Fall, wenn die Beteiligte zu 1 vom Gutachterausschuss nicht die entsprechenden Auskünfte erhalten kann. Davon ist aber nach der von der Beteiligten zu 1 erhalten Auskunft des Gutachterausschusses vom 5.8.2020 auszugehen, der für das Grundstück den herangezogenen Bodenrichtwert als unzutreffenden Maßstab ansieht.

13

c) Dieser Verfahrensfehler ist auch nicht im Abhilfeverfahren geheilt worden. Es ist nicht ersichtlich, dass der Beteiligten zu 1 vor Beschwerdeeinlegung die erforderlichen Unterlagen, die das Grundbuchamt und die Beteiligte zu 2 der Entscheidung zu Grunde legten, zur Verfügung standen. Zudem setzt sich die Nichtabhilfe mit dem Beschwerdevorbringen, wonach der herangezogene Bodenrichtwert nach Auskunft des Landratsamtes nicht zutreffend war, nicht auseinander, sondern nimmt nur auf die Begründung des Antrags der Beteiligten zu 2 vom 21.11.2019 Bezug.

14

d) Eine so ergangene Geschäftswertfestsetzung rechtfertigt die Aufhebung der Ausgangsentscheidung und der Nichtabhilfeentscheidung samt Zurückverweisung der Sache an das Ausgangsgericht zur erneuten Durchführung des Geschäftswertfestsetzungsverfahrens (vgl. OLG Celle Rpfleger 2018, 388/389, FGPrax 2018, 30 und FGPrax 2018, 82/83; OLG Koblenz JurBüro 2017, 488/489).

15

Die Verletzung rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführerin kann vorliegend nämlich auch nicht im Beschwerdeverfahren geheilt werden. Denn auch dem Beschwerdegericht wurden vom Grundbuchamt die seiner Entscheidung zugrundegelegten Unterlagen nicht zur Verfügung gestellt. Selbst wenn dies der Fall wäre, würde hier erstmals überhaupt das rechtliche Gehör und die gebotene Sachaufklärung betreffend die Werte der Immobilien samt Auseinandersetzung mit den von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Einwänden erfolgen. Dies hätte zur Konsequenz, dass das Beschwerdegericht anstelle des dafür erstinstanzlich an sich zuständigen Ausgangsgerichts tätig werden würde, und die Beschwerdeführerin eine Tatsacheninstanz verlieren würde. Damit wäre zudem eine weitere Verkürzung des in § 83 GNotKG vorgesehenen Rechtsmittelzuges verbunden.

16

3. Das Grundbuchamt wird daher vor einer erneuten Geschäftswertfestsetzungsentscheidung der Beteiligten zu 1 dadurch rechtliches Gehör zu gewähren haben, dass die der Entscheidung zugrundegelegten Unterlagen zur Prüfung übermittelt werden.

Erlass des Beschlusses (§ 38 Abs. 3 Satz 3 FamFG): Übergabe an die Geschäftsstelle am 19.11.2020.