

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) eines 3/4-Miteigentumsanteils an dem bebauten Grundstück in und der Höhe eines Pflichtteilsanspruchs.

Gemarkung:	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe
				708 m ²

Bemerkung: Das Grundbuch ist infolge Erbfalls nach unrichtig geworden. Wegen der Eigentumsverhältnisse wird auf das vorgelegte Testament und Mitteilungen des Grundbuchamts Bezug genommen.

zum Wertermittlungstichtag: 28.07.2014

Verkehrswert: Unwert

I. VORBEMERKUNGEN

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur, sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

Entsprechend seiner Legaldefinition im BauGB § 194 wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist dabei zugleich als "Wert des Grundstücks" i. S. d. Bürgerlichen Rechts anzusehen (Bay. ObLGZ Bd. 23 A S. 192).

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Das bedeutet, dass ausgehend von den in dem oder den einzelnen Wertermittlungsverfahren errechneten Ergebnissen entsprechend der Würdigung der Verfahren und Ergebnisse der Verkehrswert zu schätzen ist, da die Übernahme des mathematisch errechneten Ergebnisses eine Scheingenauigkeit darstellen würde. (BGH vom 22.01.1959, BGHZ Bd. 29, S. 217, vom 23.11.1962 V ZR 148/60, MDR 1963 S. 396, vom 25.06.64 III ZR 111/61, BB 1964 S. 1197, vom 02.07.68 V Blw 10/68, BGHZ Bd. 50 S. 297).

II. WERTERMITTLUNG

II.1 Anknüpfungstatsachen

Das Gutachten soll Grundlage für die Bestimmung der Höhe eines Pflichtteilsanspruchs der Frau sein, die neben der Ehefrau des Erblassers, die nicht ihre Mutter war, und zwei weiteren Kindern gesetzliche Erbin nach ihrem am verstorbenen Vater war, jedoch auf eine Ersatzerbschaft und ein Vermächtnis beschränkt worden ist.

Der Erblasser war zu 3/4 Miteigentümer des zu bewertenden Grundstücks. Ausgangspunkt der Wertermittlung ist somit der zur Erbmasse gehörende 3/4-Miteigentumsanteil.

Im Testament ist der Erbin, die Ehefrau des Erblassers, nicht explizit ein Veräußerungsverbot auferlegt. Es dürfte jedoch vieles dafür sprechen, dass es gemeinsamer Wille der Testierenden war, dass die Erbin zu ihren Lebzeiten einem Veräußerungsverbot unterlag, denn andernfalls wären die Bestimmungen zu den Ziff. 5 und 7 des Testaments wirkungslos. Ein üblicherweise eigengenutztes oder nicht vermietbares Einfamilienhausgrundstück, das einem Veräußerungsverbot unterliegt, hat keinen Verkehrswert.

Die vom Erbe ausgeschlossene Frau wurde nach dem vorgelegten notariell errichteten Testament vom mit einem Vermächtnis bedacht. Das betrifft einen Anspruch auf einen Teil des Hausrats und die Hälfte des verbleibenden Barvermögens.

II.2 Nutzung und Zustand des Grundstücks

Das Grundstück wurde bis zum Zeitpunkt des Eintritts des Erbfalls von der Ehefrau (1/4-Miteigentümerin und Erbin des 3/4-Miteigentumsanteils) und dem Erblasser teilweise eigengenutzt. Danach setzte sie die Nutzung aufgrund ihrer Stellung als Alleineigentümerin für die Räume im Erdgeschoss fort.

Die Wohnräume im Dachgeschoss waren an den Sohn des Erblassers und Schlusserben vermietet. Die beiden Wohnungen waren räumlich miteinander verbunden, nicht in sich abgeschlossen. Solche Wohnungen sind einzeln unvermietbar, waren aufgrund ihrer schlechten baulichen Beschaffenheit auch nicht für eine bestimmungsgemäße Benutzung geeignet.

Nach glaubhafter Angabe ist Baujahr für das Grundstück 1940, so dass es im Jahr 2014 ein Baualter von 74 Jahren hatte. Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer, ist nach der Sachwertrichtlinie, Anlage 3

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung.

Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

Standardstufe 1: 60 Jahre

Standardstufe 2: 65 Jahre

mit maximal 65 Jahren anzusetzen. Sie war also im Zeitpunkt des Erbfalls überschritten.

