

Titel:

Geschäftswert bei Bestellung von zeitlich gestaffelten Nießbrauchrechten (sog. Sukzessivberechtigung)

Normenketten:

BGB § 1030

GNotKG § 52

Leitsätze:

Werden zwei oder mehrere Nießbrauchsrechte für mehrere Berechtigte zeitlich nacheinander bestellt (sog. Sukzessivberechtigung), so handelt es auch materiell um zwei getrennt zu bewertende Rechte (Abgrenzung zu BayObLGZ 1992, 217). (Rn. 21 – 22)

Der Geschäftswert eines Nießbrauchs bestimmt sich nach dem Wert, den das Recht für den Berechtigten hat; dabei ist nicht der Roh-, sondern der Reinertrag maßgebend, der durch den Abzug der gewöhnlichen Unterhaltungskosten und der öffentlichen Lasten vom Rohertrag zu ermitteln ist; Hypotheken- und Grundschuldzinsen, Tilgungsdienst, Abnutzungs- und Abschreibungsbeträge sind nicht abzuziehen. (Rn. 13) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nießbrauchsbestellung, Geschäftswertfestsetzung, Sukzessivberechtigung, Reinertragsberechnung, Bewirtschaftungskosten, Unbilligkeitsabschlag, getrennte Bewertung, Nießbrauch, Geschäftswert, Reinertrag, Rohertrag

Tenor

1. Auf die Beschwerde des Beteiligten zu 1) wird der Beschluss des Amtsgerichts Landshut – Grundbuchamt vom 22.01.2026 dahingehend abgeändert, dass der Geschäftswert für die Eintragung des Nießbrauchs für den Beteiligten zu 1) auf 9.300.630,00 € festgesetzt wird, der Geschäftswert für den aufschiebend bedingten Nießbrauch für die Ehefrau des Beteiligten zu 1) auf 7.440.504,00 €.

2. Im Übrigen wird die Beschwerde zurückgewiesen.

Gründe

I.

1

Der Beteiligte zu 1) wendet sich gegen die Festsetzung des Geschäftswerts im Zusammenhang mit einer Nießbrauchsbestellung.

2

Der Beteiligte zu 1) ist Eigentümer von Grundbesitz. Mit notarieller Urkunde vom 04.04.2025 bestellte er an diesem für sich selbst einen unentgeltlichen Nießbrauch auf Lebenszeit. Gemäß Ziffer 2. der Urkunde gelten für den Nießbrauch die gesetzlichen Bestimmungen mit der Abweichung, dass der Nießbrauchsberechtigte auch die außerordentlichen öffentlichen Lasten, die als auf den Stammwert der Sache gelegt anzusehen sind, und die außergewöhnlichen Ausbesserungen und Erneuerungen zu tragen bzw. vorzunehmen hat. Zugleich bestellte der Beteiligte zu 1) an dem Grundbesitz für seine Ehefrau auf deren Lebenszeit einen nachrangigen Nießbrauch gleichen Inhalts. Dieser sollte entfallen im Wege einer auflösenden Bedingung, falls es zu Lebzeiten des Ehemannes zur Scheidung der Ehe kommt oder ein hierauf gerichtetes Verfahren bei Tod des Ehemannes anhängig ist. Klar gestellt wurde, dass der Nießbrauch für die Ehefrau sofort und unbedingt bestellt wird, er jedoch aufgrund des grundbuchrechtlichen Nachranges praktisch erst zum Tragen kommt, wenn der Nießbrauch für den Ehemann erloschen ist. Auf Nachfrage des Grundbuchamtes teilte der Notar für die Geschäftswertfestsetzung eine Jahresmiete von 1.082.670,96 € mit. Daraufhin erstellte das Grundbuchamt unter dem 17.06.2025 eine Kostenrechnung unter Zugrundelegung eines Geschäftswertes von 10.826.700,00 € für die Eintragung des Nießbrauchsrechts für den Beteiligten zu 1) und von 8.661.360,00 € für dessen Ehefrau.

