

OLG München, Beschluss v. 14.02.2019 – 34 Wx 431/18 Kost

Normenketten:

BGB § 1090

GNotKG § 52, § 79, § 81 Abs. 3 S. 3, Abs. 4 S. 3, § 83 Abs. 1 S. 5

ZVG § 57a

UStG § 14, § 14a

Leitsatz:

Der Geschäftswert für die Eintragung einer sogenannten Mieterdienstbarkeit im Grundbuch ist auch dann nach der für ein Recht von unbestimmter Dauer maßgeblichen Bewertungsvorschrift zu berechnen, wenn die Dienstbarkeit zwar auflösend bedingt auf den Bestand des Mietvertrags bestellt ist, die Dauer des Mietvertrags sich aber nach den hierzu getroffenen Vereinbarungen über die Festlaufzeit hinaus auf unbestimmte Dauer verlängert unabhängig davon, ob der Mieter die ihm eingeräumte Verlängerungsoption ausübt, sofern er dieser Verlängerungswirkung nicht form- und fristgerecht widerspricht (Fortführung von OLG München, Beschluss vom 25.2.2016, 34 Wx 385/15 Kost). (Rn. 21)

Schlagworte:

Dienstbarkeit, Dauer, Beschwerde, Beendigung des Mietverhältnisses, auflösende Bedingung, Miete, Mieter, Mietvertrag, Verlängerung des Mietverhältnisses, Vermieter, Wert, Grundbuchamt, Geschäftswertfestsetzung

Fundstelle:

BeckRS 2019, 1521

?

IM Dienstbarkeit 34 Wx 431/18

Tenor

Die Beschwerde der Beteiligten zu 1 gegen den Beschluss des Amtsgerichts Augsburg - Grundbuchamt - vom 7. November 2018 wird zurückgewiesen.

Gründe

I.

1

Zugunsten der Beteiligten zu 1 wurde gemäß Urkunde vom 5.12.2017 eine auflösend bedingte persönliche beschränkte Dienstbarkeit am gegenständlichen Grundbesitz des Inhalts bewilligt, dass die Beteiligte zu 1 das alleinige Nutzungsrecht an bestimmten Gebäudeteilen und ein Mitbenutzungsrecht an anderen Gebäudeteilen, Parkplätzen sowie Zu- und Abfahrten jeweils gemäß in Bezug genommener Planskizze haben soll. In der Bestellungsurkunde ist ausgeführt, die Dienstbarkeit diene dazu, das der Beteiligten zu 1 mietvertraglich eingeräumte Nutzungsrecht gegen eine vorzeitige

Beendigung aus von ihr nicht zu vertretenden Gründen zu sichern. Die Berechtigte dürfe die Dienstbarkeit daher erst dann ausüben, wenn das Nutzungsrecht aus dem Mietvertrag durch Kündigung des Eigentümers oder eines Dritten endet, sofern die Kündigung auf von der Mieterin nicht zu vertretenden Gründen beruht. Die Dienstbarkeit erlischt allerdings, wenn das Mietverhältnis von der Beteiligten zu 1 selbst oder von der Vermieterin aus von der Beteiligten zu 1 zu vertretenden Gründen gekündigt wird, ferner u. a. durch Zeitablauf.

2

Dem Kostenansatz für den Grundbuchvollzug vom 19.1.2018 lag ein Wert von 9.382.812 €, dem 20-fachen Betrag des Jahresnettomietzinses, zugrunde. Dies beanstandete die Beteiligte zu 1 als Kostenschuldnerin. Sie verwies auf die im Mietvertrag fest vereinbarte Mindestlaufzeit des Vertrags von drei Jahren. Daraus leitete sie ab, dass als Geschäftswert nur der dreifache Jahreswert der Miete, allerdings der Bruttomiete, anzusetzen sei, mithin ein Betrag von 1.674.831,94 €.

