

Z Erb

3 | März 2016
18. Jahrgang

ZEITSCHRIFT FÜR DIE STEUER- UND ERBRECHTSPRAXIS

57 Erbrechtspraxis

- 57 Das notarielle Verfahren zur Vermittlung der Erbaueinandersetzung nach den §§ 363 ff FamFG
Von Sebastian Stritter, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Erbrecht, Ingelheim am Rhein
- 59 Bewertung von Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken nach § 182 Bewertungsgesetz (BewG)
Von Ulrich Gohlisch, Bremen
- 61 Der deutsch-singapurische Erbfall – Ein Überblick
Von Pascal Brinkmann, LL.M. (Stellenbosch)/Sebastian Blasius, Rechtsanwälte, Singapur

70 Rechtsprechung

- 70 Umdeutung der „Änderungsbefugnis“ des Vorerben
Oberlandesgericht München, Beschluss vom 27. Januar 2016 – 31 Wx 168/15
- 73 Konkludente Vereinbarung einer Bruchteilberechtigung an einer Kontoforderung
OLG Schleswig Holstein, Urteil vom 17. November 2015 – 3 U 20/15
- 76 Treuwidrige Verweigerung der Kenntnisnahme einer Terminladung im
Vermittlungsverfahren zur Erbaueinandersetzung nach §§ 363 ff FamFG
OLG Zweibrücken, Beschluss vom 4. November 2015 – 8 W 9/15
- und weitere Rechtsprechung

Herausgeber

Deutsche Vereinigung für Erbrecht und Vermögensnachfolge e.V.

Mitherausgeber

Dr. Marc Jülicher, RA und FASr · Dr. Michael Bonefeld, RA, FAErB und FAFamR · Dr. Manuel Tanck, RA und FAErB · Dr. Rembert Süß, RA · Dr. Thomas Wachter, Notar · Dr. Christopher Riedel, LL.M., RA, FASr und StB · Raymond Halaczinsky, RA, Ministerialrat a. D. · Prof. Dr. Knut Werner Lange

Beirat

Walter Krug, Vors. RiLG a.D. · Prof. Dr. Ludwig Kroiß, Vizepräsident des LG · Dr. Hubertus Rohlfing, Notar, RA und FAErB · Prof. Dr. Peter Fischer, Vors. RiBFH a.D. · Prof. Dr. Elmar Wadle · Dr. Dietmar Moench, Ministerialrat a.D. · Michael Rudolf, RA und FAErB · Dr. Herbert Bartsch, RA und FAErB · Norbert Weinmann, Oberamtsrat · Prof. Dr. Rainer Lorz, RA · Michael Ott-Eulberg, RA und FAErB · Prof. Dr. Rainer Frank · Prof. Dr. Ralph Landsittel, RA, FASr und FAErB · Dr. Sebastian Spiegelberger, Notar a.D. · Dieter Gebel, Vizepräsident FG a.D. · Prof. Dr. Christoph Ann LL.M., RiLG · Prof. Dr. Wolfgang Burandt LL.M., M.A., MBA, RA, FAErB und FAFamR · Dr. Stephan Scherer, RA und FAErB · Prof. Dr. Ulrich Magnus · Dr. Heinz-Willi Kamps, RA und FASr · Karl-Ludwig Kerscher, RA · Dr. K. Jan Schiffer, RA · Prof. Dr. Georg Jochum · Dr. Andreas Richter M.A. LL.M., RA und FASr · Dr. Heinrich Hübner, RA und StB · Stephan Reißmann, RA und FAErB · Dr. Daniel Lehmann, RA · Mark Pawlytta, RA · Dr. Martin Feick, RA · Thomas Littig, RA und FAErB · Prof. Dr. Stephan Lorenz · Ulrich Gerken, RA, FAErB und FASr · Gerhard Ruby, RA und FAErB · Dr. Andreas Schindler LL.M., RA · Dr. Alexander Wirich, RA und FAErB · Prof. Dr. Walter Zimmermann · Roland Wendt, RiBGH · Prof. Dr. Dr. Thomas Gergen · Dr. Dietmar Kurze, RA und FAErB

14. und 15. Oktober 2016
**19. DEUTSCHES
ERBRECHTSYMPOSIUM**
Jetzt schon vormerken!

zerb
verlag

Fachverlag für die
Erbrechtspraxis

zerb verlag GmbH, Rochusstr. 2-4, 53123 Bonn
PVST, Deutsche Post AG, Entgelt bezahlt, E 52350
941 / 1044 / 56 / 11
Stritter & Partner GbR
Sebastian Stritter
Rheinstraße 194 C
55218 Ingelheim am Rhein

 DVEV

Deutsche Vereinigung für Erbrecht
und Vermögensnachfolge e.V.