3

Mit Schriftsatz vom 04.12.2025 legte der anwaltliche Vertreter des Beteiligten zu 1) gegen die Kostenrechnung Erinnerung ein. Er argumentiert, nicht die Nettokaltmieten, sondern der Reinertrag sei richtigerweise zur Berechnung heranzuziehen (OLG München DNotZ 1941, 466; Korintenberg/Schwarz, GNotKG, 22. Aufl., § 52 Rn. 43; Beck OK KostR/Uhl, GNotKG, § 52 Rn. 20; Bormann/Diehn/Sommerfeld/Diehn, GNotKG, 5. Aufl., § 52 Rn. 12). Dieser betrage 592.348,00 €, womit der Wert des Nießbrauchs nach richtiger Berechnung auf 5.923.480,00 € festzusetzen sei.

4

Weiter nehme das Gericht bei der Bewertung des nachrangigen Nießbrauchs der Ehefrau einen Abschlag i. H. v. 20% zum vorrangigen Nießbrauch des Ehemannes und Eigentümers vor. Dabei verkenne es, dass es sich vorliegend zwar (formal gesehen) um Einzelrechte handle, diese aber materiell ein Gesamtrecht darstellten und der Wert der beiden Rechte nach dem Lebensalter des Längstlebenden zu kapitalisieren sei. Zwar seien mehrere Einzelrechte grundsätzlich selbständig nach Jahreswert und Vervielfältiger zu bewerten. Beginne das Recht des einen jedoch erst bei Beendigung des anderen, so müsse geprüft werden, ob es sich materiell nicht doch um ein Gesamtrecht handle (Korintenberg/Schwarz § 52 Rn. 75; Bormann/Diehn/Sommerfeldt/Diehn § 52 Rn. 25). Laut Urkunde sei das Nießbrauchsrecht für die Ehefrau nachrangig. Dieser Nachrang könne vorliegend nur als aufschiebende Bedingung verstanden werden, er wirke sich jedenfalls praktisch genauso aus. Erst wenn das Nießbrauchsrecht für den Beteiligten zu 1) (durch Tod) erlösche, beginne (nachrangig) das Nießbrauchsrecht für die Ehefrau des Beteiligten zu 1). Beginne ein Nießbrauch erst nach dem Ableben eines anderen Nießbrauchers (sog. Sukzessivnießbrauch), ist der folgende Nießbrauch aufschiebend bedingt (Rössler/Troll/Halacinczinsky, BewG, Stand Okt. 2025, § 6 Rn. 6). Damit handle es sich vorliegend also um zwei Einzelrechte, wobei das zweite Einzelrecht durch den dinglich bestellten Nachrang aufschiebend bedingt wirke. Dem stehe auch nicht die (steuerlich motivierte) Formulierung in der Nießbrauchsbestellung entgegen, in der klargestellt wird, dass „der Nießbrauch für die Ehefrau sofort und unbedingt bestellt wird, er jedoch aufgrund des grundbuchlichen Nachrangs praktisch erst zum Tragen kommt, wenn der Nießbrauch für den Ehemann erloschen ist“. Der Beteiligte zu 1) und seine Ehefrau stellten damit lediglich klar, dass sich die aufschiebende Bedingung schon aus dem grundbuchlichen Nachrang ergebe und eine entsprechende Regelung entbehrlich sei. Diese aufschiebend bedingten Rechte seien materiell als ein Gesamtrecht zu qualifizieren. Denn werde ein Recht mehreren Berechtigten nacheinander eingeräumt (sog. Sukzessivberechtigung), liege nach Auffassung des BayObLG auch dann ein einziges Recht vor, wenn zur Sicherung mehrere Eintragungen in das Grundbuch erfolgen (BayObLG, Beschluss vom 2.7.1992 – 3Z BR 31/92). In diesem Fall könne in der Summe der zusammengerechnete Betrag der Einzelrechte nicht höher angenommen werden, als wenn für die Berechtigten ein (nach dem Lebensalter des Längstlebenden zu kapitalisierendes) Gesamtrecht vereinbart worden wäre (Korintenberg/Schwarz § 52 Rn. 75). Somit sei die Höhe der beiden zusammengerechneten Einzelrechte auf die Höhe des fiktiven Gesamtrechts beschränkt, mithin auf 5.923.480,00 €.

