

Titel:

Geschäftswertermittlung bei Einbringung von Grundbesitz in eine KG: Anwendung des Bruttowertprinzips und Abzugsverbot für Nießbrauchsrechte

Normenkette:

GNotKG § 38, § 40, § 97, § 129 Abs. 1

Leitsätze:

1. Bei der Ermittlung des Geschäftswerts für die Einbringung von Grundbesitz in eine KG ist der Verkehrswert gem. § 46 GNotKG maßgeblich, wobei das Bruttowertprinzip des § 38 GNotKG gilt. (Rn. 9 – 11, 16) (redaktioneller Leitsatz)
2. Nießbrauchsrechte sind bei der Geschäftswertermittlung nach § 38 GNotKG nicht abzugsfähig, da sie unter das Abzugsverbot fallen. (Rn. 11 – 12, 16 – 21) (redaktioneller Leitsatz)
3. Eine analoge Anwendung der Höfeordnung oder von § 40 Abs. 1 S. 4 GNotKG auf die Geschäftswertermittlung bei Einbringungsverträgen ist ausgeschlossen. (Rn. 12 – 13, 16) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nießbrauch, Geschäftswert, Grundstücksbewertung, Kostenprüfung, Bruttowertprinzip, Notarkosten, Einbringungsvertrag

Rechtsmittelinstanz:

OLG München, Beschluss vom 18.12.2025 – 11 W 964/24 e

Tenor

Der Antrag auf Entscheidung gegen die Kostenrechnung der Antragsgegnerin, Kostenrechnung Nr: ... vom 31.01.2024 zu UVZ Nr: ... vom 19.10.2022 wird zurückgewiesen.

Gründe

I.

1

1. Am 19.02.2022 beurkundete die Antragsgegnerin zu UVZ Nr: ... die Einbringung von Grundbesitz in eine KG .

2

Danach wird von dem Urkundsbeteiligten ... der in Ziffer I.1. lit. a und b genannte Grundbesitz in die ... Immobilien KG eingebracht.

3

Auf die Urkunde wird im einzelnen Bezug genommen.

4

2. Mit der berichtigten Kostenrechnung, die nunmehr Gegenstand des Prüfungsverfahrens ist, rechnete die Antragsgegnerin die Beurkundung ab.

5

3. Gegen diese Rechnung wendet sich die Kostenschuldnerin.

6

Geltend gemacht wird, dass die Belastung mit einem Nießbrauch nicht berücksichtigt wurde. § 46 GNotKG gehe im vorliegenden Fall § 38 GNotKG (Abzugsverbot) vor. Zudem sei die Höfeordnung in Verbindung mit § 40 I Satz 4 GNotKG entsprechend anzuwenden.

7

4. Hiergegen wendet sich die Antragsgegnerin und trägt vor, § 40 Abs. 1 Satz 4 GNotKG sei als Spezialvorschrift für das Erbscheinverfahren nicht anwendbar. Der Wert der Einbringung eines Grundstücks sei gemäß § 46 GNotKG dessen Verkehrswert. Der als Belastung an der eingebrachten Immobilie im Grundbuch eingetragene Nießbrauch sei gemäß § 38 GNotKG ausdrücklich nicht in Abzug zu bringen. Es gelte nichts anderes als bei in Abteil III des Grundbuchs eingetragenen Belastungen.

8

5. Hierzu gab die Notarkasse zum 24.11.2023 eine Stellungnahme ab:

9

Der für den Einbringungsvertrag maßgebende Geschäftswert bestimmt sich gemäß § 97 I GNotKG nach dem Gesamtwert des eingebrachten Grundbesitzes, bzw. der eingebrachten Miteigentumsanteile.