3

Der hierzu angehörte Bezirksrevisor, Beteiligter zu 2, beantragte daraufhin die Festsetzung des Geschäftswerts, und zwar auf den 10-fachen Betrag der Jahresbruttomiete. Eine Beschränkung des Rechts auf drei Jahre sei nach den weiteren mietvertraglichen Vereinbarungen nicht anzunehmen. Der vom Beteiligten zu 2 in Bezug genommene Passus des Mietvertrags lautet wie folgt:

„Der Mieter hat drei Optionen auf Verlängerung des Mietverhältnisses um jeweils zwei Jahre ... Endet das Mietverhältnis zum Ablauf der Festlaufzeit, weil der Mieter seine Option ... nicht wahrgenommen hat oder weil dem Mieter ... keine (weitere) Option zusteht, so verlängert sich das Mietverhältnis dennoch automatisch über den Ablauf der Festlaufzeit ... hinaus auf unbestimmte Zeit, es sei denn, der Mieter widerspricht der automatischen Verlängerung. ... Das auf unbestimmte Zeit fortgesetzte Mietverhältnis kann von beiden Vertragspartnern jederzeit ordentlich gekündigt werden. ... Auf diese Weise werde zugleich verhindert, dass die Dienstbarkeit infolge Bedingungseintritts mit Ablauf der Mindestmietdauer erlösche. Da allerdings der Vermieter die Dienstbarkeit durch Kündigung zum Erlöschen bringen könne, sei das Recht nicht von unbeschränkter Dauer, wohl aber von unbestimmter Dauer.“

4

Gemäß diesem Antrag setzte das Grundbuchamt den Geschäftswert mit Beschluss vom 7.11.2018 auf 5.582.773 € fest.

5

Gegen diesen Beschluss wendet sich die Beteiligte zu 1 mit der Beschwerde vom 23.11.2018. Sie hält an ihrer Meinung fest, dass nur der dreifache Betrag der Jahresmiete maßgeblich sei, und beantragt eine entsprechende Reduzierung des Werts.

6

Das Grundbuchamt hat nicht abgeholfen.

II.

7

Die Beschwerde gegen die Geschäftswertfestsetzung gemäß § 79 Abs. 1 GNotKG ist in zulässiger Weise eingelegt (§ 83 Abs. 1 Sätze 1 und 3 Halbsatz 2, Sätze 4 und 5, § 81 Abs. 5 GNotKG). Über sie entscheidet die Einzelrichterin des Senats, § 83 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 81 Abs. 6 Satz 1 GNotKG.

8

In der Sache hat das Rechtsmittel keinen Erfolg.

9

1. Der mit dem angefochtenen Beschluss festgesetzte Geschäftswert für die Eintragung der Dienstbarkeit erweist sich als zutreffend.

10

a) Der Wert einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§ 1090 BGB) bestimmt sich nach dem objektiven Wert, den die Dienstbarkeit für den Berechtigten hat, § 52 Abs. 1 GNotKG.

11

Ausgangspunkt der Wertbestimmung ist daher der Wert, den das Recht, mithin die Summe aller Leistungen oder Nutzungen während des Bestehens des Rechts, für den Berechtigten hat (sachliche Komponente). Dieser Gesamtwert wird sodann durch die in den Abs. 2 bis 4 der Norm genannten Höchstwerte begrenzt (zeitliche Komponente; Zapf in Renner/Otto/Heinze GNotKG 2. Aufl. § 52 Rn. 29).

12

Maßgeblich ist danach hier der Wert der Nutzungsgestattung, deren Absicherung die Dienstbarkeit dient (vgl. Senat vom 25.2.2016, 34 Wx 385/15 Kost = Rpfleger 2016, 612).

13

b) Zur betragsmäßigen Bestimmung dieses Werts ist es sachgerecht, auf die Höhe der Gegenleistung abzustellen, die der Berechtigte für die mietvertraglich eingeräumte Nutzungsmöglichkeit zu zahlen bereit ist (Senat vom 11.1.2013, 34 Wx 244/12 Kost = MittBayNot 2014, 561; OLG Oldenburg NJW-RR 1998, 644). Waren an der Vereinbarung Geschäftspartner mit gegenläufigen wirtschaftlichen Interessen beteiligt, so kann bei Fehlen besonderer Anhaltspunkte davon ausgegangen werden, dass die vereinbarte Vergütungshöhe dem objektiven Marktwert der Nutzungsberechtigung entspricht (OLG München - 32. Zivilsenat - vom 8.1.2008, 32 Wx 192/07 = MittBayNot 2008, 320).

