
Datum: 10.03.2016
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 15. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 15 W 98/16
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2016:0310.15W98.16.00

Vorinstanz: Amtsgericht Lemgo, KA-241-28
Schlagworte: Geschäftswert, Eintragung, Rückauflassungsvormerkung
Normen: §§ 45 Abs. 3, 51 Abs. 1 Satz 2 GNotKG
Leitsätze:
Zur Festsetzung des Geschäftswerts für die Eintragung der Rückauflassungsvormerkung.

Tenor:

Das Verfahren wird wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache vom Einzelrichter auf den Senat übertragen.

Unter Zurückweisung der weitergehenden Beschwerde wird der Geschäftswert für die Eintragung der Rückauflassungsvormerkung in Abänderung des Beschlusses vom 28.10.2015 auf 101.542 € festgesetzt.

Gründe:

1

I.

2

Mit Hofübergabevertrag vom 27.02.2015 (UR-Nr.x/xxxx der Notarin I in E) übertrug der Landwirt G – im Folgenden: Übergeber - im Wege der vorweggenommenen Erbfolge seinen Hof auf den Beteiligten zu 1), seinen Sohn.

3

Unter § 10 des Vertrages haben die Vertragsbeteiligten vereinbart, dass der Übergeber unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch auf Rückübertragung des Hofes hat. Dieser

4

bedingte Rückauflassungsanspruch ist durch die Eintragung einer Vormerkung zu sichern, deren Eintragung die Vertragsbeteiligten bewilligt und beantragt haben. Die entsprechende Eintragung im Grundbuch ist am 30.06.2015 erfolgt.

Der nach § 48 Abs. 1 und 3 GNotKG mit dem vierfachen Einheitswert berechnete Wert des übertragenen Hofes beträgt 203.084 €.

In dem an den Beteiligten zu 1) gerichteten Kostenansatz vom 21.07.2015 hat der zuständige Kostenbeamte die 0,5 Gebühr nach KV Ziffer 14150 GNotKG unter Zugrundelegung eines Geschäftswerts von 203.084 € berechnet.

Auf die Einwendungen des Beteiligten zu 1) gegen den für diese Gebühr zugrundegelegten Geschäftswert hat das Amtsgericht – Grundbuchamt – den Geschäftswert für die Eintragung der Rückauflassungsvormerkung mit Beschluss vom 28.10.2015 nach Einholung einer Stellungnahme des Beteiligten zu 2) auf 203.084 € festgesetzt.

Gegen diesen Beschluss richtet sich das als Beschwerde auszulegende Rechtsmittel des Beteiligten zu 1) vom 16.11.2015, mit der er die Festsetzung des Geschäftswerts auf 10 – 30 Prozent des Grundstückswerts anstrebt.

Mit Beschluss vom 17.02.2016 hat das Grundbuchamt dem Rechtsmittel insoweit abgeholfen, als es die Beschwerde wegen grundsätzlicher Bedeutung der Sache zugelassen hat. In der Sache hat das Grundbuchamt der Beschwerde nicht abgeholfen und sie dem Senat zur Entscheidung vorgelegt.

II.

Die Beschwerde ist nach § 83 Abs. 1 Satz 2 GNotKG aufgrund der ausdrücklichen Zulassung statthaft und auch im Übrigen zulässig.

In der Sache ist die Beschwerde teilweise begründet und führt zu der aus dem Tenor ersichtlichen Festsetzung des Geschäftswerts für die Rückauflassungsvormerkung.

Der Geschäftswert für die Eintragung einer Vormerkung – mit Ausnahme der in Abs. 2 geregelten Löschungsvormerkung – bestimmt sich nach § 45 Abs. 3 GNotKG.

Nach dem ersten Halbsatz des Absatzes 3 bestimmt sich der Geschäftswert der Vormerkung nach dem Wert des vorgemerkten Rechts. Nach dem zweiten Halbsatz ist die Bestimmung des § 51 Abs. 1 Satz 2 GNotKG entsprechend anzuwenden.

Für die von dem Beteiligten zu 1) vertretene Anwendung des § 36 GNotKG, auf dessen Grundlage er die ihm vorschwebende Festsetzung des Geschäftswerts erreichen will, ist angesichts der spezielleren Regelungen in den §§ 45 und 51 GNotKG kein Raum.

Nach der Neufassung der Gebührentatbestände durch das GNotKG ist in der obergerichtlichen Rechtsprechung streitig, ob der Geschäftswert für eine Rückauflassungsvormerkung nach § 45 Abs. 3 GNotKG zwingend auf den Wert des durch die Vormerkung gesicherten Grundstücks festzusetzen ist (so OLG Bamberg ZfIR 2015, 388) oder ob eine analoge Anwendung des § 51 Abs. 1 Satz 2 GNotKG die Festsetzung des Geschäftswerts auf die Hälfte des Grundstückswerts zulässt (so OLG München FGPrax 2015, 230).