Sie war auch nicht durch nennenswerte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verlängert worden. Außer dem Einbau von drei neuen Fenstern und bereits jetzt wirtschaftlich überalterten einzelnen Öfen sind keine wertverbessernden und vor allem keine die wirtschaftliche Nutzungsdauer verlängernden Maßnahmen durchgeführt worden. Das eingebaute Bad soll auch auf Mietereigenleistungen zurückgehen, verlängert die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht. Das Dach ist verschlissen, wegen der Elektroleitungen ist Brandgefahr zu befürchten.

Die auf dem Grundstück in übermäßig großer Anzahl vorhandenen Nebengebäude sind in einfachster Bauart errichtet, teilweise unter Verwendung von asbesthaltigen Baustoffen, was zu erhöhten Entsorgungskosten führt.

Das Wohnhaus wäre selbst über die anzusetzende hypothetische Überlebensdauer der Miteigentümerin nicht bestimmungsgemäß benutzbar gewesen, sondern verfallen. Der Bodenwert in Höhe von $708 \text{ m}^2 \times 30,00 \text{ EUR/m}^2 = 21.240,00 \text{ EUR}$ wäre weitgehend oder vollständig durch die Abbruchkosten aufgezehrt worden.

II.3 Wertermittlung von Grundstücken wegen Pflichtteilsansprüchen

Grundstücke sind zur Bestimmung der Höhe von Pflichtteilsansprüchen stets mit ihrem Verkehrswert anzusetzen (Weidlich in Palandt, § 2.311 Abs. 2 Rn. 6, 8), so auch Miteigentumsanteile an diesen.

"In der Literatur wird ... ganz überwiegend vertreten, dass dann, wenn ein halber Miteigentumsanteil einer vom anderen Miteigentümer eigengenutzten Immobilie in den Nachlass fällt, die Verkehrswertbestimmung des hälftigen Miteigentumsanteils besondere Schwierigkeiten bereite und es in aller Regel unzulässig sei, den halben Verkehrswert des Grundstücks samt Gebäude anzusetzen, da die Chance, diesen unter marktwirtschaftlichen Bedingungen zu veräußern, sehr gering sei. Es sei daher ein deutlicher Abschlag vorzunehmen (Schopp, ZMR 1994, 552; Staudinger/Haas, BGB [2006] § 2311 Rn. 79; Staudinger/Herzog, [2015] § 2311 Rn. 118; J. Mayer in Bamberger/Roth, Beck'scher Online-Kommentar BGB Stand: 1.02.15 § 2311 Rn. 20; Riedel in Mayer/Süß/Tanck/Bittler/Wälzholz, Handbuch Pflichtteilsrecht 3. Aufl. § 5 Rn. 154; Riedel in Damrau/Tanck, Praxiskommentar Erbrecht 3. Aufl. § 2311 Rn. 129; Rösler in Groll, Praxis-Handbuch Erbrechtsberatung, 2. Aufl. C VI Rn. 88; Horn in Scherer, Anwaltshandbuch Erbrecht 4. Aufl. § 46 Rn. 91; und so auch AG Andernach, FamRZ 2008, 190, 192)." (BGH, Urteil vom 13. Mai 2015 - IV ZR 138/14 -, Rn. 12, juris)

Der Bundesgerichtshof hatte in seiner Entscheidung vom 13.05.2015, IV ZR 138/14, juris jedoch die Meinung vertreten, dass der Wert einer ideellen Hälfte an einem Grundstück dann 50 % des Wertes des Gesamtobjektes ausmacht, wenn der Alleinerbe bereits Eigentümer der anderen ideellen Miteigentumshälfte ist (Fortführung BGH, Urteil vom 24. Februar 2016 - IV ZR 342/15 -, juris).

Der Sachverständige teilt diese Ansicht jedoch nicht, denn ein Verkehrswert ist nach dessen Legaldefinition in § 194 BauGB ohne Rücksicht auf persönliche Verhältnisse zu ermitteln, was der BGH außer Acht gelassen hat.

Der Verkehrswert des hier vererbten 3/4-Miteigentumsanteils ist ohne Rücksicht auf die Person der Erbin und deren Eigentum zu ermitteln. Ein Verkehrswert ist ein "Wert für jedermann". Zu betrachten ist zuallererst der Wert des vererbten Gegenstands, hier des Rechts am 3/4-Miteigentumsanteil, welchen dieser im Fall der gesetzlichen Erbfolge gehabt hätte (§ 2311 S. 1 BGB). Entscheidend ist der Wert der entzogenen Mitgliedschaft in einer Erbengemeinschaft an einem 3/4-Miteigentumsanteil.