14

Maßgeblich ist dabei der Bruttomietzins auch dann, wenn der Umsatzsteueranteil aus steuerlichen Gründen gemäß §§ 14, 14a UStG gesondert ausgewiesen ist und der Mieterin im Wege des Vorsteuerabzugs (§ 15 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1, Abs. 4 UStG) erstattet wird (Senat vom 25.2.2016, 34 Wx 385/15 Kost = Rpfleger 2016, 612 m. w. N.).

15

c) Ist die Benutzungsdienstbarkeit auf eine bestimmte Zeit beschränkt, so bestimmt sich der Geschäftswert des grundbuchgerichtlichen Eintragungsverfahrens gemäß § 52 Abs. 1 Sätze 1 und 2

GNotKG nach dem für diese Dauer, höchstens jedoch auf 20 Jahre entfallenden Wert der Benutzung. Der Wert eines dinglichen Rechts von unbeschränkter Dauer ist auf den Betrag des auf die ersten 20 Jahre entfallenden Nutzungswerts, der Wert eines dinglichen Rechts von unbestimmter Dauer hingegen auf den Betrag des auf die ersten zehn Jahre entfallenden Nutzungswerts begrenzt, § 52 Abs. 3 Sätze 1 und 2 GNotKG.

16

Maßgeblich ist nach der Ausgestaltung des dinglichen Rechts hier der zehnfache Jahreswert der Nutzung.

17

aa) Die neben dem Mietvertrag bestellte Dienstbarkeit sichert das Nutzungsrecht der Beteiligten zu 1 am Mietgegenstand für den Zeitraum ab, ab dem wegen vorzeitiger Beendigung des Mietvertrags - sei es aufgrund (Sonder-)Kündigung durch einen Dritten (§§ 57a ZVG, 111 InsO) oder durch den Vermieter aus von der Mieterin nicht zu vertretenden Gründen oder aufgrund Zeitablaufs - ein mietvertragliches Nutzungsrecht nicht mehr besteht. Dementsprechend ist, wie bei Mieterdienstbarkeiten üblich, in der der Dienstbarkeit zu Grunde liegenden und in der Bestellungsurkunde wiedergegebenen schuldrechtlichen Abrede geregelt, dass die Beteiligte zu 1 erst ab diesem Zeitpunkt der vorzeitigen Beendigung des mietvertraglichen Nutzungsrechts die Dienstbarkeit ausüben darf. Auf diese Weise begründet die Dienstbarkeit zugunsten der Berechtigten ein sogenanntes Ersatznutzungsrecht an der Mietsache für den Fall, dass der Mietvertrag vorzeitig endet (Staudinger/Reymann BGB [2017] § 1093 Rn. 12; Krüger NZM 2012, 377).

18

bb) Obwohl die Beendigung des Mietverhältnisses infolge Zeitablaufs zur auflösenden Bedingung für die dingliche Dienstbarkeit erhoben ist, bestimmt sich der Wert des dinglichen Rechts hier nicht nach dem Nutzungswert für die fest vereinbarte (Mindest-)Mietdauer von drei Jahren, sondern nach der für ein Recht von unbestimmter Dauer geltenden Bewertungsvorschrift.

19

(1) Ein Recht ist auf eine bestimmte Zeit beschränkt (§ 52 Abs. 2 Satz 1 GNotKG), wenn dessen Dauer feststeht (BT-Drucks. 17/11471 S. 171; Zapf in Renner/Otto/Heinze § 52 Rn. 53).

20

Das ist hier nicht der Fall.