Das OLG München hat zur Begründung seiner Auffassung das Folgende ausgeführt:

- „Aus dem in aller Regel deutlich unterschiedlichen Zweck von Vormerkungen, die einerseits einen wahrscheinlichen Erwerb und andererseits einen eher unwahrscheinlichen - potentiellen - Rückerwerb sichern, folgt auch als Gebot der Kostengerechtigkeit, dass die eine Vormerkung mit der anderen im Wert nicht gleichgesetzt wird.“ 18
- Demgemäß sind derartige Rückauffassungsvormerkungen so zu behandeln wie diejenigen Rechte in § 51 Abs. 1 Satz 2 GNotKG (Ankaufs- oder Wiederkaufsrechte), die mit diesen wesentliche Gemeinsamkeiten aufweisen, mit anderen Worten ihnen in ihrer Funktion näher stehen als Erwerbsvormerkungen. 19
- Die gesetzliche Fassung steht dieser Sichtweise nicht entgegen. § 45 Abs. 3 Halbsatz 2 GNotKG verweist auf eine entsprechende Anwendung von § 51 Abs. 1 Satz 2 GNotKG, was nicht zwingend bedeutet, dass nur solche Vormerkungen mit der Hälfte zu bewerten sind, die ein Vorkaufs- oder Wiederkaufsrecht (im engeren Sinne) sichern. Vielmehr erlaubt das Gesetz (auch) die Auslegung, bestimmte Vormerkungen wegen der häufig völligen Ungewissheit des Bedingungseintritts für den gesicherten Anspruch nach dem Wert eines Vorkaufs- oder Wiederkaufsrechts zu bewerten. Hätte dies der Gesetzgeber in Abweichung zur bis dahin herrschenden Praxis anders gesehen, so hätte auf die Verweisung in § 45 Abs. 3 Halbsatz 2 GNotKG verzichtet werden können. Denn bereits aus Halbsatz 1, der den Wert einer Vormerkung mit dem Wert des vorgemerkten Rechts bestimmt, hätte sich der Wert der jeweiligen Vormerkung problemlos aus § 51 Abs. 1 Satz 1 oder aber Satz 2 GNotKG erschliessen lassen. Wenn der Gesetzgeber aber für den Geschäftswert von Vormerkungen eine Verweisung auf die Wertvorschrift für Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte (§ 51 Abs. 1 Satz 2 GNotKG trifft, besagt dies, dass Vormerkungen, die Rechte dieser Art sichern, eben auch entsprechend dem halben Wert bemessen werden sollen. Der ohnehin für die Eintragung von Vormerkungen reduzierte Gebührensatz von 0,5 (KV Nr. 14150) ist kein Argument gegen diese Sichtweise (vgl. Wilsch ZfIR 2015, 389). 20
- Die Gesetzesmaterialien (BT-Drucks. 17/11471, S. 171 und BR-Drucks. 517/12, S. 240, 246) liefern, wie Wilsch (a. a. O.) überzeugend dargelegt hat, für die vom Oberlandesgericht Bamberg vertretene Auslegung keinen zwingenden Grund. Vielmehr kann und muss für die Bewertung von Rückauffassungsvormerkungen über die Verweisung in § 45 Abs. 3 GNotKG auf § 51 Abs. 1 Satz 2 GNotKG zurückgegriffen werden, so dass in diesem Rahmen im Wesentlichen die bisherigen Bewertungsgrundsätze fortgelten. 21
- Die gesetzliche Begründung zu § 45 GNotKG (BT-Drucks. 17/11471, S. 171 und BR-Drucks. 517/12, S. 240 – je letzter Absatz) beschreibt nur die damals aktuelle - und praktizierte - Rechtslage für den Wert von Vormerkungen (etwa BayObLGZ 1982, 15/17; BayObLG, Rechtspfleger 1986, 31/32). Dafür, ob die gegenständliche Differenzierung bei Vormerkungen für Rechte unterschiedlichen Inhalts stattzufinden hat, gibt sie nichts her. 22
- § 51 Abs. 1 GNotKG versteht der Gesetzgeber als ausdrückliche, bis dahin nicht vorhandene Regelung für Ankaufs- und sonstige Erwerbs- und Veräußerungsrechte (BT-Drucksache 17/11471 S. 171; BR-Drucks. 517/12, S. 240). Hierzu sah er Regelungsbedarf, weil die Praxis entweder auf den Verkehrswert oder in analoger Anwendung des damaligen § 20 Abs. 2 KostO auf den halben Wert abstellte und das Abgrenzungskriterium für die eine oder andere Bewertung unscharf war (Beispiel etwa BayObLG FGPrax 2001, 38). Dass der Gesetzgeber aus „Gründen der Vereinfachung“ zugleich auch die von der ganz überwiegenden kostenrechtlichen Praxis getroffene, sachgerechte und meist unkomplizierte Differenzierung im Bereich der Bewertung von Vormerkungen einebnen wollte, ist den Motiven hingegen nicht zu entnehmen. Die gesetzlich gewünschte Vereinfachung tritt zudem auch in der Bewertung von Vormerkungen ein, weil der frühere Spielraum, anders als nach dem halben 23

Wert der Sache zu bewerten (§ 20 Abs. 2 KostO a. F.: „in der Regel“), nun nicht mehr eröffnet ist (siehe § 51 Abs. 1 Satz 2 GNotKG; Korintenberg/Schwarz § 51 Rn.3, dort auch zu Ausnahmen nach § 51 Abs. 3 GNotKG).“

Der Senat hält die vom OLG München gegebene Begründung für überzeugend und nicht ergänzungsbedürftig. Der Senat schließt sich dieser Rechtsprechung an. 24

Dementsprechend war der Geschäftswert für die Eintragung der Rückauflassungsvormerkung auf den halben Grundstückswert festzusetzen. 25

Das Verfahren der Beschwerde gegen die Festsetzung des Geschäftswerts ist gebührenfrei. Kosten werden nicht erstattet (§ 83 Abs. 3 GNotKG). 26