5

Jedenfalls sei der bisher angesetzte Unbilligkeitsabschlag nach § 52 Abs. 6 S. 3 GNotKG mit 20% deutlich zu niedrig angesetzt. Angemessen wäre vorliegend ein Abschlag von mindestens 80% auf den Wert des Nießbrauchs des Beteiligten zu 1), zumal sich der Beteiligte zu 1) bester Gesundheit erfreue, seine Ehefrau nur drei Jahre jünger sei und die statistische Scheidungsquote bei 37% liege.

6

Der Kostenbeamte wies in seiner Stellungnahme vom 04.12.2025 daraufhin, dass er nicht beabsichtige, der Erinnerung gegen den Kostenansatz abzuwehren. Bei der Kostenberechnung sei bereits der Nettoertrag zugrunde gelegt. Der Nettobetrag unterscheide sich vom Bruttobetrag dahingehend, dass er bereits um verschiedene Faktoren bereinigt sei. Als „Rohbetrag“ wäre hier der Bruttobetrag zu sehen, welcher jedoch gerade nicht herangezogen worden sei (vgl. Korintenberg/Schwarz § 52 GNotKG Rn. 43). Der Auffangtatbestand des § 52 Abs. 5 GNotKG greife vorliegend nicht, da mit der mitgeteilten Jahresnettomiete ein reeller Grundstock für die Wertberechnung mitgeteilt und herangezogen worden sei (Vergleichswert gemäß § 52 Abs. 5 GNotKG unter Zugrundelegung der in den Verkehrswertgutachten mitgeteilten Verkehrswerte: 6.860.500 €). Die Nießbrauchsberechtigten befänden sich annähernd im gleichen Lebensalter. Ein höherer Sicherheitsabschlag als 20% sei unter diesen Umständen weder sachgerecht noch gerechtfertigt.

7

Da der anwaltliche Vertreter des Beteiligten zu 1) ausdrücklich beantragt hatte, den Wert der Rechte festzusetzen, regte der Bezirksrevisor unter dem 11.12.2025 an, ein Wertfestsetzungsverfahren nach § 79 GNotKG durchzuführen.

8

Mit Beschluss vom 22.01.2026 setzte das Grundbuchamt den Geschäftswert für den Nießbrauch für den Beteiligten zu 1) auf 10.826.700 € fest, für den aufschiebend bedingten Nießbrauch für dessen Ehefrau auf 8.661.360 € und wies im Übrigen die Erinnerung gegen den Kostenansatz zurück. Tragend stellte das Grundbuchamt dabei auf die Nettojahresmiete ab. Diese stelle den Reinertrag dar. Hinsichtlich des aufschiebend bedingten Nießbrauchsrechts sei ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 20% gerechtfertigt, da sich die Nießbrauchsberechtigten im annähernd gleichen Lebensjahr befänden. Die Wahrscheinlichkeit, dass der aufschiebend bedingte Nießbrauch zum Tragen komme, sei daher genauso wahrscheinlich wie der umgekehrte Fall. Die Rechtsauffassung, materiellrechtlich liege bei wertender Betrachtungsweise ein Gesamtrecht vor, gehe ins Leere. Es seien ausdrücklich zwei Nießbrauchsrechte bewilligt und beantragt worden. Der Nießbrauch sei per se nicht gesamtrechtsfähig und daher stets Einzelrecht. Lediglich kostenrechtlich werde der Nießbrauch an mehreren Grundstücken zur Vermeidung von Gebührenkumulationen als Gesamtrecht gewertet. Dies führe aber nicht dazu, dass Nießbrauchsrechte für unterschiedliche Berechtigte als Gesamtrecht anzusehen seien. Der Kostenerinnerung seien ausschließlich steuerrechtliche Bewertungsgrundsätze zugrunde gelegt worden. Auch bei der vom Beteiligten zu 1) betonten Struktur einer Sukzessivberechtigung lägen zwei Rechte vor (Korintenberg/Wilsch Vorbemerkung 1.4.2.1 Rn. 30).

