Gericht:	OLG Karlsruhe Senat für Familiensachen
Entscheidungsdatum:	23.09.2025
Aktenzeichen:	2 WF 100/25
ECLI:	ECLI:DE:OLGKARL:2025:0923.2WF100.25.00
Dokumenttyp:	Beschluss
Quelle:	juris
Normen:	§ 1643 Abs 1 BGB, § 1850 Nr 1 BGB, § 33 Abs 1 S 1 FamGKG, § 36 Abs 1 S 1 FamGKG, § 36 Abs 2 FamGKG ... mehr

---

Verfahrenswert der familiengerichtlichen Genehmigung von Kaufvertrag und Grundschuldbestellung

Leitsatz

Wird zusätzlich zum Abschluss des Grundstückskaufvertrags durch die minderjährige Verkäuferin eine Grundschuld zugunsten der den Kaufpreis finanzierenden Bank bestellt, sind für das familiengerichtliche Genehmigungsverfahren die Verfahrenswerte von Kaufvertrag und Grundschuldbestellung zu addieren.(Rn.15)

Die gesetzlichen Ausnahmen des § 36 Abs. 2 FamGKG, die zur ausschließlichen Maßgeblichkeit des Wertes des Kaufvertrages führen würden, greifen in diesem Fall nicht ein.

Orientierungssatz

Ein Kaufvertrag und eine Grundschuldbestellung sind nicht derselbe Gegenstand im Sinne von § 36 Abs. 2 FamGKG.(Rn.22) (Rn.28)

Verfahrensgang

vorgehend AG Karlsruhe-Durlach, 5. Mai 2025, 1 F 105/24

Tenor

Die Beschwerde gegen Ziffer 3 des Beschlusses des Amtsgerichts - Familiengericht - Karlsruhe-Durlach vom 05.05.2025 (Az. 1 F 105/24) wird zurückgewiesen.

Gründe

I.

1 Die am x.x.2015 geborene Betroffene wendet sich, vertreten durch ihre Eltern, mit ihrer Beschwerde gegen die amtsgerichtliche Festsetzung des Verfahrenswertes in einem auf Genehmigung eines Rechtsgeschäfts gerichteten Verfahren.

2 Die Betroffene ist Eigentümerin eines Hausgrundstücks in M., T. Straße, welches veräußert werden sollte.

3 Unter dem 19.11.2024 wandten sich die Eltern der Betroffenen an das Amtsgericht mit der Bitte um Prüfung, ob die Veräußerung genehmigt werden kann. Dies wurde nach Prüfung der Umstände durch Schreiben der Rechtspflegerin in Aussicht gestellt.

4 Unter der Urkundenverzeichnisnummer xxx1 beurkundete der Notar W. am 31.03.2025 den zwischen der durch ihre Eltern vertretenen Betroffenen und den Käufern geschlossenen Kaufvertrag. Dieser sah unter §§ 1 bis 3 die Veräußerung der Immobilie zu einem Kaufpreis von 295.000,00 € vor. Unter § 3 Absatz 2 4. Anstrich wurde als Voraussetzung der Fälligkeit des Kaufpreises unter anderem Bezug genommen auf die familiengerichtliche Genehmigung mit Rechtskraftzeugnis zu der Kaufvertragsurkunde und der gleichentags in gesonderter Urkunde zu Finanzierungszwecken des Erwerbers noch zu bestellende Grundschuld über 345.000,00 € zu Gunsten der Sparkasse K.. Unter § 9 war die Verpflichtung der Betroffenen geregelt, unter näher bestimmten Bedingungen zur Kaufpreisfinanzierung bei der Bestellung von Grundpfandrechten zu Lasten des Vertragsgegenstandes mitzuwirken. Gleichzeitig erteilte die Betroffene als Veräußerer jedem Erwerber einzeln Vollmacht, Grundpfandrechte zu bestellen.

5 Unter der Urkundenverzeichnisnummer xxx2 beurkundete der Notar W. am gleichen Tag die Bestellung einer Grundschuld zugunsten der Sparkasse H. in Höhe von 345.000,00 €.

6 Mit - insoweit seit dem 28.05.2025 rechtskräftigen - Beschluss vom 05.05.2025 hat die Rechtspflegerin des Amtsgerichts die Rechtsgeschäfte zu den Urkunden des Notars W. in K. vom 31.03.2025, UVZ-Nr. 360/2025 W und 361/2025 W, mit dem Gegenstand "Kaufvertrag und Grundschuldbestellung betreffend den Grundbesitz, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Maulbronn von Ort 4 (Gemeinde M.) Blatt 438" für die Betroffene familiengerichtlich genehmigt (Ziffer 1). Gleichzeitig wurde der Verfahrenswert auf 640.000,00 € festgesetzt (Ziffer 3).