57 Erbrechtspraxis

- 57 Das notarielle Verfahren zur Vermittlung der Erbaueinandersetzung nach den §§ 363 ff FamFG
Von Sebastian Stritter, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Erbrecht, Ingelheim am Rhein
- 59 Bewertung von Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken nach § 182 Bewertungsgesetz (BewG)
Von Ulrich Goblisch, Bremen
- 61 Der deutsch-singapurische Erbfall – Ein Überblick
Von Pascal Brinkmann, LL.M. (Stellenbosch)/Sebastian Blasius, Rechtsanwälte, Singapur

70 Rechtsprechung

- 70 Umdeutung der „Änderungsbefugnis“ des Vorerben
Oberlandesgericht München, Beschluss vom 27. Januar 2016 – 31 Wx 168/15
- 73 Konkludente Vereinbarung einer Bruchteilsberechtigung an einer Kontoforderung
OLG Schleswig Holstein, Urteil vom 17. November 2015 – 3 U 20/15
- 76 Treuwidrige Verweigerung der Kenntnisnahme einer Terminladung im Vermittlungsverfahren zur Erbaueinandersetzung nach §§ 363 ff FamFG
OLG Zweibrücken, Beschluss vom 4. November 2015 – 8 W 9/15
- 76 Austausch der Begründung der Anfechtung der Annahme oder Ausschlagung der Erbschaft
OLG Hamm, Beschluss vom 7. Juli 2015 – I-15 W 329/14
- 81 Die Zuweisung des landwirtschaftlichen Betriebs gem. den §§ 13 ff GrdstVG
OLG Brandenburg, Beschluss vom 7. Mai 2015 – 5 W (Lw) 7/14
mit einer Anmerkung von RA Dr. Alexander Wirich

86 Rezensionen

- 86 Die Steuerkanzlei, Rechtsformwahl und Nachfolgeplanung
Bernd Neufang
- 87 Sozialhilferegress bei Erbfall und Schenkung
Gudrun Doering-Striening
- 88 Erbschein/Erbscheinsverfahren/Europäisches Nachlasszeugnis
Prof. Dr. Walter Zimmermann (Hrsg.)

Alle bislang in der ZErb erschienenen Aufsätze zur EU-Erbrechtsverordnung finden Sie auf unserer Homepage unter www.zerb.de

Das notarielle Verfahren zur Vermittlung der Erbaueinandersetzung nach den §§ 363 ff FamFG

Von Sebastian Stritter, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Erbrecht, Ingelheim am Rhein

Die Auseinandersetzung einer Erbengemeinschaft nach den gesetzlichen Vorschriften stellt oft eine schwerfällige Aufgabe dar, wenn sich die Miterben nicht einig sind. Die nachfolgende Darstellung beleuchtet eine in der Praxis eher selten eingeleitete Rechtsschutzmöglichkeit der Miterben zur Liquidation einer Erbengemeinschaft durch das sog. „Verfahren zur Vermittlung der Erbaueinandersetzung gem. §§ 363 ff FamFG“, welches bis zum 30.8.2013 vor den Nachlassgerichten geführt werden konnte und seit dem 1.9.2013 in die Zuständigkeit der Notariate überführt wurde. In einer aktuellen und im Folgenden kommentierten Entscheidung des Pfälzischen Oberlandesgerichts Zweibrücken, Beschluss vom 4.11.2015, Az. 8 W 9/15, wird zudem (womöglich erstmals) über eine Beschwerde gegen den im Vermittlungsverfahren ergangenen Bestätigungsbeschluss eines Notars über den Auseinandersetzungsplan gem. § 372 Abs. 2 FamFG befunden. Die Entscheidung zeigt, dass das Rechtsmittel nur eine eingeschränkte Überprüfung des Bestätigungsbeschlusses ermöglicht.