9

Gegen diesen Beschluss des Grundbuchamtes legte der anwaltliche Vertreter des Beteiligten zu 1) mit Schriftsatz vom 03.02.2026 Beschwerde ein. Er argumentiert, bei der Nettokaltmiete handle es sich um die Miete ohne Umsatzsteuer und ohne umlagefähige Nebenkosten. Sie stelle gerade nicht den Reinertrag im kostenrechtlichen Sinne dar. Der Reinertrag ergebe sich vielmehr erst nach Abzug sämtlicher ertragsmindernder Positionen vom Rohertrag, insbesondere der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten, Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und Mietausfallwagnisse (OLG München NJOZ 2017, 589; OLG München DNotZ 1941, 466; Korintenberg/Schwarz § 52 Rn. 43; BeckOK KostR/Uhl § 52 GNotKG Rn. 20; Bormann/Diehn/Sommerfeldt/Diehn § 52 Rn. 12). Der Reinertrag betrage 593.584,00 € und sei durch die vorgelegten Gutachten glaubhaft gemacht. Im Übrigen sei bei der Bewertung der Rechte eine materielle statt einer formalen Betrachtung maßgeblich. Es sei eine Sukzessivberechtigung vereinbart, deshalb liege auch dann ein einziges Recht vor, wenn zur Sicherung mehrere Eintragungen in das Grundbuch erfolgen (BayObLG, Beschluss vom 2.7.1992 – 3Z BR 31/92). In diesem Fall könne in der Summe der zusammengerechnete Betrag der Einzelrechte nicht höher angenommen werden, als wenn für die Berechtigten ein (nach dem Lebensalter des Längstlebenden zu kapitalisierendes) Gesamtrecht vereinbart worden wäre (Korintenberg/Schwarz § 52 Rn. 75; Bormann/Diehn/Sommerfeldt/Diehn § 52 Rn. 25; Spiegelberger/Nünke, Unternehmensnachfolge, § 27 Rn. 203). Das Amtsgericht verkenne, dass dann, wenn das Recht des einen erst bei Beendigung des anderen beginne, geprüft werden müsse, ob es sich materiell nicht doch um ein Gesamtrecht handle. Die entscheidende Frage sei nicht, ob formal zwei Rechte vorlägen, sondern ob diese in der Summe höher bewertet werden dürfen als ein fiktives Gesamtrecht. Dies sei nach der Rechtsprechung des BayObLG gerade nicht der Fall. Im Kostenrecht komme es auf die wirtschaftliche Gleichwertigkeit an. Im Übrigen sei der Unbilligkeitsabschlag nach § 52 Abs. 6 S. 3 GNotKG deutlich zu niedrig und ohne nachvollziehbare Abwägung angesetzt. Der Vorwurf des Amtsgerichts, der Beteiligte zu 1) berufe sich auf steuerrechtliche Bewertungsgrundsätze, sei unbegründet.

10

Das Grundbuchamt hat dem Rechtsbehelf mit Beschluss vom 03.02.2026 nicht abgeholfen und die Akten dem Oberlandesgericht vorgelegt.

II.

11

1. Das Rechtsmittel ist nach § 83 Abs. 1 Sätze 1 und 3 bis 5 i.V.m. § 81 Abs. 5 Sätze 1, 2 und 4 GNotKG zulässig. Gemäß § 83 Abs. 1 Satz 5 GNotKG i.V.m. § 81 Abs. 6 Satz 1 GNotKG entscheidet der Senat durch die Einzelrichterin.

12

2. Die Beschwerde des Beteiligten zu 1) erweist sich als teilweise begründet. Richtig ist der Geschäftswert für die Eintragung des Nießbrauchs für den Beteiligten zu 1) auf 9.300.630,00 € festzusetzen und auf 7.440.504,00 € für den aufschiebend bedingten Nießbrauch für die Ehefrau des Beteiligten zu 1).

