

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 2311

Wenn Nachlaßgrundstücke fünf Jahre nach dem Erbfall erheblich teurer als von Sachverständigen geschätzt veräußert werden, der Pflichtteilsberechtigte im wesentlichen unveränderte Marktverhältnisse seit dem Erbfall nachweist und die Erben keine wesentliche Veränderung der Bausubstanz in der Zwischenzeit darlegen können, ist der Verkehrswert der Grundstücke grundsätzlich aus den tatsächlich erzielten Preisen unter Berücksichtigung der allgemeinen Entwicklung der Bodenpreise rückschließend zu bestimmen (Weiterentwicklung von BGH, Urteil vom 13. März 1991 - IV ZR 52/90 - WM 1991, 1352).

BGH, Teil-Urt. v. 14. Oktober 1992 - IV ZR 211/91 - OLG München,
auswärtiger Senat in Augsburg
LG Augsburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

TEIL-URTEIL

IV ZR 211/91

Verkündet am:
14. Oktober 1992
Heinz
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch den Vorsitzenden Richter Bundschuh und die Richter Dr. Schmidt-Kessel, Dr. Zopfs, Römer und Dr. Schlichting auf die mündliche Verhandlung vom 14. Oktober 1992

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 30. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München mit dem Sitz in Augsburg vom 15. Mai 1991 aufgehoben, soweit es die Klage in Höhe weiter verlangter 459.475 DM nebst Zinsen abgewiesen hat; im übrigen wird die Revision zurückgewiesen.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist das einzige Kind des am 1. August 1983 gestorbenen Dr. A. G. (Erblasser). Er fordert den Pflichtteil am Nachlaß seines Vaters. Die Beklagten sind dessen testamentarische Erben bzw. deren Rechtsnachfolger.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Die Parteien streiten vor allem um die Bewertung von Grundstücken, die am 22. April 1988 im Wege der Teilungsversteigerung veräußert worden sind. Die dabei erzielten Erlöse liegen weit über den Werten, die von Sachverständigen sowohl für den Zeitpunkt des Erbfalls als auch für den der Versteigerung geschätzt worden waren. Der Kläger meint, für die Berechnung seines Pflichtteils sei von den tatsächlich erreichten Preisen auszugehen. Die Beklagten berufen sich dagegen auf die Sachverständigengutachten für den Zeitpunkt des Erbfalls. Darin sind ihnen die Vorinstanzen gefolgt und haben den weitergehenden Anspruch des Klägers abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt er diesen Anspruch in Höhe von 525.121,86 DM weiter. Er stützt ihn auch darauf, daß das Berufungsgericht zu Unrecht Mietkautionen, ein angebliches Darlehen der Schwester des Erblassers sowie Schulden als Nachlaßverbindlichkeiten abgesetzt habe.

Entscheidungsgründe:

Das Rechtsmittel hat im wesentlichen Erfolg.

I. 1. Nach Auffassung des Berufungsgerichts sind die bei der Teilungsversteigerung erzielten Erlöse hier schon deshalb nicht maßgebend, weil es gemäß § 2311 Abs. 1 Satz 1 BGB auf den Wert zur Zeit des Erbfalls ankommt. Zwar sei es denkbar, diesen Wert zu ermitteln, indem mit Hilfe eines Sachverständigen aus den fünf Jahre später erreichten Versteigerungsergebnissen zurückgeschlossen werde. Dem Gesetz

entspreche aber eine unmittelbar auf den Erbfall bezogene Bewertung, die nicht durch Unsicherheiten infolge späterer Veränderungen an den Objekten und am Markt belastet sei. Es gebe auch keinen Erfahrungssatz, daß der Verkehrswert regelmäßig dem bei einer Versteigerung erzielten Erlös entspreche.

Jedenfalls stehe im vorliegenden Fall aufgrund der Beweisaufnahme fest, daß die Versteigerungserlöse übersetzt seien. Bei dem Anwesen T.-Straße müsse die Spekulation mit der - später tatsächlich erfolgten - Umwandlung in Wohnungseigentum eine Rolle gespielt haben. Die Ersteigerer des mindestens 250 Jahre alten, unter Denkmalschutz stehenden Schlosses H. seien unerfahren und daher bereit gewesen, einen angesichts notwendiger Sanierungsmaßnahmen unrealistischen Preis zu bezahlen. Ob es schon beim Erbfall Interessenten gegeben habe, die dieselben Preise wie bei der Versteigerung im Jahre 1988 zu zahlen bereit gewesen wären oder entsprechend der Entwicklung der Baupreise geringfügig weniger, sei nach Auffassung des Sachverständigen nicht zu beurteilen.