7 Mit am 20.05.2025 beim Amtsgericht eingegangenem Schriftsatz hat die Betroffene - ausschließlich - gegen Festsetzung des Verfahrenswertes Beschwerde eingelegt. Die Addition von Kaufpreis und Nominalwert der Grundschuld sei rechtsfehlerhaft. Es liege hier gerade eine gemäß § 36 Abs. 2 FamGKG normierte Ausnahme vom Additionsgebot vor. Die Bestellung der Grundschuld sei lediglich zur Finanzierung des Immobilienkaufs erfolgt und integraler Bestandteil des Kaufvertrages gewesen. Sie verfolge keinen eigenen wirtschaftlichen Zweck und sei weder zeitlich noch sachlich unabhängig vom Verfahrensvorgang.

8 Die Betroffene beantragt,

9 den Beschluss über die Festsetzung des Verfahrenswertes vom 05.05.2025 abzuändern und den Verfahrenswert entsprechend dem Kaufpreis der Immobilie festzusetzen.

10 Mit Beschluss vom 23.06.2025 hat das Amtsgericht der Beschwerde nicht abgeholfen und das Verfahren dem Senat zur Entscheidung vorgelegt. Wegen der Begründung wird auf den Beschluss Bezug genommen.

11 Die Betroffene hat im Beschwerdeverfahren zum Nichtabhilfebeschluss Stellung genommen und ihre Ausführungen ergänzt und vertieft.

12 Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Beteiligten wird auf den Aktenin-halt verwiesen.

II.

13 Die zulässige Beschwerde hat in der Sache keinen Erfolg.

1.

14 Die von der Betroffenen eingelegte Beschwerde ist gemäß § 59 Abs. 1 FamGKG statthaft und auch im Übrigen zulässig, insbesondere ist sie form- und fristgerecht eingelegt worden, § 59 Abs. 1 S. 3 i.V.m. § 55 Abs. 3 S. 2 FamGKG. Soweit die Erwerber sich in der Urkunde über die Grundschuldbestellung (Anl. "Sicherungszweck" 4. Anstrich) zur Freistellung der Beschwerdeführerin von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung verpflichtet haben, führt dies selbst dann nicht etwa zu einem fehlenden Rechtsschutzbedürfnis für die Beschwerde, wenn dies auch die Kosten des Genehmigungsverfahrens umfasste, was deshalb an dieser Stelle offenbleiben kann. Denn die Verpflichtung zur Freistellung wurde nur schuldrechtlich begründet und müsste deshalb gegebenenfalls gesondert geltend gemacht werden; Kostenschuldnerin bleibt die Betroffene.

2.

15 Die Beschwerde ist jedoch nicht begründet, denn die Addition der Verfahrenswerte des Kaufvertrages einerseits und der Grundschuldbestellung andererseits seitens des Amtsgerichts ist nicht zu beanstanden.

16 a) Gemäß § 36 Abs. 1 S. 1 FamGKG bemisst sich der Verfahrenswert nach dem Wert des zugrunde liegenden Geschäfts, wenn in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit Gegenstand des Verfahrens die Genehmigung einer Erklärung oder deren Ersetzung ist. Dabei sind nach S. 2 neben § 38 GNotKG auch die für eine Beurkundung geltenden besonderen Geschäftswert- und Bewertungsvorschriften des GNotKG entsprechend anzuwenden. Im Grundsatz sind dabei gemäß § 33 Abs. 1 S. 1 FamGKG in demselben Verfahren und in demselben Rechtszug die Werte mehrerer Verfahrensgegenstände zusammenzurechnen, soweit nichts anderes bestimmt ist.

17 § 36 Abs. 2 FamGKG ordnet an, dass mehrere Erklärungen, die denselben Gegenstand betreffen, insbesondere der Kauf und die Auflassung oder die Schulderklärung und die zur Hypothekenbestellung erforderlichen Erklärungen, als ein Verfahrensgegenstand zu bewerten sind.

18 b) Gemessen an diesen gesetzlichen Vorgaben trifft die Auffassung des Amtsgerichts zu, dass der Verfahrenswert vorliegend auf 640.000,00 € festzusetzen ist. Denn der Verfahrensgegenstand des Kaufvertrages (295.000,00 €) ist mit jenem der Grundschuldbestellung (345.000,00 €) zu addieren.

19 Sind mehrere Willenserklärungen zu genehmigen oder zu ersetzen, so liegen grundsätzlich mehrere Verfahrensgegenstände vor mit der Folge, dass jedes wertbestimmende "Geschäft", also jede einzelne Willenserklärung, die genehmigt oder ersetzt werden soll, gesondert nach ihrem wirtschaftlichen Wert zu bewerten ist und die so ermittelten Werte gemäß § 33 Abs. 1 FamGKG zu addieren sind (BeckOK KostR/Schindler, 49. Ed. 1.6.2025, FamGKG § 36 Rn. 9, 13, beck-online).

