

**Titel:**

**Wertermittlungsanspruch, Gutachten, Nachlass, Miteigentumsanteil, Schenkung, Pflichtteilsergänzungsanspruch, Nießbrauchsvorbehalt**

**Schlagworte:**

Wertermittlungsanspruch, Gutachten, Nachlass, Miteigentumsanteil, Schenkung, Pflichtteilsergänzungsanspruch, Nießbrauchsvorbehalt

**Rechtsmittelinstanz:**

OLG München, Endurteil vom 10.11.2025 – 33 U 1573/24

**Tenor**

1. Der Beklagte wird verurteilt, bezüglich der Immobilien ... und ..., Wertermittlungsgutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen über deren Verkehrswert, bezüglich der Immobilie ... in ... zum Stichtag ... bezüglich der Immobilie ..., zum Stichtag ... und ... sowie bezüglich der Immobilien ... und ... Wertermittlungsgutachten zu den Stichtagen ... und ... vorzulegen.

2. Die Kostenentscheidung bleibt einer Schlussentscheidung vorbehalten.

3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von ... € vorläufig vollstreckbar.

**Tatbestand**

**1**

Die Kläger sind pflichtteilsberechtigt zu jeweils ... nach der Erblasserin Frau ..., verstorben am ....

**2**

Vorverstorben war der Ehemann der Erblasserin, Herr ..., am ....

**3**

Der Beklagte ist Alleinerbe nach der Erblasserin.

**4**

Die Kläger verfolgen im Wege der Stufenklage Pflichtteils- und Pflichtteilsergänzungsansprüche. Auskunftsansprüche wurden durch den Beklagten anerkannt. Mit Teil-Anerkenntnisurteil vom ... (Bl. 43/44 d.A.) wurde der Beklagte zur Auskunft über den Bestand des Nachlasses durch Vorlage eines notariell aufgenommenen Nachlassverzeichnisses verurteilt.

**5**

Das Wertermittlungsbegehren der Klageparteien bezieht sich auf verschiedene Immobilien. So auf den hälftigen Miteigentumsanteil der Erblasserin an der Immobilie ... und auch auf die Immobilie ... Diese Immobilie wurde durch die Erblasserin mit notarieller Urkunde vom ... auf den Beklagten sowie dessen Tochter ... übertragen, wobei der Eigentumswechsel am ... in das Grundbuch eingetragen wurde.

**6**

Weiter war die Erblasserin Kommanditistin zu ... % der Grundbesitz-Verwaltungsgesellschaft " ..., deren wesentlichen Gesellschaftsvermögen die Immobilien ... waren.

**7**

Mit notarieller Urkunde (K8, B4) vom ... übertrugen die Erblasserin sowie ihr Ehemann ihre jeweiligen Gesellschaftsanteile zu jeweils ... % an der KG auf den Beklagten, der somit insgesamt eine Beteiligung in Höhe von ... % erhielt.

**8**

Unter Ziffer VII dieser Urkunde behielten sich die Übergeber einen Quotennießbrauch vor: Es ist wie folgt formuliert:

„Jeder Übergeber behält sich den Quotennießbrauch an dem übertragenen Gesellschaftsanteil auf seine Lebensdauer mit der Folge vor, dass ... % aller entnahmefähigen Gewinne dem Nießbraucher zustehen, während auf den Erwerber ... % der entnahmefähigen Gewinne entfallen. Dagegen gebühren außerordentliche Erträge im vollen Umfang dem Erwerber, sodass der Nießbraucher daran nicht beteiligt ist. Für die Stimmrechte an dem nießbrauchbelasteten Gesellschaftsanteil gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Danach übt der Nießbraucher das Stimmrecht bei den Beschlüssen über die laufenden Angelegenheiten der Gesellschaft und die zur Sicherung seines Fruchtziehungsrechtes notwendigen Kontroll- und Informationsrechte aus. Bei außerordentlichen Angelegenheiten gebührt das Stimmrecht allein dem Gesellschafter. Darüberhinaus stehen dem Gesellschafter alle gesetzlichen Kontroll- und Informationsrechte zu.

Im Falle der Veräußerung des nießbrauchbelasteten Gesellschaftsanteiles oder von wesentlichen Betriebsgrundlagen der Gesellschaft setzt sich der Nießbrauch am Surrogat des Nießbrauchers fort. Nach dem Ableben eines der Ehegatten ... steht dem Überlebenden ein inhaltsgleiches Nießbrauchsrecht auf seine Lebensdauer am Gesellschaftsanteil des verstorbenen Gesellschafters zu.“

## 9

Unter Ziff VI. des Übertragungsvertrags „Widerruf der Schenkung“ sind Rückübertragungsrechte der Übergeber festgehalten, etwa für den Fall der Veräußerung ohne Übergeberzustimmung.

## 10

Der Kläger trägt vor, ein bisher von der Beklagtenseite vorgelegtes Gutachten zum Wertermittlungsstichtag vom ... sei untauglich. Die Immobilienwerte hätten sich verändert. Daher bedürfe es für die Immobilien in der ... sowie der ... einer neuen Bewertung.