I. Auseinandersetzung einer Erbengemeinschaft

Eine Erbengemeinschaft ist kraft Gesetzes auf ihre Liquidation und Auseinandersetzung gerichtet. Die Auseinandersetzung kann auf verschiedene Art und Weise herbeigeführt werden, so üblicherweise v. a. einvernehmlich durch Vereinbarung unter den Miterben (insb. bei vorhandenem Nachlassgrundbesitz über einen Notar) oder streitig gemäß der gesetzlichen Regelungen durch eine Erbteilungsklage vor den Zivilgerichten.

II. Vermittlung der Erbaueinandersetzung nach den §§ 363 ff FamFG

Daneben besteht noch eine in der Praxis selten angewandte Alternative eines Verfahrens zur Vermittlung der Erbaueinandersetzung nach den §§ 363 ff FamFG, die darauf ausgerichtet ist, dass eine Erbaueinandersetzung kraft Bestätigungsbeschluss (Bestätigung des Auseinandersetzungsplans) bewirkt wird. Das Verfahren eröffnet den Vorteil, dass einerseits Nachlassgrundstücke nicht zwingend teilungsversteigert werden müssen, und andererseits, dass kein bestimmter und aufwendiger Teilungsplan ggfs. mit Hilfsanträgen (wie bei der Teilungsklage notwendig), vorgelegt werden muss. Das Verfahren bietet sich jedoch dann nicht an, wenn damit zu rechnen ist, dass einer der Miterben dem Verfahren widerspricht. In diesem Fall wird das Verfahren von Amts wegen beendet oder ggfs. bis zu einer endgültigen Überwindung der Streitpunkte ausgesetzt (§ 370 FamFG). Scheitert das Verfahren, ergeht keine Sachentscheidung.

Vor Einleitung des Vermittlungsverfahrens müsste daher eine grundsätzliche Einigungsbereitschaft unter den Miterben bestehen oder zumindest erkannt werden, dass eine einvernehmliche Erbaueinandersetzung bislang aufgrund der latenten Passivität eines Miterben gescheitert ist.

III. Zuständigkeit der Notare

Das Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit wird seit dem 1.9.2013 grundsätzlich nicht mehr über die Nachlassgerichte eingeleitet, sondern über die nun sachlich zuständigen Notariate; § 363 FamFG, § 20 Abs. 1 BNotO, § 23 a Abs. 3 GVG. Ausnahmen zur sachlichen Zuständigkeit der Notare können sich aus § 487 FamFG bzw. Landesrecht ergeben. Die örtli-

che Zuständigkeit begründet sich nach § 344 Abs. 4 a FamFG. Primär ist für die Auseinandersetzung eines Nachlasses jeder Notar zuständig, der seinen Amtssitz im Bezirk des Amtsgerichts hat, in dem der Erblasser seinen letzten gewöhnlichen Aufenthalt hatte.

IV. Verfahrensgang zum Bestätigungsbeschluss

Das Verfahren wird nur auf Antrag eingeleitet, wobei Miterben grundsätzlich antragsberechtigt sind. Die Antragschrift soll dabei die Bezeichnung des Erblassers, der Beteiligten und Angaben zur Teilungsmasse enthalten. Ein bestimmter Sachantrag ist nicht erforderlich; es genügt der Verfahrensantrag, um die Auseinandersetzung zu vermitteln.¹

Nach § 365 FamFG hat der Notar den Antragsteller und die übrigen Beteiligten zu einem Verhandlungstermin zu laden (in der Regel mittels Zustellung). Die Ladung soll den Hinweis darauf enthalten, dass ungeachtet des Ausbleibens eines Beteiligten über die Auseinandersetzung verhandelt wird. Sind Unterlagen für die Auseinandersetzung vorhanden, ist in der Ladung darauf hinzuweisen, dass die Unterlagen in den Geschäftsräumen des Notars eingesehen werden können. Als angemessene Ladungsfrist sollten zwei Wochen als Mindestfrist nicht unterschritten werden, um das rechtliche Gehör nach Art. 103 GG nicht zu verletzen. Eine Terminverlegung kann auf Antrag eines Beteiligten ergehen, wenn erhebliche Gründe vorliegen und diese auf Verlangen glaubhaft gemacht werden; § 227 ZPO, §§ 32, 492 FamFG. Ohne Glaubhaftmachung einer etwaigen Verhinderung und hinreichende Entschuldigung besteht kein Anlass zur Verlegung des Termins.²

Grundsätzlich läuft das Verfahren zweistufig ab, sodass zunächst vorbereitende Vereinbarungen zur Erstellung des Auseinandersetzungsplans erfolgen und anschließend die Beurkundung bzw. Bestätigung der Auseinandersetzung. Die Verbindung in einem Termin ist zulässig. Die Vorbereitungsphase kann ebenso übersprungen werden, wenn keine vorbereitenden Vereinbarungen erforderlich erscheinen.³

1) Keidel, FamFG, 18. Aufl., § 363, Rn 42.

