LG Kempten, Endurteil v. 06.06.2025 – 22 O 576/22 Erb

Titel:

Wertermittlung im Rahmen der Pflichtteilsergänzung bei Schenkung eines Grundstücks unter Einräumung eines Wohn- und Rückforderungsrechts

Normenkette:

BGB § 518, § 818 Abs. 2, § 2325, § 2329

Leitsätze:

1. Die Überlassung eines Grundstücks unter Einräumung eines Wohnungs- und Mitbenutzungsrechts sowie eines Rückforderungsrechts stellt eine gemischte Schenkung. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)
2. Zur Bemessung des Wertes einer zur Pflichtteilsergänzung führenden Grundstücksschenkung unter Einräumung eines Wohnrechts ist zunächst der Grundstückswert nach dem Niederstwertprinzips auf der Grundlage des inflationsbereinigten Grundstückswerts zum Zeitpunkt des Schenkungsvollzugs und sodann nach jenem zum Zeitpunkt des Erbfalls jeweils ohne Abzug des Wertes des Wohnrechts zu ermitteln. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)
3. Ist der geringere Wert jener zum Zeitpunkt des Schenkungsversprechens, so ist der so ermittelte Wert ohne Indexierung aufzuteilen in den kapitalisierten Wert des der Erblasserin vorbehaltenen Nutzungsrechts einerseits und den Restwert des Grundstücks andererseits. (Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)
4. Für die Wertermittlung zur Feststellung eines Pflichtteilsergänzungsanspruchs ist der innerhalb von fünf Jahren nach Schenkung tatsächlich erzielte Verkaufspreis maßgeblich. Maklerkosten sind nicht abzugsfähig. (Rn. 35 – 36) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Gemischte Schenkung, Pflichtteilsberechtigung, Wertermittlung, Wohnungsrecht, Rückforderungsrecht, Gesamtschuldnerschaft, Immobilienverkauf, Pflichtteilsergänzunganspruch, Grundstück, gemischte Schenkung, Wohnrecht, Mitbenutzungrecht, Niederstwertprinzip, Maklerkosten

Rechtsmittelinstanz:

OLG München, Endurteil vom 24.08.2026 – 33 U 2177/25 e

Tenor

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin 150.000,00 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszins seit 12.03.2022 zu bezahlen.

Die Beklagten haben als Gesamtschuldner die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 150.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Parteien streiten um einen Pflichtteilsergänzungsanspruch, den die Klägerin als pflichtteilsberechtigte Erbin gegen die Beklagten als Erben der Beschenkten geltend macht.

2
Die Klägerin ist aufgrund Erbvertrags vom 29.03.1996 (Anlage K 2) die alleinige Erbin ihrer am 26.03.2020 verstorbenen Mutter E H.

3
Die Erblasserin hatte mit ihrem Ehemann F H, der am 02.02.2019 vorverstorben ist, zwei weitere Kinder, die ebenfalls ohne Hinterlassung von Abkömmlingen vorverstorben sind.

4
Die Klägerin ist damit gleichzeitig auch alleinige gesetzliche Erbin.

5
Mit notarieller Urkunde vom 15.10.2019, UrkRNr. S 2019, des Notars hatte die Erblasserin das im Grundbuch des Amtsgerichts K für Bl. 5860, eingetragene Grundstück, Flur Nr. 431/3, Gebäude- und Freifläche, das mit einem Mehrfamilienhaus bebaut ist, an ihre Enkelin, Frau S H , überlassen unter Einräumung eines näher definierten Wohnungs- und Mitbenutzungsrechts auf Lebenszeit sowie eines Rückforderungsrecht bei Eintritt näher bestimmter Bedingungen. Hinsichtlich der näheren Einzelheiten wird auf die Anlage K 3 verwiesen.

6
Zum Zeitpunkt des Erbfalls war die Eigentumsüberlassung an Frau S H durch Eintragung im Grundbuch noch nicht vollzogen.

7
Frau S H, die Tochter der Klägerin, verstarb am 08.10.2020. Sie wurde von ihrem Ehemann, dem Beklagten zu 1), und ihrem nichtehelichen Kind, dem Beklagten zu 2), zu jeweils ½ beerbt.

8
Die Beklagten verkauften das streitgegenständliche Grundstück mit Urkunde von Notar Dr., UVZ-Nr. /2022 vom 23.11.2022 zu einem Betrag von 380.000,00 € (Anlage K 14). Hierfür fiel eine Maklercourtage in Höhe von EUR 13.566,00 an.

9
Die Klägerin behauptet, dass es sich bei der Überlassung des Grundstücks an Frau S H um eine Schenkung gehandelt hätte.

10
Es sei für das Grundstück mindestens ein Quadratmeterpreis von 489,00 € pro m² anzusetzen, woraus sich bei der Grundstücksfläche von 700 m² ein Bodenwert von 342.300,00 € ergebe.