21

Nach den vorliegenden mietvertraglichen Bestimmungen verlängert sich das Mietverhältnis nach Ablauf des im Mietvertrag so bezeichneten „Festzeitraums“ auf unbestimmte Zeit selbst dann, wenn die Mieterin ihre Verlängerungsoption nicht wahrgenommen hat. Diese Verlängerungswirkung tritt nur im Fall eines rechtzeitig und formgerecht erklärten Widerspruchs der Mieterin nicht ein. Mangels Eintritts der auflösenden Bedingung erlischt auch das dingliche Recht keineswegs mit Ablauf des im Mietvertrag fest vereinbarten Mindestzeitraums. Nach Ablauf dieser Festlaufzeit muss deshalb das

dingliche Recht nicht neu im Grundbuch eingetragen werden, um der Beteiligten zu 1 die gewollte dingliche Sicherung zu verschaffen. Das Recht besteht vielmehr - wie der Mietvertrag - unabhängig davon, ob die Beteiligte zu 1 die Verlängerungsoption ausübt, auf unbestimmte Dauer fort. Um ein Erlöschen des Rechts herbeizuführen, wäre erforderlich, dass die Beteiligte zu 1 den Eintritt der auflösenden Bedingung aktiv bewirkt, indem sie eine Beendigung des Mietverhältnisses zum Ablauf der Festlaufzeit durch Ausübung ihres Widerspruchsrechts herbeiführt. Auf der Grundlage einer Gesamtschau der getroffenen Vereinbarung ist daher das dingliche Recht nicht auf eine fest bestimmte Zeit beschränkt.

22

(2) Das dingliche Recht ist vielmehr von unbestimmter Dauer (§ 52 Abs. 3 Satz 2 GNotKG), denn dessen Dauer ist zwar ungewiss, dessen Ende zu einem ungewissen Zeitpunkt steht aber fest (vgl. Zapf in Renner/Otto/Heinze § 52 Rn. 59). Zu den Rechten von unbestimmter Dauer im Sinne von § 52 Abs. 3 Satz 2 GNotKG gehören solche, deren Wegfall - wie hier - von der Beendigung eines anderen Schuldverhältnisses abhängen, sofern der Endzeitpunkt trotz vereinbarter (Mindest-)Laufzeit des Schuldverhältnisses nicht feststeht, sondern durch Erklärung (Kündigung oder hier Widerspruch gegen die Verlängerung) herbeigeführt werden muss (vgl. Zapf in Renner/Otto/Heinze § 52 Rn. 60).

23

Die abweichende Sicht der Beteiligten zu 1 lässt sich nicht aus der Senatsentscheidung vom 25.2.2016 (34 Wx 385/15 Kost = Rpfleger 2016, 612) ableiten. Aus der dortigen Beschreibung des Sachverhalts geht schon nicht hervor, dass die mietvertraglichen Bestimmungen und deren Verknüpfung mit dem Bestand des dinglichen Rechts in vergleichbarer Weise ausgestaltet waren und vorgelegen haben.

24

(3) Dass das Recht andererseits nicht von unbegrenzter Dauer, § 52 Abs. 3 Satz 1 GNotKG, ist, hat das Grundbuchamt ebenfalls zutreffend gesehen. Voraussetzung wäre, dass das Ende des Rechts nicht abzusehen wäre (vgl. Zapf in Renner/Otto/Heinze § 52 Rn. 57). Hier kann jedoch die Dauer des auflösend bedingt bestellten Rechts bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen durch die aus der Dienstbarkeit Verpflichtete, die Vermieterin, beendet werden, indem sie den Eintritt der auflösenden Bedingung (z. B. durch Kündigung des Mietvertrags aus von der Mieterin zu vertretenden Gründen) bewirkt.

25

d) Die somit auf zutreffender rechtlicher Subsumtion beruhende Geschäftswertfestsetzung ist auch rechnerisch richtig.

III.

26

Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, weil Gerichtsgebühren für das Verfahren nicht anfallen (§ 83 Abs. 3 GNotKG).

27

Gegen diese Entscheidung ist kein Rechtsmittel gegeben (§ 83 Abs. 1 Satz 5, § 81 Abs. 3 Satz 3, Abs. 4 Satz 3 GNotKG).