2. Diese Würdigung ist nicht frei von Rechtsfehlern.

a) Zwar ist eine bestimmte Wertberechnungsmethode für die Ermittlung des Nachlaßwertes gemäß § 2311 BGB nicht vorgeschrieben (BGH, Urteil vom 26. April 1972 - IV ZR 114/70 - NJW 1972, 1269). Nach dem Grundgedanken des Gesetzes ist der Pflichtteilsberechtigte aber wirtschaftlich so zu stellen, als sei der Nachlaß beim Tode des Erblassers in Geld umgesetzt worden. Deshalb hat der Senat ausgesprochen,

daß sich die Bewertung von Nachlaßgegenständen, die bald nach dem Erbfall veräußert worden sind, von außergewöhnlichen Verhältnissen abgesehen, grundsätzlich an dem tatsächlich erzielten Verkaufspreis orientieren muß. Dafür war einmal die Erwägung maßgebend, daß es nicht gerechtfertigt sei, im erbrechtlichen Bewertungsrecht die (relativ) gesicherte Ebene tatsächlich erzielter Verkaufserlöse zu verlassen. Weiter hat der Senat auch keinen Grund gesehen, den Pflichtteilsberechtigten von dem Vorteil auszuschließen, der durch einen tatsächlich erfolgten Verkauf den Grundstückserben zugefallen ist (Urteil vom 13. März 1991 - IV ZR 52/90 - WM 1991, 1352, 1353; vgl. schon Urteil vom 17. März 1982 - IVa ZR 27/81 - WM 1982, 692 unter 4. c).

b) Im vorliegenden Fall sind die Grundstücke des Erblassers erst fast fünf Jahre nach seinem Tod veräußert worden. Dieser zeitliche Abstand vom Bewertungsstichtag ist zwar so groß, daß nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden kann, entsprechende Erlöse hätten schon zur Zeit des Erbfalls erzielt werden können. Wenn der Pflichtteilsberechtigte aber beweist oder es sonst ersichtlich ist, daß die Marktverhältnisse seit dem Erbfall im wesentlichen unverändert geblieben sind, und die Erben auch keine wesentliche Veränderung der Bausubstanz darlegen können, behält der tatsächlich erreichte Verkaufspreis auch nach fünf Jahren noch Aussagekraft für die Ermittlung des Verkehrswerts im Zeitpunkt des Erbfalls. Eine Bewertung, die an einem konkreten Verkauf des betreffenden Gegenstandes anknüpfen kann, verdient den Vorzug vor einer Schätzung, die sich nur an allgemeinen Erfahrungswerten orientiert. Hier ist für den Zeitpunkt des Erbfalls der Verkehrswert des Anwesens

T.-Straße auf 652.000 DM und des Schlosses H. auf 425.000 DM geschätzt worden; ersteigert wurde ersteres für 1.020.000 DM und letzteres für 898.000 DM. Wie gerade diese großen Unterschiede belegen, sind auf dem Markt unter Umständen Preise zu erzielen, die auch Sachverständige nicht erwartet haben. Umgekehrt bleibt der tatsächlich erreichte Preis auch dann ein wesentlicher Anhaltspunkt für die Schätzung des Verkehrswerts gemäß § 287 ZPO, wenn er niedriger ausfällt als anhand allgemeiner Erfahrungswerte zu erwarten gewesen wäre.

c) Die hier erzielten Preise sind nicht etwa deshalb für die Schätzung außer Betracht zu lassen, weil sie in einer Versteigerung zustande gekommen sind. Der Gesetzgeber hat zwar in §§ 74a, 85a, 114a ZVG die Möglichkeit ins Auge gefaßt, daß eine Versteigerung nicht den nach Anhörung von Sachverständigen festgesetzten Verkehrswert erbringt. Wenn der Versteigerungserlös aber wie hier weit über den von Sachverständigen geschätzten Werten liegt, ist er jedenfalls ein nicht zu vernachlässigender Anhaltspunkt dafür, daß sich ein ähnlicher Preis auch bei freihändiger Veräußerung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergeben hätte. Dazu bedarf es näherer Prüfung der Gründe, die zu dem Versteigerungsergebnis geführt haben.