10

Der hierfür anzunehmende Wert ist wiederum auf der Grundlage und nach Vorgaben des § 46 GNotKG zu ermitteln. Zu bestimmen ist dabei der „Verkehrswert“, welche § 46 I GNotKG dahin definiert, dass der Wert einer Sache durch den Preis bestimmt wird, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit der Sache unter Berücksichtigung aller den Preis beeinflussenden Umstände bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

11

Entgegen der Auffassung der anwaltlichen Vertreterin des Antragsstellers ist das in § 38 GNotKG als allgemeine Wertvorschrift statuierte Bruttowertprinzip auch bei der Grundstücksbewertung nach § 46 GNotKG zu beachten, wonach Verbindlichkeiten, die auf einer Sache lasten, bei der Ermittlung des Geschäftswertes nicht abgezogen werden, was im Einzelfall dazu führen kann, dass der anzunehmende kostenrechtliche Wert deutlich über dem vermeintlichen wirtschaftlichen Wert einer Sache liegt.

12

Mit Ausnahme sogenannter „nicht ablösbarer Dauerlasten“ wie z.B. öffentliche Lasten, Grunddienstbarkeiten oder bestehender Erbbaurechte, die den Wert eines Grundstücks von vornherein und unmittelbar mindern, werden von dem Abzugsverbot des § 38 GNotKG neben schuldrechtlichen Verbindlichkeiten jeder Art, insbesondere auch Verbindlichkeiten aus beschränkten Sachenrechten erfasst. Demzufolge können auch Nießbrauchs- oder Wohnungsrechte bei der Grundstücksbewertung nicht abgezogen werden. Ergänzend ist zu bemerken, dass nach allgemeiner Auffassung von der in § 38 S. 1 letzter Satzteil enthaltenen Einschränkung „sofern nichts anderes bestimmt ist“ ausschließlich die im GNotKG abschließend geregelten Ausnahmetatbestände erfasst werden. Somit scheidet eine analoge Anwendung von nicht im GNotKG enthaltenen Bestimmungen aus.

13

Schon deshalb kann eine von der anwaltlichen Vertreterin des Antragsstellers als Ausnahmeregelung ins Feld geführte analoge Anwendung der Bestimmung in der Höfeordnung, bezogen auf Hofübergaben im Wege der vorweg genommenen Erbfolge nicht in Betracht kommen (abgesehen davon, dass sich die Anwendung der Bestimmungen der Höfeordnung auf die in § 1 der Höfeordnung ausdrücklich genannten Bundesländer beschränkt). Auch der Verweis auf die Regelung in § 40 I S. 3 und 4 GNotKG führt zu keinem abweichenden Ergebnis. Zwar handelt es sich um eine im GNotKG enthaltene Ausnahmebestimmung, diese findet jedoch ausschließlich für den dort geregelten Fall der Beantragung oder Erteilung eines Hoffolgezeugnisses Anwendung.

II.

14

Der zulässige Kostenprüfungsantrag erweist sich in der Sache als unbegründet.

15

1. Durch die Ergänzung der Kostenberechnung sind die formalen Beanstandungen in der Stellungnahme der Notarkasse vom 24.11.2023 behoben.

16

2. Auf die zutreffenden Darlegungen in der Stellungnahme der Notarkasse, der sich die Kammer anschließt, wird Bezug genommen.

17

3. Diese Auslegung ergibt sich auch aus der Systematik des GNotKG. Die Begründung zum Gesetzentwurf der Bundesregierung (BT.-Drs. 17/11471, S. 164) führt zu Unterabschnitt 1 (Allgemeine Wertvorschriften) aus:

Dieser Abschnitt enthält für Gerichte und Notare allgemeine Vorschriften, die sowohl für die Geschäftswertermittlung als auch für die Bewertungsvorschriften von Sachen und Rechten von Bedeutung sein können.

18

Damit wird die Geltung für Unterabschnitt 3 (Bewertungsvorschriften) ausdrücklich angesprochen.

19

Zu § 38 GNotKG-E führt die Begründung (a.a.O., S. 165) aus:

Die vorgeschlagene Vorschrift entspricht inhaltlich im Wesentlichen dem geltenden § 18 Abs. 3 KostO .

20

Zu dieser Vorschrift war anerkannt (Korintenberg/Schwarz, KostO, 18. Aufl. § 18, RN 9 m.w.N.), dass ein Nießbrauch nicht in Abzug kommt.

21

Eine Änderung dieser Rechtslage war somit nicht beabsichtigt.