20 Auf eine der gesetzlichen Ausnahmen, die dazu führen würden, dass lediglich der Wert des Kaufvertrages maßgeblich wäre, kann sich die Betroffene nicht mit Erfolg berufen.

21 1) § 36 Abs. 2 FamGKG nennt die verfahrensgegenständliche Konstellation nicht ausdrücklich, denn weder sind hier Erklärungen zu Kauf und Auflassung noch zu Schulderklärung und Hypothekenbestellung betroffen.

22 2) Die notariell beurkundeten Erklärungen zu Kaufvertrag und Grundschuldbestellung betreffen aber auch sonst nicht denselben Gegenstand im Sinne des § 36 Abs. 2 FamGKG.

23 (a) Bei der Beurteilung der Frage, ob beurkundete Erklärungen denselben Gegenstand betreffen, sind - entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin - die Vorschriften des GNotKG, mithin § 109 ff. GNotKG, heranzuziehen (vgl. BeckOK KostR/ Schindler, 49. Ed. 1.6.2025, FamGKG § 36, beck-online; Schneider/Volpert/Fölsch, Familiengerichtskostengesetz, FamGKG § 36, beck-online). Dies ergibt sich aus der ausdrücklichen gesetzlichen Verweisung unter § 36 Abs. 1 S. 2 FamGKG. Nach der Vorstellung des Gesetzgebers sollte damit anstelle einer bis zum 31.07.2013 geltenden Verweisung auf zahlreiche Einzelvorschriften pauschal auf die für eine Beurkundung vorgesehenen besonderen Geschäftswert- und Bewertungsvorschriften des GNotKG, also die für Gerichte und Notare geltenden besonderen Geschäftswertvorschriften in Kapitel 1 Abschnitt 7 Unterabschnitt 2 und die für Beurkundungen geltenden besonderen Wertvorschriften in Kapitel 3 Abschnitt 4 Unterabschnitt 2 des GNotKG, verwiesen werden (BT-DS 17/11471, S. 251).

24 Dass die §§ 109 ff. FamGKG bei der Auslegung des in § 36 Abs. 2 FamGKG verwendeten Begriffs "derselbe Gegenstand" maßgeblich sind, folgt auch daraus, dass sich diese Vorschrift entstehungsgeschichtlich an § 44 Abs. 1 S. 1 der zum 01.08.2013 außer Kraft getretenen KostO anlehnt (vgl. Gesetzesbegründung BT-DS 16/6308, S. 304). Der von der Rechtsprechung zu § 44 KostO a.F. entwickelte Gedanke, wann es sich bei der Beurkundung mehrerer Erklärungen um den gleichen Gegenstand im Sinne der geltenden Kostenordnung handelt, sollte durch § 109 Abs. 1 GNotKG ausdrücklich normiert werden; dabei wurde die in S. 2 getroffene - abstrakte - Regelung an die von Rechtsprechung und Literatur zum seinerzeitigen § 44 KostO entwickelten Grundsätze angelehnt (vgl. BT-DS 17/11471, S. 186; zur Bezugnahme auf die damalige Rspr. auch OLG Braunschweig, Beschluss vom 21. Oktober 2024 – 1 WF 98/24 –, Rn. 13, juris). Gleichzeitig wurde § 110 GKNotG geschaffen, der als Gegenstück zu § 109 Abs. 1 GNotKG klarstellen soll, dass bestimmte Beurkundungsgeschäfte in Verbindung mit bestimmten anderen Beurkundungsgeschäften als gegenstandsverschieden anzusehen sind mit der Folge, dass die Geschäftswerte zu addieren sind (vgl. BT-DS 17/11471, S. 188).

25 (b) Vor diesem Hintergrund handelt es sich bei Kaufvertrag und Grundschuldbestellung nicht um denselben Gegenstand.

26 § 109 Abs. 1 GNotKG gibt vor, dass derselbe Beurkundungsgegenstand vorliegt, wenn Rechtsverhältnisse zueinander in einem Abhängigkeitsverhältnis stehen und das eine Rechtsverhältnis unmittelbar dem Zweck des anderen Rechtsverhältnisses dient. Nach S. 2 liegt ein solches unmittelbares Abhängigkeitsverhältnis nur vor, wenn das andere Rechtsverhältnis der Erfüllung, Sicherung oder sonstigen Durchführung des einen Rechtsverhältnisses dient, wobei dies auch bei der Beurkundung von Erklärungen Dritter und von Erklärungen der Beteiligten zugunsten Dritter gilt (S. 3). Als Regelbeispiele für solche unmittelbare Abhängigkeitsverhältnisse nennt S. 4 Nr. 1

insbesondere das Verhältnis zwischen Kaufvertrag und Übernahme einer durch ein Grundpfandrecht am Kaufgrundstück gesicherten Darlehensschuld (a)), der zur Löschung von Grundpfandrechten am Kaufgegenstand erforderlichen Erklärungen (b)) sowie jeder zur Belastung des Kaufgegenstands dem Käufer erteilten Vollmacht (c)).