2) OLG Zweibrücken, Beschl. u. 4.11.2015, 8 W 9/15.

3) Keidel, FamFG, 18. Aufl., § 368 Rn 2.

Im Verhandlungstermin wird sodann über die Erbaueinandersetzung und den Teilungsplan verhandelt. Sind alle Beteiligten erschienen und sich einig, wird der Teilungsplan bzw. die getroffene Vereinbarung beurkundet und bestätigt; § 368 Abs. 1 FamFG (sog. Bestätigungsbeschluss).

V. Widerspruch eines Beteiligten

Ist ein Miterbe mit der Durchführung des Vermittlungsverfahrens nicht einverstanden, so hat er seinen Widerspruch im Verhandlungstermin, d. h. in mündlicher Verhandlung, zu Protokoll zu erklären. Nach wohl hM ist ein nur schriftlich erklärter Widerspruch unbeachtlich.⁴

VI. Säumnis eines Beteiligten

Erscheint ein Beteiligter im Verhandlungstermin nicht und sind die übrigen Beteiligten mit dem Inhalt des Auseinandersetzungsplans einverstanden, so wird die Zustimmung der Erschienenen und der Plan beurkundet. Nach den §§ 368 Abs. 2, 366 Abs. 3 und 4 FamFG wird daraufhin das Protokoll mit vollständiger Auseinandersetzungsvereinbarung (oder Hinweis auf Gelegenheit zur Einsichtnahme beim Notariat) dem Nichterschiedenen unter Fristsetzung zugestellt. Der Nichterschiedene ist gleichzeitig zu belehren, dass sein Einverständnis kraft Fiktion vorausgesetzt wird, wenn er nicht innerhalb dieser Frist einen neuen Termin beantragt.

Erscheint die Person im Falle der Beantragung eines neuen Termins auch in diesem nicht, treten die Säumnisfolgen ein, sodass der Auseinandersetzungsplan durch Beschluss bestätigt wird (Bestätigungsbeschluss). Der Bestätigungsbeschluss ergeht ferner dann, sofern der Nichterschiedene nicht binnen der gesetzten Frist einen neuen Termin beantragt. Über die Säumnisfiktion wird der Auseinandersetzungsplan wirksam; §§ 368 Abs. 2, 366 Abs. 3 und 4 FamFG.

VII. Rechtskraft und Wirkung des Bestätigungsbeschlusses

Der Auseinandersetzungsplan wird anschließend mit Eintritt der Rechtskraft des Bestätigungsbeschlusses für die Erbengemeinschaft verbindlich, sodass daraus vollstreckt und der Plan dinglich vollzogen werden kann; § 371 FamFG. Die Erbengemeinschaft wird hierüber auseinandergesetzt.

VIII. Beschwerde gegen Bestätigungsbeschluss gem. § 372 Abs. 2 FamFG

Gegen den Bestätigungsbeschluss ist gem. § 372 Abs. 2 FamFG die Beschwerde binnen Monatsfrist nach § 63 FamFG statthaft. Beschwerdegericht ist das Oberlandesgericht nach § 119 Abs. 1 Nr. 1 b GVG.

Die Beschwerde kann allerdings nur darauf gegründet werden, dass die Vorschriften über das Verfahren nicht beachtet wurden.⁵ Der Beschwerdeführer wird mit Einwendungen gegen den Inhalt oder die Gültigkeit der Auseinandersetzungsvereinbarung nicht gehört.⁶

Im Fall des OLG Zweibrücken, Beschluss vom 4.11.2015, 8 W 9/15 rügte der im Verhandlungstermin vor dem Notariat nichterschiedene Beschwerdeführer, dass er keine Unterlagen über die Erbaueinandersetzung erhalten habe. Damit wird er jedoch nicht gehört, soweit die Zustellungen der notariellen Mitteilungen und Ladungen aktenkundig bzw. tatsächlich erfolgt sind. Eine tatsächliche Zustellung kann insb. daraus abgeleitet werden, dass der Beschwerdeführer mit zweifelsfreien und unwidersprochenen, von seiner Hand stammenden handschriftlichen Vermerken auf dem Postumschlag die Post ungeöffnet an den Absender (Notariat) zurückgehen lässt. Dieser Umstand stellt eine gegen § 242 BGB verstoßende (treuwidrige) Verweigerung der Kenntnisnahme vom Inhalt der Sendungen dar, auf welche er sich nach Treu und Glauben nicht berufen darf.