13

Der Wert eines Nießbrauchs bestimmt sich gemäß § 52 Abs. 1 GNotKG nach dem Wert, den das Recht für den Berechtigten hat, denn der Nießbrauch ist Unterfall einer Dienstbarkeit in Form eines dauernden Nutzungsrechts (vgl. § 1030 BGB als Titel 2. von Abschn. 4. in Buch 3. – Sachenrecht; Korintenberg/Schwarz § 52 Rn. 27; Senat, Beschluss vom 12.11.2015 – 34 Wx 259/15 Kost = NJOZ 2017, 589). Da das Nießbrauchsrecht den Ertrag gewährt, ist nicht der Roh-, sondern der Reinertrag maßgebend (Senat, Beschluss vom 12.11.2015 – 34 Wx 259/15 Kost = NJOZ 2017, 589; Korintenberg/Schwarz § 52 Rn. 43; BeckOK KostR/Uhl, Stand: 01.03.2026, § 52 GNotKG Rn. 20). Allerdings können nicht alle Lasten schlechthin abgezogen werden. Bei der Berechnung ist zunächst vom Rohertrag auszugehen; davon sind dann die gewöhnlichen Unterhaltungskosten und die ordentlichen öffentlichen Lasten abzuziehen, nicht aber die Hypotheken- und Grundschuldzinsen, erst recht nicht der Tilgungsdienst, auch nicht Abnutzungs- und Abschreibungsbeträge (Korintenberg/Schwarz § 52 Rn. 20).

Im Einzelnen:

(1) Objekt N. 532 und 533:

14

Es handelt sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, für das ausweislich des Verkehrswertgutachtens vom 09.12.2024 eine jährliche Ist-Miete von 577.498,00 € gezahlt wird. Die erzielbare Marktmiete bestimmt der Gutachter demgegenüber auf 317.716,00 €. Ausgehend von einem Rohertrag basierend auf der Marktmiete von 317.716,00 € abzüglich Bewirtschaftungskosten von 56.367,00 € weist der Gutachter einen Jahresreinertrag von 261.349,00 € aus. Legt man der Berechnung dagegen die tatsächlich erzielte Miete von 577.498,00 € zugrunde, beläuft sich der Jahresreinertrag auf 521.131,00 €.

(2) Objekt N. 530:

15

Es handelt sich ebenfalls um ein Wohn- und Geschäftshaus, für das ausweislich des Verkehrswertgutachtens vom 09.12.2024 eine jährliche Ist-Miete von 196.136,00 € bezahlt wird. Die erzielbare Marktmiete beläuft sich laut Gutachter auf 152.050,00 €. Die jährlichen Bewirtschaftungskosten betragen 27.241,00 €. Damit beläuft sich der Jahresreinertrag auf Basis der Ist-Miete auf 168.895,00 €, auf Basis der erzielbaren Marktmiete auf 124.809,00 €.

(3) Objekt R. 539b (Hausnummer 539a ist nicht mehr existent):

16

Es handelt sich um ein Wohnhaus mit Garagengeschoss. Ausweislich des Verkehrswertgutachtens vom 09.12.2024 beläuft sich die jährliche Ist-Miete auf 95.742,00 €, die erzielbare Marktmiete auf 104.083,00 €. Nach Abzug der jährlichen Bewirtschaftungskosten von 13.659,00 € beträgt der Jahresreinertrag unter Zugrundelegung der Ist-Miete 82.083,00 €, unter Zugrundelegung der erzielbaren Marktmiete 90.424,00 €.

(4) Objekt N. 529:

17

Für das Wohn- und Geschäftshaus wird laut Verkehrswertgutachten eine jährliche Ist-Miete von 181.427,00 € erzielt, die erzielbare Marktmiete liegt bei 141.148,00 €. Nach Abzug der jährlichen Bewirtschaftungskosten von 23.473,00 € verbleibt unter Zugrundelegung der Ist-Miete ein Reinertrag von 157.954,00 €, unter Zugrundelegung der erzielbaren Marktmiete von 117.675,00 €.

18

Die vorgelegten Gutachten weisen damit einen tatsächlichen Jahresrohertrag von 1.050.803,00 € und abzüglich der Bewirtschaftungskosten einen Jahresreinertrag von 930.063,00 € aus. Es ist nicht ersichtlich und dazu auch nichts vorgebracht, warum vom tatsächlich erzielten Ist-Mietertrag auf eine nicht nachvollziehbare Marktmiete abgewichen werden sollte.