11
Dass zwischen den Stichtagen 15.10.2019 und 26.03.2020 ein Wertunterschied bei dem Grundstück gegeben ist, bzw. eine Wertsteigerung eingetreten ist, werde bestritten.

12
Es sei der Wert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Todes der Erblasserin E H 26.03.2020 maßgeblich. Damit bleibe das Wohnrecht, welches sich die Erblasserin vorbehalten hatte, unberücksichtigt.

13
Die Klägerin beantragt zuletzt,

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin 150.000,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszins seit 12.03.2022 zu bezahlen.

14
Die Beklagten beantragen,

Klageabweisung.

15
Die Beklagten tragen vor, dass unter Anwendung des Niederstwertprinzips der ermittelte Verkehrswert zum Zeitpunkt der Überlassung des Grundbesitzes an die verstorbene S H mit notarieller Urkunde vom 15.10.2019 heranzuziehen sei. Dieser betrage gemäß Kaufpreisermittlung des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen H.errn Dipl.-Ing. K vom 15.12.2021 (Anlage K 6) 246.000,00 €. Davon abzuziehen sei die gutachterlich festgestellte Kapitalisierung des vereinbarten Wohnung- und Mitbenutzungsrechts in Höhe von 53.000,00 Euro. Auch das zwischen den Parteien im Rahmen des Überlassungsvertrages vom 15.10.2019, URNr. S /2019 vereinbarte Rückforderungsrecht würde zu einer Wertminderung des Übertragungsgegenstandes führen.

16

Das Gericht hat zur Sache zuletzt mündlich verhandelt am 30.04.2025. Beweis wurde nicht erhoben.

17
Zur Ergänzung des Tatbestands wird Bezug genommen auf sämtliche Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen und sonstigen Aktenteilen.

Entscheidungsgründe

I.

18
Die zulässige Klage erweist sich als vollumfänglich begründet.

19
1. Bei der Überlassung des streitgegenständlichen Grundstücks durch die Erblasserin an Frau S H unter Einräumung eines näher definierten Wohnungs- und Mitbenutzungsrechts sowie eines Rückforderungsrecht bei Eintritt näher bestimmer Bedingungen handelt es sich um eine gemischte Schenkung im Sinne der §§ 2325, 2329 BGB.

20
2. Die Klägerin ist als pflichtteilsberechigte Alleinerbin gemäß § 2329 Abs. 1 Satz 2 BGB anspruchsberechtigt.

21
Da die Beklagten das Grundstück mittlerweile weiterveräußert haben, richtet sich der Anspruch gemäß § 818 Abs. 2 BGB auf Wertersatz in Form eines Zahlungsanspruchs.

22
3. Die Beklagten sind als Erben der beschenkten S H Gesamtschuldner des Anspruchs der Klägerin aus § 2329 BGB.

23
4. Für die Bewertung der Schenkung gemäß § 2325 Abs. 2 Satz 2 BGB gelten im Hinblick auf das der Erblasserin eingeräumte Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht die folgenden Grundsätze:

24
Nach ständiger Rechtsprechung des BGH zur Abzugsfähigkeit des Wohnrechts (siehe BGH NJW1992, 2887) ist zunächst aufgrund des Niederstwertprinzips der inflationsbereinigte Grundstückswert zum Zeitpunkt des Schenkungsvollzugs und der Wert zum Zeitpunkt des Erbfalls jeweils ohne Abzug des Wertes des Wohnrechts zu ermitteln.

25
Zwar ist vorliegend der Erbfall vor dem Schenkungsvollzug im Grundbuch eingetreten. Entgegen der Auffassung des Klägervertreters (vgl. zuletzt Seite 2 des Schriftsatzes vom 05.10.2023) führt dies jedoch nicht dazu, dass allein der Wert zum Zeitpunkt des Erbfalls maßgeblich ist. Denn nach der BGH-Rechtsprechung tritt in einem solchen Fall das Schenkungsversprechen an die Stelle des Schenkungsvollzugs (vgl. BGH NJW 1983, 1485 (1486). Es war daher die Grundstücksbewertung zu den Stichtagen 15.10.2019 (schenkweise Überlassung an S H) und 26.03.2020 (Erbfall) vorzunehmen.

26
Ist der geringere Wert derjenige zum Zeitpunkt des Erbfalls, so unterbleibt jeglicher Abzug des kapitalisierten Nutzungsrechts. Der Grundstückswert ist voll anzusetzen. Eine Bewertung des Wohnungs- und Mitbenutzungsrechts könnte in diesem Fall unterbleiben.