Zu bewerten ist für einen Pflichtteilsanspruch, was einem gesetzlichen Erbe durch die gewillkürte Erbfolge "genommen" worden ist, nicht das, was ein gewillkürter Erbe dadurch erhalten hat, weil er dann zufällig alle Eigentumsanteile in eine Hand erhält. Der Pflichtteilsanspruch entsteht in der Hälfte des Werts für "jedermann", nicht in der Hälfte der Höhe des Vorteils, der dem gewillkürten Erbe zugeflossen ist.

Gesetzliches, am angefallenes Erbe der Frau wäre zudem "nur" die Mitgliedschaft in einer Erbengemeinschaft am 3/4-Miteigentumsanteil am Grundstück gewesen. Auch nach dieser Betrachtung erscheint die Ansicht des BGH rechtsirrig und mit dem Gesetz nicht zu vereinen, schließt auch keine planwidrige Regelungslücke oder erfüllt das Bedürfnis einer Rechtsfortentwicklung, denn der Pflichtteil ist ein Anspruch zum Ausgleich des (entgangenen) Erbes in Höhe von dessen halben Wert, nicht dessen, was durch Gestaltung aus dem Erbe hätte "gemacht" werden können.

Eine Mitgliedschaft in einer Erbengemeinschaft ist unveräußerlich, hat mithin keinen Verkehrswert.

Allenfalls wäre ein Erbschafts Kauf in Betracht zu ziehen. Für einen solchen gibt es jedoch keine Nachfrage, mithin auch keinen Verkehrswert.

Im Falle der Auflösung der Erbengemeinschaft, wäre sie vollzogen worden, dürfte der Frau bei gesetzlicher Erbfolge neben der Ehefrau als eine von drei Abkömmlingen ein $\frac{1}{3} \times \frac{1}{2} \times \frac{3}{4}$ -Miteigentumsanteil = $\frac{4}{12} \times \frac{6}{12} \times \frac{9}{12} = \frac{216}{1.728} = \frac{1}{8}$ -Miteigentumsanteil zugestanden haben, gesetzlicher Güterstand unterstellt.

Der Pflichtteil würde dann die Hälfte des Werts des Miteigentumsanteils betragen haben, hier nur scheinbar rechnerisch also $\frac{1}{16}$ des Verkehrswerts, vermindert um Abschläge.

Das gesamte Grundstück, auch der rechnerische $\frac{1}{8}$ -Miteigentumsanteil, ist jedoch durch die Anordnung der Schlusserbschaft und das Veräußerungsverbot rechtlich belastet, d. h. einem aufschiebend bedingten unentgeltlichen "ewigen" Herausgabeanspruch des zu bewertenden Grundstücks für den Fall, dass der Schlusserbe das Grundstück nicht selbst nutzt oder veräußert.

Alleinerbin war die am geborene, im Zeitpunkt des Erbfalls -jährige, deren hypothetische Lebenserwartung nach der Allgemeinen Sterbetafel 2012/2014 noch rd. 23 Jahre betragen hatte.

Maßgeblich ist die hypothetische, nicht die im Nachhinein eingetretene tatsächliche Überlebensdauer.

II.4 Belastungen und Vermächtnis

Ferner ist das Grundstück im Stichtag aufschiebend bedingt mit der Auflage eines "ewigen" Veräußerungsverbots, verbunden mit der Sanktion der Herausgabe, belastet. Der Herausgabeanspruch wurde als Vermächtnis übertragen.

Die Auflage des Veräußerungsverbots belastet das Grundstück wertausschöpfend. Es taugt auch nicht als Pfandobjekt für eine Beleihung (vgl. auch Schmitz, ErbR 2014, 568, Zur Tragweite letztwillig angeordneter Veräußerungsverbote).

Grundsätzlich kann ein durch ein Vermächtnis begründetes Forderungsrecht auch auf eine Unterlassung gerichtet sein. So entsteht mit dem Tode des Erblassers ein schuldrechtlicher Vermächtniserfüllungsanspruch des Bedachten gegenüber dem Beschwerden auf Unterlassung einer anderweitigen Verfügung über das Grundstück (Nieder, Handbuch der Testamentsgestaltung, 2. Aufl. 2000, Rn. 1210; Mattern, BWNotZ 1966, 1, 13; Palandt/Edenhofer, BGB, 66. Aufl. 2007, § 2286 BGB Rn. 2; Recker, MittRhNotK 1978, 125, 127).