19

a) Ausgehend vom Lebensalter des Beteiligten zu 1) bei Entstehung des Rechts wird der Geschäftswert mit dem 10-fachen Jahreswert berechnet, § 52 Abs. 4 Satz 1, Abs. 6 Satz 1 GNotKG. Der Geschäftswert für die Eintragung des Nießbrauchs für den Beteiligten zu 1) ist daher richtig auf 9.300.630,00 € festzusetzen. Das Grundbuchamt hat demgegenüber den Geschäftswert auf Basis der vom Beteiligten zu 1) mitgeteilten Nettokaltmiete festgesetzt, jedoch die abzuziehenden Bewirtschaftungskosten nicht berücksichtigt. Insoweit war der Beschluss des Grundbuchamtes abzuändern.

20

b) Der Geschäftswert für die Eintragung des aufschiebend bedingten Nießbrauchs für die Ehefrau des Beteiligten zu 1) ist unter Berücksichtigung eines 20%igen Abschlags richtig mit 7.440.504,00 € festzusetzen, §§ 52 Abs. 1, 4, 6 Satz 3 GNotKG.

21

Die beiden Nießbrauchsrechte sind, da mehrere Berechtigte vorhanden sind, getrennt zu bewerten. Dies gilt auch im vorliegenden Fall, in dem ein Recht für einen Berechtigten in der Weise begründet wird, dass die Berechtigten nacheinander Inhaber des Rechts werden dergestalt, dass ein Recht zunächst einem Berechtigten allein auflösend bedingt durch seinen Tod, durch dasselbe Ereignis aber aufschiebend bedingt einem weiteren Berechtigten zusteht (sog. Sukzessivberechtigung). Dem Beschwerdeführer ist zuzugeben, dass in der Literatur (Korintenberg/Schwarz GNotKG § 52 Rn. 75) unter Berufung auf die Entscheidung des BayObLG (BayObLGZ 1992, 217, 219) vertreten wird, dass die aufschiebende Bedingung – Beginn eines Rechtes bei Beendigung des anderen – sich bei der Berechnung in derselben Weise niederschlägt wie bei der Berechnung eines Gesamtrechts mit Leistungsreduktion nach dem Tod des Erstversterbenden. Der Beschwerdeführer verkennt allerdings, dass das BayObLG in seiner angeführten Entscheidung vom 02.07.1992 ausdrücklich betont hat, dass nicht die Eintragung der Reallasten zu bewerten war, sondern eine Eigentumsübertragung – statt einer Barzahlung hatten sich die Erwerber eines Grundstücks zur Zahlung einer lebenslangen Rente für den Veräußerer und aufschiebend bedingt für dessen Ehefrau verpflichtet. In dem Fall des BayObLG sollten die mit den Reallasten abgesicherten Leibrenten der Altersversorgung des Veräußerers und dessen Ehefrau dienen, deshalb wurde bei wertender Betrachtung aus der Perspektive der Veräußerer eine Parallele mit der Hinterbliebenenversorgung im öffentlichen Versorgungsrecht gezogen. Für die Bewertung des Erwerbs durch Kauf nach § 20 KostO war sonach der Kaufpreis und damit die von den Käufern übernommenen Leistungen, hier die Verpflichtung zur Zahlung der Leibrente, maßgebend.

22

Der vorliegende Fall ist jedoch aus anderer Perspektive zu beurteilen, hier geht es gerade um die Bewertung der Nießbrauchsrechte. Auch wenn eine Sukzessivberechtigung gegeben ist, handelt es sich nicht nur formal, sondern auch materiell um zwei Rechte für mehrere Berechtigte, die getrennt zu bewerten sind.

23

Der Unbilligkeitsabschlag gemäß § 52 Abs. 6 Satz 3 GNotKG ist mit 20% zutreffend angesetzt. Der Beteiligte zu 1) und seine Ehefrau stehen in ähnlichem Lebensalter. Auch wenn die Scheidungsquote statistisch bei 37% liegen mag und der bedingt bestellte Nießbrauch für die Ehefrau bei Scheidung erlischt, rechtfertigt dies nicht einen höheren Abschlag.

III.

24

1. Eine Kostenentscheidung ist im Hinblick auf § 83 Abs. 3 GNotKG nicht veranlasst.

25

2. Gegen diesen Beschluss ist gemäß § 83 Abs. 1 Satz 5 i.V.m. § 81 Abs. 4 Satz 1 GNotKG kein Rechtsmittel gegeben.