27
Ist der geringere Wert jedoch der Wert zum 15.10.2019 (Schenkungsversprechen), so ist der so ermittelte Wert ohne Indexierung aufzuteilen in den kapitalisierten Wert des der Erblasserin vorbehaltenen Nutzungsrechts einerseits und den Restwert des Grundstücks andererseits. Nur den so ermittelten Restwert des Grundeigentums hätte die Erblasserin aus ihrem Vermögen ausgegliedert. Dieser Differenzbetrag wäre dann zur Inflationsbereinigung noch auf den Todestag der Erblasserin zu indexieren. In diesem Fall hätte eine Bewertung des Wohnungs- und Mitbenutzungsrechts somit zu erfolgen.

28
5. Eine Minderung des Verkehrswertes der geschenkten Immobilie im Hinblick auf das der Erblasserin eingeräumte Rückforderungsrecht insbesondere für den Fall der Veräußerung oder Belastung ohne Zustimmung der Erblasserin hält das Gericht nicht für angezeigt. Denn die Erblasserin war zum Zeitpunkt der Schenkung bereits 83 Jahre alt, so dass ein Ende des auf die Lebenszeit der Erblasserin beschränkten Rückforderungsrechts bereits absehbar war. Tatsächlich ist die Erblasserin fünf Monate nach der Schenkung verstorben. Eine spürbare Belastung der Frau S H durch das Rückforderungsrecht, die eine diesbezügliche Minderung des Verkehrswertes rechtfertigen würde, kann daher nicht festgestellt werden.

29
6. Die gerichtlich bestellte Sachverständige F hat in ihrem Gutachten vom 21.03.2024 zu den maßgeblichen Stichtagen unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale die folgenden Grundstückswerte ermittelt:

- Wertermittlungsstichtag 15.10.2019: rund 244.000 €

- Wertermittlungsstichtag 26.03.2020: rund 262.000 €

30
Die Sachverständige hat zudem auf Seite 57 ihres Gutachtens (Bl. 152 d. A.) im Hinblick auf das der Erblasserin eingeräumte Nutzungsrecht einen dadurch entstehenden kapitalisierten Mietertragsausfall in Höhe von 49.166 € ermittelt.

31
Das Gericht macht sich die Ergebnisse des Gutachtens der Sachverständigen F nach eigener kritischer Prüfung zu eigen.

32
7. Damit wäre für die Bewertung der Schenkung der Wert zum 15.10.2019 in Höhe von 244.000 € als der geringere Wert maßgeblich. Davon abzuziehen wäre der durch die Sachverständige kapitalisierte Mietertragsausfall in Höhe von 49.166 €, der dem kapitalisierten Nutzungsrecht der Erblasserin entspricht.

33
Daraus ergäbe sich als ein zugrunde zu legender Grundstückswert von 194.834 €, woraus ein Anspruch der Klägerin gegen die Beklagten in Höhe von 97.417 € folgen würde.

34
8. Die Sachverständige hatte zum Zeitpunkt der Erstellung ihres Gutachtens jedoch keine Kenntnis davon, dass die Beklagten das Grundstück am 23.11.2022 zu einem Betrag von 380.000 € (Anlage K 14) verkauft haben. Das Gericht hatte den Beklagten mit Verfügung vom 12.12.2023 aufgegeben, einen etwaigen Verkauf des Grundstücks samt Verkaufspreis offenzulegen. Dieser Aufforderung sind die Beklagten jedoch nicht nachgekommen.

35
Da vom maßgeblichen Stichtag 15.10.2019 bis zum Verkauf des Grundstücks weniger als 5 Jahren vergangen sind, ist nach den Grundsätzen der höchstrichterlichen Rechtsprechung grundsätzlich dieser tatsächlich erzielte Verkaufspreis zugrunde zu legen (vgl. BGH NJW-RR 1993, S. 131). Daraus ergäbe sich ein Anspruch der Klägerin in Höhe von 165.417 € ((380.000 – 49.166) / 2).

36
Die Maklercourtage in Höhe von EUR 13.566,00 ist von den erzielten 380.000 € nicht in Abzug zu bringen. Denn es war die autonome Entscheidung der Beklagten, das Grundstück zu verkaufen und hierfür einen Makler zu beauftragen. Eine Grundlage für eine im Ergebnis teilweise Abwälzung dieser Kosten auf die Klägerin ist nicht ersichtlich.

37
Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Immobilienpreise gerichtsbekannt in den Jahren 2019 bis 2022 gestiegen sind. Angesichts der Differenz zwischen dem möglichen Anspruch in Höhe von 165.417 € und den durch die Klägerin beantragten 150.000 € hält das Gericht die Klageforderung dennoch in voller Höhe für begründet, da ein ausreichender „Puffer“ besteht, um die allgemeine Entwicklung des Immobilienmarktes einzupreisen.

38
9. Die Verzugszinsen beruhen auf den Aufforderungsschreiben der Klagepartei an die beklagten Parteien vom 11.03.2022.

II.

39
Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO.

40
Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 709 S. 2 ZPO.