

**Titel:**

**Berechnung des Nachlasswertes bei Erlöschen eines Nießbrauchsrechts durch Konsolidation**

**Normenketten:**

ImmoV § 16 Abs. 3

BGB § 1063 Abs. 1, § 1072

**Leitsatz:**

**Erlischt ein Nießbrauchsrecht an einem Grundstück aufgrund des Eigentumserwerbs des ursprünglich Nießbrauchsberechtigten als Erbe, so ist der Nießbrauch für die Berechnung des Wertes des Nachlasses als nicht erloschen zu behandeln, sondern wertmindernd zu berücksichtigen. (Rn. 16 – 18) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Erblasser, Pflichtteilsanspruch, Nießbrauch, Liquidationsverfahren, Alleinerbe, belastetes Grundstück, Nachlasswert

**Vorinstanz:**

LG Landshut, Urteil vom 20.07.2018 – 73 O 3096/16

**Fundstellen:**

ErbR 2019, 318

LSK 2019, 1380

BeckRS 2019, 1380

RNotZ 2019, 363

ZEV 2019, 282

**Tenor**

1. Auf die Berufung des Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Landshut vom 20. Juli 2018, Az. 73 O 3096/16, abgeändert und - teilweise zur Klarstellung - neu gefasst:

I. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger € 27.687,49 nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 19. November 2016 zu zahlen.

II. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

III. Von den Kosten des Rechtsstreits erster Instanz haben der Kläger 60% und der Beklagte 40% zu tragen.

2. Die Anschlussberufung des Klägers wird zurückgewiesen.

3. Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt der Kläger.

4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung des Beklagten wegen der Kosten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrages leistet.

5. Die Revision wird nicht zugelassen.

**Entscheidungsgründe**

I.

1

Die Parteien streiten um die Höhe eines Pflichtteilsanspruchs.

2

Der Kläger ist der einzige Abkömmling des am 13. Juli 2015 verstorbenen Klaus Z. (nachfolgend: Erblasser) und dessen Ehefrau, der ursprünglichen Beklagten A. Z. Diese ist Alleinerbin des Erblassers. Dem Kläger steht ein Viertel des Nachlasswertes als Pflichtteil zu. Auf diesen Anspruch hat A. Z. dem Kläger vorgerichtlich € 26.092,97 ausbezahlt.

### 3

Der Beklagte ist Alleinerbe der während des erstinstanzlichen Verfahrens am 31. Dezember 2016 verstorbenen A. Z.; er hat mit Schriftsatz vom 6. März 2017 erklärt, den Rechtsstreit als Rechtsnachfolger aufzunehmen.

### 4

Der Erblasser war zum Todeszeitpunkt Eigentümer der jeweils mit einem Wohn- bzw. Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücke B.-straße 20, V., B.-straße 22, V., und H.-straße 22, M. Das Grundstück B.-straße 22, V., war zu Lebzeiten des Erblassers mit einem Nießbrauch zugunsten von A. Z. belastet. Die von A. Z. wegen der vom Kläger erhobenen Pflichtteilsansprüche vorgerichtlich beauftragten Gutachten des Gutachterausschusses des Landratsamtes L. bzw. der Landeshauptstadt M. (K 4, K 5, K 6) haben für das Grundstück B.-straße 22 einen Wert von € 143.000,00 ermittelt, für das Grundstück B.-straße 20 von € 230.000,00 und für das Grundstück H.-straße 22 von € 580.000,00. Dabei wurde für das Grundstück B.-straße 22, V., der Wert des Nießbrauchs wertmindernd angesetzt; für die Wertermittlung des Grundstücks H.-straße 22, M., hat der Gutachter das Liquidationsverfahren angewendet. Der Wert des sonstigen Nachlasses wird von den Parteien übereinstimmend mit € 4.500,00 bewertet. Die Nachlassverbindlichkeiten belaufen sich auf € 842.958,17.

### 5

Pflichtteilsansprüche des Klägers nach seiner Mutter A. Z. sind im Verlauf des hiesigen Verfahrens außergerichtlich abschließend zwischen den Parteien erledigt worden.