Hinreichende Entschuldigungsgründe für sein Nichterschieden im Verhandlungstermin, wodurch letztlich die Säumnisfolgen in Gang gesetzt wurden, sind im Übrigen vor dem Beschwerdegericht vorzutragen und glaubhaft zu machen. Unterlässt dies der Beschwerdeführer, kann – rückblickend betrachtet selbst bei unterstellter rechtzeitiger Zurücksendung der ungeöffneten Post an das Notariat – für den vermittelnden Notar schon keine Veranlassung gesehen werden, eine (erneute) Terminverlegung (oder Wiedereinsetzung nach § 367 FamFG) vorzunehmen.⁷

Wird die Beschwerde zurückgewiesen, erwächst der Bestätigungsbeschluss in Rechtskraft und der Auseinandersetzungsplan wird für die Miterben rechtsverbindlich.

Ist die Beschwerde hingegen begründet, wird der Bestätigungsbeschluss aufgehoben und gegenstandslos. Inwieweit das Verfahren geheilt oder wiederholt werden kann, hängt vom Verfahrensmangel ab, der zur Aufhebung geführt hat. Fehlt etwa eine Genehmigung des Familien-, Betreuungs- oder Nachlassgerichts, so ist das Verfahren nur insoweit zu wiederholen, als es zur Beseitigung des Mangels erforderlich ist.⁸

4) BayObLG 4, 500; KG RJA 7, 174; LG Darmstadt DJZ 1916,999; Keidel, FamFG, 18. Aufl., § 368, Rn 16; Klingler, Münchener Prozessformularbuch Erbrecht, 2. Aufl., S. 439, Muster K.V.2.; Groll/v. Morgen, C IV Rn 124; Frieser/Sarres/Stückemann/Tschichostlos/Sarres, Kapitel 7, Rn 124; aA OLG Köln DNotZ 1951, 524; Schubert, DFG 1944, 91.
5) OLG Zweibrücken, Beschl. v. 4.11.2015, 8 W 9/15.
6) Keidel, FamFG, 18. Aufl., § 372, Rn 19.
7) OLG Zweibrücken, Beschl. v. 4.11.2015, 8 W 9/15.
8) KGJ 46, 151; Keidel, FamFG, 18. Aufl., § 372 Rn 24.

Auf einen Blick

Das Verfahren zur Vermittlung der Erbaueinandersetzung ist gerade dann gegenüber einer Erbteilungsklage vorzugswürdig, wenn sich Immobilien im Nachlass befinden. Eine Teilungsversteigerung ist nicht erforderlich. Ebenso muss weder ein bestimmter Auseinandersetzungsplan vorgelegt werden, noch die konkrete Zustimmungserklärung des Antragsgegners zum Teilungsplan beantragt werden. Allerdings kann

ein Widerspruch des Antragsgegners das Verfahren auf relativ einfache Art und Weise blockieren und zu einem nicht unerheblichen Kostenrisiko führen. Das Verfahren muss sich also anbieten, z. B. dann, wenn sich die Parteien weitestgehend einig sind und absehbar ist, dass die unabhängige Autorität des vermittelnden Notars die Entscheidungsfindung der Miterben motivieren wird, oder aber der Antragsgegner die

Auseinandersetzung bislang durch eine ständige Passivität scheitern ließ. Im letzteren Fall wird die Auseinandersetzung kraft Säumnisfiktion wirksam. Ist der Auseinandersetzungsplan einmal bestätigt (mittels Bestätigungsbeschluss), sind die Rechtsmittelmöglichkeiten gegen den Plan begrenzt. § 372

Abs. 2 FamFG sieht lediglich vor, dass die Beschwerde nur darauf gegründet werden kann, dass die Vorschriften über das Verfahren nicht beachtet wurden. Das Rechtsmittel ermöglicht dagegen keine inhaltliche Überprüfung des Auseinandersetzungsplans durch das Beschwerdegericht.