## 11

Hinsichtlich der Übertragung der Gesellschaftsanteile an der „...“ mit den Immobilien ... habe die Zehnjahresfrist nicht anzulaufen begonnen. Die Erblasserin habe ihre Rechtsstellung als Eigentümerin nicht aufgegeben und sich Stimmrechte vorbehalten. Ihr sei die wesentliche Nutzungsbefugnis verblieben. Lediglich ... % ihres Anteils hätten dem Beklagten unbelastet zugestanden. Die Kläger verweisen darauf, dass die Erblasserin nahezu wie im bisherigen Umfang Zugriff auf die Nutzungen aus den Immobilien gehabt habe, ihr das Stimmrecht bei den Beschlüssen über die laufenden Angelegenheiten zugestanden waren sowie die zur Sicherung ihrer Fruchtziehungsrechte notwendigen Kontrollinformationsrechte. Weiter wird darauf verwiesen, dass sich im Fall der Veräußerung der Quotennießbrauch an dem Surrogat fortsetzt. Weiter wird auf Rückforderungsrechte im Fall der Veräußerung und Belastung in der notariellen Urkunde hingewiesen.

## 12

Die Kläger beantragen daher zuletzt:

Den Beklagten zu verurteilen, bezüglich der Immobilien ... und ... Wertermittlungsgutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen über den Verkehrswert zum Stichtag bezüglich der Immobilie ..., bezüglich der Immobilie ..., zu den Stichtagen ... und ... sowie bezüglich der Immobilien ... und ... Wertermittlungsgutachten zu den Stichtagen ... und ... vorzulegen.

## 13

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

## 14

Der Beklagte trägt vor, bezüglich vorgelegter Immobilienwertgutachten zu einem Stichtag von ... Jahre vor dem Todesfall habe er die Hoffnung gehabt, eine entsprechende Einigung über den Wert der Immobilien zu finden.

## 15

Hinsichtlich der Wertermittlung der eingelegten Immobilien ... bestehe kein Anspruch der Kläger. Der Beklagte verweist auf den aus seiner Sicht gegebenen Ablauf der Zehnjahresfrist. Dies ergebe sich aus dem vereinbarten Quotennießbrauch. Zu berücksichtigen sei, dass außerordentliche Erträge in vollem Umfang dem Erwerber zustehen sollten, so dass der Nießbraucher an diesen nicht beteiligt ist. Der Beklagte sei sogar berechtigt gewesen, die vorhandenen Immobilien zu veräußern, was außerordentliche

Erträge dargestellt hätte. Verkaufserlöse hätte er dann aus dem Unternehmen entnehmen können. Auch hätte er die Entscheidungsbefugnis über die Nicht-Vermietung oder von Mieterlässen gehabt. Ein eigenes Nutzungsrecht an den Immobilien sei der Erblasserin nicht verblieben. Diese habe die Immobilien auch nicht bis zu ihrem Tod selbst genutzt.

**16**

Der Rechtsstreit wurde mit Beschluss der Kammer vom ... dem Einzelrichter zur Entscheidung übertragen (Bl. 31/32 d.A.).

**17**

Zur Ergänzung des Tatbestandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom ... (Bl. 39/42 d.A.) Bezug genommen.

## **Entscheidungsgründe**

**18**

Die Kläger hatten einen Anspruch auf Wertermittlung der im Tenor benannten Immobilien gemäß § 2314 Abs. 1 Satz 2 BGB. Die Ermittlung des Wertes eines Nachlassgegenstands erfolgt durch Gutachten eines unabhängigen und unparteiischen Sachverständigen, der Wertermittlungsanspruch steht selbständig neben dem Auskunftsanspruch, so dass vorliegend durch Teilurteil zu entscheiden war (vgl. Grüneberg, BGB 2024, § 2314, Rdzi. 13 ff.).

I. Immobilie ...

**19**

Zuletzt war unstrittig, dass diese Immobilie jedenfalls hälftig in den Nachlass nach der Erblasserin fiel.

**20**

Für den hälftigen Miteigentumsanteil eines Grundstücks gilt der hälftige Wert des Gesamtobjekts ohne Abschlag (vgl. Grüneberg, a.a.O., § 2311, Rdzi. 6).

**21**

Aufgrund der im Großraum ... in den letzten Jahren gerichtsbekannt sehr schwankenden Immobilienpreise war ein Gutachten aus dem Jahr ... für die Bewertung nicht erfüllungstauglich. Dies ist letztlich durch die Beklagtenseite im vorliegenden Rechtsstreit auch nicht mit Substanz eingewandt. So ist auch das Gutachten nicht vorgelegt, zur Begründung, warum es erfüllungstauglich sein könnte.

**22**

Daher war die Beklagtenseite insoweit zur Wertermittlung zu verurteilen.

II. Immobilie ...

**23**

Diese Immobilie wurde zuletzt unstrittig mit Grundbucheintragung vom ... durch die Erblasserin auf den Beklagten sowie dessen Tochter übertragen, wobei die Übertragung prozessimmanent offenbar als Schenkung unentgeltlich erfolgte.