d) Das Miethaus T.-Straße in A. ist von dem Ersteigerer in Wohnungseigentum umgewandelt worden. Dazu hat der Kläger ausgeführt, bei einem derartigen Objekt liege die Annahme fern, daß die Nachfrage und der darauf zurückzuführende Preis im Zeitpunkt des Erbfalles wesentlich geringer gewesen sei (GA 305f., 308, 310f.). Die Beklagten haben

dargelegt, daß es in den letzten Jahren zu einem Boom beim Verkauf von Eigentumswohnungen in A. gekommen sei (GA 347). Bei der Versteigerung seien mehrere Interessenten aufgetreten, die sich ständig überboten hätten, insbesondere außer dem Erwerber auch eine Bietgemeinschaft aus Mietern des Hauses (GA 294f.).

Wenn die Umwandlung des Miethauses in Wohnungseigentum in A. schon im Zeitpunkt des Erbfalls rechtlich zulässig war, tatsächlich durchführbar erschien und interessierten Anlegern genügend Anreiz bot, ist sie als wertbildende Nutzungsmöglichkeit dieses Objekts anzuerkennen und bei der Schätzung des Verkehrswerts zu berücksichtigen (in diesem Sinne auch Soergel/Dieckmann, BGB 12. Aufl. § 2311 Rdn. 33). Dann kann von einer nur spekulativen Erwartung, von der das Berufungsgericht ohne weitere Feststellungen ausgegangen ist, nicht die Rede sein (zur Abgrenzung vgl. BGHZ 39, 198, 204f.; BGH, Urteil vom 22. April 1982 - III ZR 131/80 - WM 1982, 878 unter II. 5.).

e) Bei dem Schloß H. handelt es sich um ein historisches Bauwerk, das etwa acht Kilometer vom Stadtzentrum A. entfernt auf dem Land liegt (GA 90, 92; 428, 442ff.). Ausweislich des Versteigerungsprotokolls gab es neben den Erstehern jedenfalls einen Mitbieter, dem es fast den gleichen Preis wert gewesen wäre. Einer der Ersteher hat als Zeuge ausgesagt, er habe schon mit dem Erblasser über den Verkauf gesprochen (GA 327).

Danach liegt eher fern, daß der Preis von 898.000 DM auf einem ungewöhnlichen, persönlichen Liebhaberinteresse

der Erwerber beruhen könnte (dazu vgl. BGH, Urteil vom 15. November 1979 - III ZR 78/78 - NJW 1980, 1633 unter II. 3. e); BGH, Urteil vom 27. September 1990 - III ZR 97/89 - BGHR BauGB § 194, Wertermittlung 1). Vielmehr wird zu prüfen sein, ob für derartige repräsentative Objekte in Großstadtnähe nicht mit finanzkräftigen Kaufinteressenten zu rechnen war, im Hinblick auf die sich eine von allgemeinen Erfahrungswerten abweichende Bestimmung des Verkehrswerts rechtfertigt (vgl. BGH, Urteil vom 2. Juli 1992 - III ZR 162/90 - zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen, unter 3 e).

3. Bei dieser Sachlage spricht einiges dafür, daß die bei der Versteigerung deutlich gewordenen Kaufinteressen schon im Zeitpunkt des Erbfalls mit wertbestimmend waren und etwaige Kaufpreise ebenfalls weit über die geschätzten Werte hinaus getrieben hätten. Aus dem Gutachten des Sachverständigen B. vom 1. Oktober 1990 geht hervor, daß die Gebäude seit dem Erbfall baulich nicht verbessert worden sind, sondern Mängel und Überalterungserscheinungen aufweisen, die schon zum Zeitpunkt des Erbfalls vorgelegen haben müssen (GA 455). Ergeben sich auch nach erneuter Verhandlung der Sache keine hinreichenden Anhaltspunkte für eine abweichende Würdigung, ist der Verkehrswert der Grundstücke beim Erbfall aus den 1988 erzielten Versteigerungserlösen anhand der allgemeinen Entwicklung der Bodenpreise rückschließend zu bestimmen.