Ein derartiger Verfügungsunterlassungsanspruch des Bedachten gegenüber dem Beschwerden leidet allerdings unter denselben Schwächen, wie ein durch Verfügungsunterlassungsvertrag unter Lebenden begründeter Verfügungsunterlassungsanspruch, da er nicht durch eine Vormerkung im Grundbuch absicherbar ist, so dass bei einem Verstoß gegen die Unterlassungsverpflichtung regelmäßig nur Schadensersatzansprüche des Bedachten gegen den Beschwerden verbleiben.

(aus DNotI Deutsches Notarinstitut GUTACHTEN, Dokumentnummer: 12148, letzte Aktualisierung: 14.02.2007)

Unterlassungsverpflichtungen nach § 137 Satz 2 BGB (schuldrechtliche Verfügungsverbote) werden auch nicht nach 30 Jahren nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen unwirksam (BGH, Urteil vom 06. Juli 2012 - V ZR 122/11 -, juris). Sie führen zu einer Wertminderung (BFH, Urteil vom 29. Mai 2008, III R 48/05; juris).

Voraussetzung für einen Verkehrswert ist, dass die Sache am gewöhnlichen Geschäftsverkehr teilnehmen kann.

Selbst wenn der (jetzige) testamentarische Schlusserbe und Alleineigentümer das Grundstück wirksam veräußerte, hätte er ggf. Schadensersatz zu leisten, so dass durch diese Belastung mit dem Veräußerungsverbot der Wert des Grundstücks aufgehoben wird.

Die Herausgabeverpflichtung hebt die Eignung als Pfandobjekt für Darlehen auf.

Das Grundstück hatte auch für den Schlusserben selbst im Wertermittlungsstichtag keinen wirtschaftlichen Wert. Er war Mieter in dem Grundstück, so dass er auch keinen Wohnvorteil erzielt hat.

Auch unter dem Gesichtspunkt, dass der Erbe und Auftraggeber für diese Wertermittlung "nur" als Rechtsnachfolger der zwischenzeitlich verstorbenen Frau Anspruchsgegner für einen Pflichtteilsanspruch sein könnte, ergeben sich keine anderen Bewertungen. Der Wert einfluss der Belastung als aufschiebend bedingter unentgeltlicher "ewiger" Herausgabeanspruch ist offensichtlich größer als der Pflichtteilsanspruch. Der Wert des Herausgabeanspruchs besteht in Höhe des Werts des gesamten Grundstücks, nicht nur in Höhe des Werts eines Miteigentumsanteils.

Es ist auch zu beachten, dass wegen des Vermächnisses ein Pflichtteilsanspruch im Grunde auszuschließen sein dürfte (vgl. Weidlich in Palandt, 71. Auflage, § 2.303, Rn. 8, letzter Satz).

Die Ermittlung eines Werts zur Bestimmung der Höhe eines Pflichtteilsanspruchs unter gleichzeitiger Berücksichtigung des Wert einflusses von einer, hier keineswegs unerheblichen, Auflage und des Vermächnisses führt allenfalls zu einem negativen Wert.

III. ERGEBNIS

Ein Wert kann gemäß der Legaldefinition des § 194 BauGB nur unter Berücksichtigung der, d. h. aller, rechtlichen Gegebenheiten ermittelt werden. Eine Wertermittlung, die nur einen Teil der rechtlichen Gegebenheiten berücksichtigt, wäre fehlerhaft. Niemand würde ein Grundstück mit einer derartigen Herausgabepflicht erwerben.

Das entspricht auch der allgemeinen Lebenserfahrung, denn niemand hätte das Grundstück, bebaut mit überalterten, wirtschaftlich verschlissenen Gebäuden, zum Wertermittlungsstichtag von der Eigentümerin erworben, allein schon deshalb nicht, weil sich im Haus eine nicht abgeschlossene vermietete Wohnung befunden hat.

Wenn niemand bereit ist, Geld für den Erwerb einer Sache zu zahlen, hat diese keinen Wert.

Es besteht allein wegen der rechtlichen Gegebenheiten, vor allem aus dem Vermächnis und der Auflage der bedingten Herausgabe, **kein Wert**, der Grundlage für die Ermittlung der Höhe eines Pflichtteilsanspruchs sein könnte.

Das zu bewertende Grundstück in

Gemarkung	lfd. Nr.	Flur	Flurstück
-----------	----------	------	-----------

besitzt zum Wertermittlungsstichtag 28.07.2014 einen

Unwert.