**24**

Demgemäß besteht ein Wertermittlungsanspruch gemäß § 2314 BGB, da ein Gutachten aus dem Jahr ... die Wertermittlungsstichtage nicht hinreichend abbildet (vgl. auch oben).

**25**

Die unentgeltliche Übertragung kann gegebenenfalls Pflichtteilsergänzungsansprüche gemäß § 2325 BGB auslösen.

**26**

Die Höhe ermisst sich gemäß § 2325 Abs. 2 Satz 2 BGB nach dem Niederstwertprinzip, entweder zum Zeitpunkt der Schenkung oder zum Zeitpunkt des Erbfalls, daher waren die Wertermittlungsstichtage mit ... (Vollzug der Schenkung im Grundbuch) und ... zu ermitteln.

III. Immobilien ...

**27**

Auch hier besteht ein Wertermittlungsanspruch, da die Zehnjahresfrist des § 2325 Abs. 3 BGB nicht angelaufen ist.

## **28**

Der notarielle Übertragungsvertrag vom ... (K8, B4) der Gesellschaftsanteile der „...“ bewirkte den Anlauf der Zehnjahresfrist nicht.

## **29**

Fristbeginn für das Anlaufen der Frist ist bezüglich einer Schenkung allein der Eintritt des rechtlichen Leistungserfolgs (Grüneberg, a.a.O., § 2325, Rdzi. 25), ausnahmsweise läuft die Zehnjahresfrist nicht an, wenn etwa Nießbrauchsvorbehalte bei Immobilien bestehen oder auch Teilnutzungen wie ein Quotennießbrauch (Grüneberg, a.a.O., Rdzi. 26, 27).

## **30**

Tatsächlich haben sich die Übergeber im Übertragungsvertrag vom ... (dort VII) einen erheblichen Quotennießbrauch, nämlich mit ... % aller entnahmefähigen Gewinne vorbehalten. Dies haben sie durch ein Stimmausübungsrecht bei den Beschlüssen über laufende Angelegenheiten der Gesellschaft und durch Informationsrechte zur Sicherung von Fruchtziehungsrechten erheblich gesichert. Weiter haben sie Sicherungsmaßnahmen getroffen, dass im Fall der Veräußerung sich der Nießbrauch am Surrogat des Nießbrauchers fortsetzt. Damit haben sich die Übergeber Wesentliches vorbehalten (zur Wesentlichkeitsgrenze beim Quotennießbrauch: Beck-Online Kommentar, § 2315, Rdzi. 272). Damit verblieben den Übergeber mehr als ... % der Nutzungen, welche sie kontrollieren konnten und wollten. Bei der anzuwendenden Gesamtbetrachtung spricht dies dafür, dass hier die Erblasser keinen starken Einschnitt hinnehmen wollten.

## **31**

Als Geschäftsgrundlage des seinerzeitigen Übergabevertrages war offensichtlich von Übergebern und Übernehmer zugrunde gelegt, dass zu erheblichsten Anteil die Übergeber weiter Früchte ziehen konnten. Bei einem normalen Geschäftsverlauf sind sie offensichtlich übereinstimmend davon ausgegangen, dass keine ungewöhnlichen Maßnahmen getroffen werden, wie systemwidrige Leerstände, Einnahmenverzichte durch einseitig getroffene vermeidbare Mieterlässe oder Veräußerungen. Hinsichtlich der Veräußerung ist sogar die Regelung getroffen, dass sich der Nießbrauch am Surrogat fortsetzen soll. Der Übernehmer, also der Beklagte, sollte erst mit Ableben beider Übergeber alleiniger Gesellschafter sein (Ziffer VIII des Übergabevertrags K8, B4). Damit war es sicherlich Vorstellung der Übergeberparteien, dass nach normalen Geschäftsverlauf Früchte gezogen werden und diese zum erheblichsten Anteil den Übergebern, also auch der hiesigen Erblasserin, zustehen sollten.

## **32**

Damit ist aber für das Gericht ausreichend feststehend, dass die Erblasserin sich umfassend Nutzungen aus der Gesellschaft mit Immobilien vorbehalten wollte und dies somit rechtlich ausreichend abgesichert ist. Hinzu kommt, dass im Übergabevertrag Widerrufsrechte vorbehalten sind, so der Erwerber seinen Gesellschaftsanteil ohne Zustimmung des Übergebers veräußert, belastet, verpfändet oder einem Dritten eine Unterbeteiligung einräumt (VI a des Vertrags).

## **33**

Dies führt in der Gesamtschau dazu, dass die Frist des § 2325 Abs. 3 BGB wegen des Nießbrauchsvorbehalts nicht angelaufen ist.

## **34**

Damit stand den Klägern auch in Hinblick auf diese Immobilien ein Wertermittlungsanspruch zu.

## **IV. Nebenentscheidungen**

### **35**

Eine Kostenentscheidung war derzeit nicht veranlasst.

### **36**

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 Satz 1.

### **37**

Die Höhe der Sicherheitsleistung war nach den voraussichtlichen Gutachterkosten (ca. ...) zu bemessen.