### 6

Der Kläger hat vor dem Landgericht die Auffassung vertreten, dass ihm ein weiterer Pflichtteilsanspruch in Höhe von € 65.437,48 nebst gesetzlicher Zinsen zustehe sowie ein Anspruch auf Ersatz der vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von € 2.561,83 nebst Zinsen. Er hat gemeint, dass in den von A. Z. beauftragten Gutachten die Verkehrswerte zu niedrig angesetzt worden seien. Bei der Bewertung des Grundstücks B.-straße 22 sei das zugunsten von A. Z. eingetragene Nießbrauchsrecht zu Unrecht berücksichtigt worden, nachdem die Besonderheit bestehe, dass nach dem Erbfall Eigentum und Nießbrauch zusammengefallen sind. Hinsichtlich beider Grundstücke in V. seien Modernisierungsmaßnahmen nicht bzw. nur unzureichend berücksichtigt worden. Bei der H.-straße 22, M., sei fehlerhaft das Liquidationsverfahren angewendet worden. Dies sei angesichts eines Nettomietetrages von € 46.722,72 pro Jahr und fehlender gravierender Mängel und Schäden nicht nachvollziehbar. Richterweise sei das Ertragswertverfahren anzuwenden, wodurch sich ein Verkehrswert von mindestens € 700.000,00 ergebe. Den unstreitigen Nachlassverbindlichkeiten von € 842.958,17 stünden damit Aktiva in Höhe von € 1.209.080,00 gegenüber.

### 7

Der Beklagte hat die in den Gutachten vorgenommenen Bewertungen als zutreffend verteidigt und Klageabweisung beantragt.

### 8

Auf die tatsächlichen Feststellungen des erstinstanzlichen Urteils und die dort gestellten Anträge wird ergänzend Bezug genommen.

### 9

Mit Endurteil vom 20. Juli 2018 hat das Landgericht nach Erholung dreier gerichtlicher Gutachten zur Bewertung der drei zum Nachlass gehörenden Grundstücke, Anhörung des gerichtlichen Sachverständigen und Vernehmung des Zeugen H. den Beklagten zur Zahlung von € 51.187,50 nebst Zinsen verurteilt und die Klage im Übrigen abgewiesen. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, dass nach der gut nachvollziehbaren, in sich schlüssigen Bewertung des gerichtlichen Sachverständigen für das Grundstück B.-straße 20, V., zum Stichtag ein Verkehrswert von € 260.000,00 anzunehmen sei und für das Grundstück B.-straße 22, V., ein Wert von 215.000,00. Der dort eingetragene Nießbrauch, den der Sachverständige mit € 94.000,00 bewertet habe, sei nicht wertmindernd anzusetzen. Denn der Wert des Grundstücks sei durch

den Nießbrauch nicht gemindert, da die Nießbrauchsberechtigte Erbin und Alleineigentümerin geworden sei. Für das Grundstück H.-straße 22, M., habe der Sachverständige, dem das Gericht folge, einen Wert von € 670.000,00 angesetzt. Die Anwendung des Liquidationsverfahrens bei der Wertermittlung und die Berechnung des Liquidationswertes habe der Sachverständige überzeugend begründet, das Gericht schließe sich diesen Ausführungen an. Die seitens des Klägers gegen die Durchführung des Liquidationswertverfahrens vorgebrachten Einwendungen überzeugten nicht. Damit stünden den unstreitigen Nachlasspassiva Nachlassaktiva von € 1.152.080,00 gegenüber und ergebe sich ein Pflichtteilsanspruch des Klägers von insgesamt € 77.280,47, somit nach Abzug des unstreitig bezahlten Teilbetrages der tenorierte Betrag von € 51.187,50 nebst Zinsen. Ein Anspruch auf Erstattung der vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten bestehe nicht.

#### **10**

Mit seiner hiergegen gerichteten Berufung beantragt der Beklagte die Aufhebung des landgerichtlichen Urteils, soweit er zu einer Zahlung von mehr als € 27.687,49 verurteilt wurde. Er erstrebt die - den Wert des Nachlasses um € 94.000,00 mindernde - Berücksichtigung des schon vor dem Erbfall zugunsten der Erbin A. Z. eingetragenen Nießbrauchs am Grundstück B.-straße 22, V., bei der Grundstücksbewertung.

#### **11**

Der Kläger verteidigt das landgerichtliche Urteil in diesem Punkt und beantragt Zurückweisung der Berufung. Ergänzend trägt er vor, dass der Wert des Nießbrauchs vom Sachverständigen jedenfalls zu hoch angesetzt worden sei, der Sachverständige habe eine unzutreffende Berechnungsmethode und den falschen Leibrentenbarwert angewendet. Der angesetzte Marktanpassungsfaktor sei nicht gerechtfertigt, auch müsse berücksichtigt werden, dass A. Z. bereits 1,5 Jahre später verstorben sei, weshalb die in der Berechnung unterstellte Lebenserwartung reduziert werden müsse.