II. 1. Ferner rügt die Revision mit Recht, daß die Feststellungen des Berufungsgerichts seine Auffassung nicht tragen, die Kationen der Mieter des Anwesens T.-Straße so-

wie des Schlosses H. seien vom aktiven Nachlaßwert abzusetzen. Aus den Angaben des Berufungsgerichts über das als Aktivnachlaß berücksichtigte Bankguthaben des Erblassers geht nicht hervor, daß die Mietkautionen dort eingerechnet sind. Es ist auch nicht festgestellt worden, daß der Erblasser die Kautionen etwa für sich verbraucht oder zweckentfremdet hätte. Wenn sie getrennt vom Vermögen des Erblassers angelegt worden sind, wie es §§ 550b Abs. 2 BGB vorschreibt, der allerdings erst durch das Gesetz vom 20. Dezember 1982, BGBI. I 1912, eingeführt und am 1. Januar 1983 in Kraft getreten ist, bleiben die Kautionen für die Ermittlung des Nachlaßwerts außer Betracht. Auch insoweit bedarf es weiterer Aufklärung.

2. Im übrigen hat das Berufungsgericht nach Vernehmung der Zeugen S. und M. rechtsfehlerfrei festgestellt, daß als Nachlaßverbindlichkeit ein Darlehen der Schwester des Erblassers zu berücksichtigen sei.

3. Schließlich greifen auch die Rügen der Revision gegen den Abzug der Steuerschulden nicht durch.

a) Aus dem Schreiben des Finanzamts vom 19. August 1987 (GA 279) konnte das Berufungsgericht entnehmen, daß die Steuerforderungen nicht erst die Erben, sondern schon den Erblasser betrafen. Das kann jedoch offenbleiben. Selbst wenn ein Geschäftsbetrieb erst nach dem Erbfall veräußert oder aufgegeben und damit die Verpflichtung begründet wird, stille Reserven zu versteuern, ist die latente Steuerlast schon bei der Ermittlung des Nachlaßwertes zu berücksichtigen, wenn die Veräußerung oder Aufgabe des Ge-

schäftsbetriebs in engem Zusammenhang mit dem Erbfall steht (BGH, Urteil vom 26. April 1972 - IV ZR 114/70 - NJW 1972, 1269f.; Urteil vom 24. September 1986 - IVa ZR 31/85 - BGHR BGB § 2311 Abs. 1 Satz 1, Unternehmensbewertung 1; BGHZ 98, 382ff. unter B III.). Da im vorliegenden Fall die Steuer-schuld im Hinblick auf die Person des Erblassers festge-setzt worden ist, konnte sie in vollem Umfang wie eine Nachlaßverbindlichkeit abgesetzt werden.

b) Dabei ist ohne Belang, inwieweit die Steuerlast auf den Verlagsbetrieb des Erblassers zurückgeht, da er nach den Feststellungen des Berufungsgerichts dessen Alleininha-ber war. Auch ist nicht ersichtlich, daß die Auffassung der Vorinstanzen, die Vereinbarung der Parteien über die Bewer-tung des Verlages mit Null beziehe sich nur auf den Bestand an Büchern und einen etwaigen Geschäftswert, nicht aber auf das Betriebsgrundstück und die Steuerlast, rechtsfehlerhaft wäre.

III. Damit belaufen sich die Nachlaßverbindlichkeiten, die der Kläger hingenommen hat (Darlehen Raiffeisenbank 70.000 DM und Darlehen Stadtparkasse 151.239,61 DM) und die er ohne Erfolg angreift (Darlehen T. G. 33.292,12 DM und Finanzamt 98.001,59 DM), auf zusammen 352.533,32 DM.

Den Aktivnachlaß beziffert die Revision auf 2.505.656,75 DM.

Demnach errechnet sich der Pflichtteil des Klägers auf $(2.505.656,75 - 352.533,32 = 2.153.123,43 \text{ DM} : 2 =)$ 1.076.561,71 DM. Darauf haben die Beklagten 550.000 DM ge-

zahlt. Das Berufungsgericht hat sie zu weiteren 67.086,71 DM verurteilt.

Mithin können sich im weiteren Verfahren nur noch 459.475 DM als begründet erweisen. Soweit die Revision mehr fordert (525.121,86 DM), bleibt sie ohne Erfolg.

Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, daß sich das vorliegende Urteil nicht auf das Verfahren gegen die Beklagte zu 7) (I. G.) bezieht. Dieses Verfahren ist zur Zeit wegen des Todes der Beklagten zu 7) unterbrochen (§ 239 ZPO).

Die Aufhebung des Berufungsurteils umfaßt auch die Kostenentscheidung des Berufungsgerichts.

Bundschuh

Dr. Schmidt-Kessel

Dr. Zopfs

Römer

Dr. Schlichting