Bewertung von Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken nach § 182 Bewertungsgesetz (BewG)

In welchen Fällen sollte das als Auffangtatbestand nach R B 182 Abs. 4 ErbStR 2011 bezeichnete Sachwertverfahren zur Regel werden?

Von Ulrich Goblisch, Bremen¹

Der Richtlinienggeber bezeichnet in R B 182 Abs. 4, zweiter Spiegelstrich Erbschaftsteuerrichtlinien 2011 (ErbStR 2011), das Sachwertverfahren lediglich als „Auffangtatbestand“ für die Bewertung von Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken. Er geht daher offenbar davon aus, dass diese Grundstücke in der Regel im Ertragswertverfahren zu bewerten sind. Dieses wird auch daran deutlich, dass § 182 BewG zuerst im dritten Absatz das Ertragswertverfahren aufführt und erst nachgelagert im vierten Absatz das Sachwertverfahren benennt, d. h. in der Reihenfolge das Ertragswertverfahren dem Sachwertverfahren voranstellt. Dieser Aufsatz soll beleuchten, ob nicht in der Praxis bei bestimmten Fallkonstellationen der Auffangtatbestand zur Regel werden müsste.

I. Ausgangslage

Geschäftsgrundstücke sind nach § 181 Abs. 1 Nr. 4 iVm § 181 Abs. 6 BewG Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent, berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche, eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Teileigentum sind. Gemischt genutzte Grundstücke sind nach § 181 Abs. 1 Nr. 5 iVm § 181 Abs. 7 BewG Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum, Teileigentum sind. Sowohl Geschäftsgrundstücke als auch gemischt genutzte Grundstücke gehören zu den bebauten Grundstücken iSv § 180 BewG. Die Bewertung bebauter Grundstücke ist in § 182 BewG geregelt. § 182 Abs. 1 BewG differenziert drei unterschiedliche Verfahren, nämlich das Vergleichswertverfahren (§ 183 BewG), das Ertragswertverfahren (§§ 184–188 BewG) und das Sachwertverfahren (§§ 189–191 BewG). Im Ertragswertverfahren sind nach § 182 Abs. 3 Nr. 2 BewG nur solche Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke zu bewerten, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt.

Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt keine übliche Miete ermitteln lässt, sind gem. § 182 Abs. 4 Nr. 2 BewG nach dem Sachwertverfahren zu bewerten. Die Frage, ob ein Geschäftsgrundstück oder ein gemischt genutztes Grundstück im Ertragswertverfahren oder im Sachwertverfahren zu bewerten ist, entscheidet sich nach dem Gesetzestext daran, ob sich für das Geschäftsgrundstück oder das gemischt genutzte Grundstück auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt oder eben nicht.

In der Praxis stellt sich hier die Frage, wie die übliche Miete iSv § 182 Abs. 3 Nr. 2 BewG auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu ermitteln ist.

R B 182 Abs. 3 S. 2 ErbStR 2011 sagt dazu aus, dass die übliche Miete auch durch ein Mietgutachten nachgewiesen werden kann. Das Wort „auch“ macht deutlich, dass es noch andere Möglichkeiten gibt. R B 182 Abs. 3 S. 2 ErbStR 2011 verweist dazu auf R B 186.5 ErbStR 2011. Danach kann die übliche Miete aus Vergleichsmieten oder Mietspiegeln abgeleitet, mit Hilfe einer Mietdatenbank (558 e BGB) geschätzt oder durch ein Mietgutachten ermittelt werden.

II. Praxisproblem

Es gibt aber Gemeinden und Städte, in denen es keinen amtlichen Mietspiegel für Geschäftsgrundstücke und/oder gemischt genutzte Grundstücke gibt. Und es gibt für die Bedarfsbewertung zuständige Finanzämter, denen Vergleichsmieten für Geschäftsgrundstücke und/oder gemischt genutzte Grundstücke nicht vorliegen und bei denen auch eine Mietdatenbank iSv R B 186.5 Abs. 4 ErbStR 2011 für Geschäftsgrundstücke und/oder gemischt genutzte Grundstücke nicht existiert.

III. Lösung in der Praxis

In manchen Gemeinden wird dieses Problem dadurch gelöst, dass unterstellt wird, dass die tatsächlich vereinbarte und erklärte Miete der üblichen Miete entspricht.

¹⁾ Der Aufsatz stellt die private Meinung des Verfassers dar und ist in nicht dienstlicher Eigenschaft geschrieben.