#### **12**

Der Kläger hat Anschlussberufung eingelegt mit dem Antrag, den Beklagten zu verurteilen, an den Kläger weitere € 14.249,98 nebst gesetzlicher Zinsen zu bezahlen. Insoweit wendet er sich gegen die Anwendung des Liquidationswertverfahrens für die Bewertung des Grundstücks H.-straße 22, M., und wiederholt seine Ansicht, dass dieses Grundstück nach dem Ertragswert bewertet werden müsse. Fehlerhaft sei bereits gewesen, dass nicht das Gericht, sondern der Sachverständige allein das Bewertungsverfahren ausgewählt habe. Darüber hinaus seien die Annahmen des Sachverständigen zur Restnutzungsdauer und dem fiktiven Errichtungsdatum falsch. Es sei nicht berücksichtigt worden, dass der Beklagte keinen Abriss plane und damit die Voraussetzung des § 16 Abs. 3 ImmoV „alsbaldiger Abriss“ nicht vorliege. Das Gericht habe die Anwendbarkeit von § 20 WertV übergangen, wonach das Liquidationsverfahren nur unter besonderen, hier nicht vorliegenden Voraussetzungen anwendbar sei. Im Übrigen sei das Gutachten widersprüchlich, wenn der Sachverständige bei der Bewertung einen Abschlag von 10% wegen der Verkehrslage vornehme, obwohl er an anderer Stelle die Wohnlage als durchschnittlich bis gut beschreibe.

#### **13**

Hinsichtlich des weiteren Vorbringens der Parteien im Berufungsverfahren wird auf die im Berufungsrechtszug gewechselten Schriftsätze und auf die Niederschrift über die mündliche Verhandlung vom 6. Februar 2019 Bezug genommen.

II.

#### **14**

Die Berufung des Beklagten hat vollumfänglich Erfolg, die Anschlussberufung hat keinen Erfolg.

#### **15**

1. Entgegen der Ansicht des Landgerichts ist bei der Bewertung des Grundstücks B.-straße 22, V., der zu Lebzeiten des Erblassers für A. Z. eingetragene Nießbrauch wertmindernd zu berücksichtigen. Dieser ist, wie vom gerichtlichen Sachverständigen schlüssig und nachvollziehbar dargelegt, mit € 94.000,00 zu bewerten. Sein Ansatz verringert den Wert des Nachlasses um € 94.000,00 und den klägerischen Pflichtteilsanspruch um € 23.500,00.

#### **16**

a) Zwar weist der Kläger zutreffend darauf hin, dass der zugunsten von A. Z. am Grundstück B.-straße 22, V., bestellte Nießbrauch gemäß §§ 1072, 1063 Abs. 1 BGB wegen seines Zusammentreffens mit dem Eigentum in derselben Person mit dem Erbfall erloschen ist.

## 17

Dies bedeutet allerdings entgegen der klägerischen Ansicht nicht zugleich, dass das fragliche Grundstück im Rahmen der für die Berechnung des Pflichtteilsanspruchs erforderlichen Nachlassbewertung als unbelastet zu behandeln wäre. Vielmehr ist weiterhin im Blick zu behalten, dass Pflichtteilsansprüche nur hinsichtlich des Erblasservermögens bestehen und das Vermögen Dritter, hier insbesondere der der Erbin schon zu Lebzeiten des Erblassers gebührende Nießbrauch an einem zum Nachlass gehörenden Grundstück, nicht in die Bewertung miteinzubeziehen ist. Denn andernfalls würde der Pflichtteilsberechtigte auch am unabhängig vom Erbfall bei der Erbin vorhandenen Vermögen partizipieren und negiert werden, dass der Erblasser nur ein mit einem Nießbrauch belastetes Grundstück besaß und vererben konnte.

## 18

So sind nach allgemeiner Meinung Rechtsverhältnisse, die infolge des Erbfalls durch Konfusion oder Konsolidation erloschen sind, für die Berechnung des Pflichtteilsanspruchs als nicht erloschen zu behandeln (MünchKommBGB, § 2311 Rn. 7 mwN). Denn die Höhe des Pflichtteilsbetrags kann nicht davon abhängen, wer zufällig Erbe wird und ob in der Person des Erben die Voraussetzungen der Konfusion oder Konsolidation gegeben sind (vgl. auch §§ 1976, 1991 Abs. 2, §§ 2143, 2175, 2377 BGB). Dass die Erbin gleichzeitig Nießbrauchsberechtigte war, führt deshalb nicht dazu, dass der Pflichtteil aus dem Wert eines unbelasteten Grundstücks zu berechnen wäre.