27 Zunächst liegt keines der Regelbeispiele vor. Insbesondere geht die Grundschuldbestellung auch über eine bloße den Käufern - hier im Übrigen auch (§ 9 Absatz 4 Kaufvertrag) gemäß § 109 Abs. 1 S. 4 Nr. 1 c) ohne Folgen für den Verfahrenswert - erteilte Vollmacht zur Belastung des Grundstücks hinaus. Denn mit der erteilten Vollmacht ist die Grundschuld gerade noch nicht bestellt; vielmehr ist dazu ein gesondertes Geschäft abzuschließen.

28 Wenngleich bei großzügiger Auslegung dem Wortlaut nach Zweifel daran bestehen könnten, ob eine Grundschuldbestellung zur Finanzierung des Kaufpreises der Erfüllung, Sicherung oder Durchführung des Kaufvertrages dient (vgl. dazu BeckOK KostR/Bachmayer, 49. Ed. 1.6.2025, GNotKG § 110 Rn. 20, beck-online), schafft § 110 Nr. 2 a) GNotKG insoweit Klarheit. Danach stellen - abweichend von § 109 Abs. 1 GNotKG - ein Veräußerungsvertrag und Erklärungen zur Finanzierung der Gegenleistung gegenüber Dritten verschiedene Beurkundungsgegenstände dar. Der Grund für diese Abgrenzung liegt darin, dass es sich insoweit um ein eigenständiges und neu begründetes Rechtsverhältnis mit einem anderen Beteiligten handelt (vgl. BT-DS 17/11471, S. 188).

29 Zu den Erklärungen zur Finanzierung der Gegenleistung zählt auch die Bestellung einer Grundschuld zugunsten eines Dritten, hier der Bank (vgl. jeweils ausdrücklich zu Kaufvertrag und Sicherheitenbestellung wie Grundschuld durch den Käufer: NK-GK/Klaus Macht, 3. Aufl. 2021, GNotKG § 110 Rn. 8, beck-online; BeckOK KostR/Bachmayer, a.a.O., Rn. 19). Bei der Beurteilung des Verfahrenswertes kann es keinen Unterschied bedeuten, durch wen - Verkäufer oder Käufer - die Grundschuld bestellt wird. Denn § 110 Nr. 2 a) GNotKG trifft gerade keine Aussage über denjenigen, der die Erklärung zur Finanzierung der Gegenleistung des Veräußerungsvertrages gegenüber einem Dritten abgibt.

30 Dass hier die Erklärung von der Beschwerdeführerin und den Erwerbern bereits im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag abgegeben wurde, verändert den Charakter der Grundschuld als separates, gegenüber einem Dritten vorgenommenes Geschäft nicht.

31 Der hiesige Fall ist auch nicht mit der Konstellation vergleichbar, in der in einem notariellen Kaufvertrag die dingliche Übernahme einer (bestehenden) Grundschuld mit beurkundet wird. Soweit insoweit Identität zwischen Kaufvertrag und Übernahme der Grundschuld angenommen wird (vgl. OLG Celle, Beschluss vom 28. April 2003 – 8 W 149/03 –, juris zu § 44 Abs. 1 KostO a.F. sowie § 109 Abs. 1 S. 4 Nr. 1 a) GNotKG), ist dies dadurch gerechtfertigt, dass gerade keine neue Grundschuld begründet, sondern nur eine bestehende Grundschuld übernommen wird.

32 Soweit schließlich der 20. Senat (OLG K., Beschluss vom 19. März 2018 - 20 WF 37/18 -, Rn. 9, juris) diese Frage in einer Entscheidung, die im Schwerpunkt die Frage betraf, ob sich der Verfahrenswert in einem Verfahren auf Erteilung der familiengerichtlichen Genehmigung zur Veräußerung eines Grundstücks, an dem der betroffene Minderjährige in ungeteilter Erbengemeinschaft an einem Miteigentumsanteil

beteiligt ist, lediglich nach der Quote der gesamthänderischen Beteiligung des Minderjährigen an dem Miteigentumsanteil bemisst, anders gesehen hat, vermag sich der Senat dieser Auffassung aus den oben genannten Gründen nicht anzuschließen.

III.

1.

33 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Die Verfahren sind gebührenfrei, Kosten werden nicht erstattet, § 59 Abs. 3 FamGKG.

2.

34 Die Entscheidung ist unanfechtbar (§§ 59 Abs. 1 Satz 5, 57 Abs. 7 FamGKG).