## 19

b) Dass der Sachverständige den den Grundstückswert mindernden Nießbrauch mit € 94.000,00 bewertet hat, begegnet entgegen der Ansicht des Klägers keinen Bedenken. Der Sachverständige hat sowohl in seinem Gutachten vom 17. November 2017 (Bl. 158 ff., 191 f.), als auch in seiner Anhörung und der dabei übergebenen schriftlichen Stellungnahme (Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 28. Mai 2018, Bl. 353 ff., 358 ff., 362) seine Beurteilung schlüssig und gut nachvollziehbar dargelegt. Dieser folgt der Senat aus eigener Überzeugung.

## 20

Die Wahl des Bewertungsverfahrens hat der Sachverständige in seiner ergänzenden schriftlichen Stellungnahme ausführlich damit begründet, dass mit der angewandten Methode eine bessere Marktanpassung erreicht werden kann. Die Annäherung an das tatsächliche Marktgeschehen aber erachtet auch der Senat als das vorrangige Ziel der Bewertung, weshalb er die vom Sachverständigen gewählte Methode für sachgerecht hält.

## 21

Dass der Sachverständige den Barwert des wirtschaftlichen Nachteils durch Kapitalisierung mit dem Leibrentenbarwertfaktor ermittelt hat, greift auch der Kläger nicht an. Die Anwendung der zum Todestag aktuellen Tabelle 2010-2012 war zutreffend, insbesondere waren die vom Kläger favorisierten Zahlen nicht zugrunde zu legen, da diese ausweislich der vom Kläger vorgelegten Anlage K 19 auf der damals bereits veralteten Sterbetafel 2009/2011 beruhen.

## 22

Die vom Kläger gerügte Verwendung des Marktanpassungsfaktors hat der Sachverständige unwidersprochen als allgemein als sachgerecht anerkannt bezeichnet und schlüssig und gut nachvollziehbar mit der Unsicherheit des Marktes über die tatsächliche Dauer der Belastung des Grundstücks mit dem an die Lebensdauer des Berechtigten geknüpften Nießbrauch begründet. Der Senat hält die Anwendung dieser Größe daher ebenfalls für sachgerecht. Soweit der Kläger meint, dass die tatsächlich wesentlich kürzere Lebensdauer der Erbin berücksichtigt werden müsse, verkennt er, dass die Bewertung des Nießbrauchs bzw. Grundstücks zum Todestag des Erblassers erfolgt und nachfolgende Entwicklungen außer Acht bleiben.

## 23

2. Der Ansatz des Liquidationswertverfahrens für das Grundstück H.-straße 22, M., ist ebenfalls nicht zu beanstanden.

## 24

Dass - wie der Kläger rügt - nicht das Landgericht, sondern der Sachverständige allein das Bewertungsverfahren bestimmt habe, trifft schon deshalb nicht zu, weil nicht nur der gerichtliche Sachverständige auf Seiten 41 ff. seines Gutachtens vom 17. November 2017 (Bl. 234 ff., 274 ff.)

ausführlich die einzelnen Bewertungsverfahren diskutiert hat, sondern dem Landgericht bereits mit der Klageschrift das vorgerichtlich erstellte Gutachten (K 6) des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München übergeben worden war, in dem auf S. 21 ff. ebenfalls ausführlich zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens Stellung genommen wird. Damit lag dem Landgericht umfassendes Material zu der Beurteilung vor, ob das sowohl vom Gutachterausschuss als auch vom gerichtlichen Sachverständigen für die Bewertung des Grundstücks H.-straße 22, M., für sachgerecht gehaltene Liquidationswertverfahren auch nach seiner Überzeugung vorliegend zur Anwendung zu kommen habe.

## **25**

Dass das Liquidationswertverfahren aus rechtlichen Gründen nicht angewendet werden könnte, trifft nicht zu. Selbst wenn - wie der Kläger meint - § 20 WertV besondere, hier nicht vorliegende Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens statuiert haben sollte, ist diese Vorschrift durch § 16 ImmoWertV abgelöst worden, der seinerseits das vom Kläger problematisierte Verhältnis von abgezinstem Bodenwert zu Ertragswert in seinem Absatz 3 nur noch beispielhaft ("kann") als eine Variante beschreibt, bei der die alsbaldige Freilegung des Bewertungsobjekts angenommen werden kann. Die unveränderte Fortgeltung von § 20 Abs. 1 Satz 1 WertV ist damit ausgeschlossen.

## **26**

Dass nach höchstrichterlicher Rechtsprechung die Anwendung des Liquidationsverfahrens bei anhaltender Nutzung des Bewertungsobjekts nicht möglich wäre, trifft nicht zu. Die vom Kläger in diesem Zusammenhang zitierten Urteile betreffen sämtlich Sachverhalte, bei denen Unternehmen oder landwirtschaftliche Betriebe trotz Ertragslosigkeit fortgeführt werden (vgl. BGH, Urteil vom 17. Januar 1973, IV ZR 142/70, juris; BGH, Urteil vom 17. März 1982, IVa ZR 27/81, juris; BGH, Urteil vom 7. Mai 1986, IV b ZR 42/85, NJW-RR 1986, 1066 ff.). Solche komplexen Bewertungsobjekte aber sind mit der hier streitigen Bewertung eines einzelnen bebauten Grundstücks in keiner Weise vergleichbar. Zudem stellen sich die vom Bundesgerichtshof in den zitierten Entscheidungen diskutierten Fragen zur Steuerbarkeit des Erlöses oder zur Rückstellung von Pensionszahlungen hier nicht. Eine Entscheidung, dass die Anwendung des Liquidationswertverfahrens bei Fortführung einer Nutzung generell unzulässig wäre, hat der Bundesgerichtshof schon nicht getroffen, sondern im Gegenteil etwa bei einem ertragslos fortgeführten Unternehmen, das erst zwei Jahre nach dem Stichtag liquidiert wurde, den zum Stichtag ermittelten Liquidationswert für entscheidend gehalten (BGH, Urteil vom 17. März 1982, IVa ZR 27/81, juris).

## **27**

Soweit der Kläger weiterhin meint, dass wegen der bis heute generierten Mieteinnahmen das Ertragswertverfahren anzuwenden sei, trifft dies schon deshalb nicht zu, weil es nach gefestigter höchstrichterlicher Rechtsprechung nur dann sinnvoll und damit sachgerecht ist, vornehmlich auf den Ertragswert abzustellen, wenn das zu bewertende Gebäude dazu bestimmt ist, nachhaltig Ertrag zu erzielen (BGH, Urteil vom 13. Juli 1970, VII ZR 189/68, juris Rn. 26). Dies aber ist nach der übereinstimmenden, in sich stimmigen, detailreichen und gut nachvollziehbaren Bewertung sowohl des Gutachterausschusses als auch des gerichtlichen Sachverständigen nicht der Fall. Dass sich das Landgericht angesichts der Zustandsbeschreibung des Gebäudes dieser Bewertung aus eigener Überzeugung angeschlossen hat, ist nicht zu beanstanden. Im Übrigen hat der Sachverständige die Tatsache der Generierung von Mieteinnahmen für die von ihm angenommene fünfjährige Restnutzungsdauer bei der Bewertung des Grundstücks ausweislich seines Gutachtens zutreffend werterhöhend berücksichtigt (vgl. 9.2.2.1 Abs. 3 Vergleichswertrichtlinie 2014). Soweit der Kläger die vom Sachverständigen angenommene Restnutzungsdauer und das fiktive Errichtungsdatum rügt, ist dieser Vortrag verspätet und nicht zu berücksichtigen, § 531 Abs. 2 ZPO. Dass der Beklagte möglicherweise entgegen der vom Sachverständigen schlüssig dargelegten Markteinschätzung eine kürzere oder längere Bewirtschaftung der nahezu abbruchreifen Räumlichkeiten vornimmt, ändert an der rein objektiv vorzunehmenden Bewertung nichts.

## **28**

Der vom Kläger behauptete Widerspruch im gerichtlichen Sachverständigengutachten liegt nicht vor. Der Sachverständige hat den von ihm vorgenommenen Abschlag von 10% wegen der Verkehrslage gut nachvollziehbar mit der etwas nachteiligen Lage des Grundstücks in der als „durchschnittlich bis gut“ einzustufenden Bodenrichtwertzone begründet und seine Bewertung in der mündlichen Verhandlung anhand einer Bodenrichtwertkarte erläutert (Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 28. Mai 2018, Bl. 353 ff., 361).

III.

**29**

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 Satz 1, § 97 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 708 Nr. 10, § 711 ZPO.

**30**

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen. Eine klärungsbedürftige Frage liegt nicht vor, im Übrigen folgt die Entscheidung des Senats höchstrichterlicher Rechtsprechung.

**31**

Der Streitwert entspricht dem addierten Wert der jeweiligen Zahlungsanträge.