
Karl Grasruck

Dipl.-Ing. (FH) · Immobilienwirt (VWA-Diplom)

Von der Industrie- und Handelskammer Regensburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken; Mieten für Grundstücke und Gebäude



Büroanschrift: Wielandstraße 22, 92318 Neumarkt i.d.OPf.
Telefon: 09181/905098; Telefax: 09181/9844; E-mail: Karl.Grasruck@t-online.de

**14. Dingolfer Baufachtag,
Freitag, 05.11.2010**

Fachbereich Immobilienbewertung

Thema zur Grundstückswertermittlung:

Wertermittlung von Belastungen (Wohnungsrecht etc.) im Rahmen des Zugewinnausgleichs bei Ehescheidung unter Berücksichtigung des gleitenden Zuerwerbs während der Ehezeit entsprechend der aktuellen BGH-Rechtsprechung (BGH-Urteil vom 22.11.2006 – XII ZR 8/05)

Teil I: Einführung und allgemeine Erläuterungen

Siehe zu diesem Thema folgende bisher erschienene Beiträge in GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand Verlag:

BGH-Urteil vom 22.11.2006 BGH, Urt. Vom 22.11.2006 – XII ZR 8/05, veröffentlicht in GuG 5/2008, Seite 303-307;

GuG 5/2008, Seite 257: Beitrag von Prof. Köhne, Die Berücksichtigung eines Wohnrechts beim Zugewinnausgleich;

GuG 1/2009, Seite 7: Beitrag von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Methode zur Berücksichtigung des mit einer Zuwendung übernommenen Wohnrechts im Zugewinnausgleich;

GuG 1/2010, Seite 10: Beitrag von Hartmut Thoma, Zur Berücksichtigung eines Wohnrechts beim Zugewinnausgleich – Diskussionsbeitrag und methodischer Vorschlag zur vereinfachten Berechnung;

GuG 4/2010, Seite 217: Beitrag von Christian Linke, Bewertung im Rahmen des Zugewinnausgleiches und anderen vermögensrechtlichen Beziehungen – gleitender Wertzuwachs;

Weitere Literatur:

Fachbeitrag von Dipl.-Ing. Hans-Peter Strotkamp, *Wertermittlung bei Scheidung - Berücksichtigung von Leibgedingen und Leibrenten bei der Ermittlung des Zugewinn(ausgleich)s*, erschienen in *immobilien & bewerten*, 01/2010;

1 Allgemeine Vorbemerkungen zum Zugewinnausgleich bei Ehescheidung:

Es wird auf folgende Quellen verwiesen, aus welchen nachstehend teilweise zitiert wird:

- a) Kleiber-Simon, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage 2007, Bundesanzeiger Verlag, Seite 2574 ff (Wertermittlung im Rahmen des Zugewinnausgleichs);
- b) Sprengnetter Immobilienbewertung, Vortragsunterlagen VD Dipl.-Ing. Hans-Peter Strotkamp, zum Thema Wertermittlung bei Ehescheidung (18. Jahreskongress „Immobilienbewertung“ vom 14.-16.01.2010 in Fulda);

Im Rahmen der gutachterlichen Tätigkeit des Immobiliensachverständigen ist ein spezielles Gebiet die Wertermittlung von Immobilien im Rahmen der Ehescheidung für die Zwecke der güterrechtlichen Auseinandersetzung. Die Auftraggeber für diese Gutachten sind i.d.R. die örtlichen Amtsgerichte (Familiengericht).

Im Nachstehenden wird nur auf den Fall eingegangen, dass die Eheleute im **gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft** verheiratet waren und die **Ehe durch Scheidung** beendet wird, da dies den weitaus häufigsten Praxisfall aus Gutachtersicht darstellt.

Gesetzliche und sonstige Grundlagen:

In der BRD gilt der gesetzliche Güterstand der **Zugewinnngemeinschaft**, soweit die Ehegatten nichts anderes vereinbart haben.

Für die Zugewinnngemeinschaft gelten folgende Grundsätze:

- Vor der Ehe erworbenes Vermögen (zum Zeitpunkt der Eheschließung vorhanden) bleibt Alleineigentum;
- In der Ehe durch Schenkung oder Erbfall erworbenes Vermögen eines Ehepartners wird alleiniges Eigentum;
- Reale Wertsteigerungen, die das Alleinvermögen in der Ehe erfährt, müssen bei Beendigung des Güterstands ausgeglichen werden (Zugewinnausgleich);
- In der Ehe erwirtschaftetes Alleineigentum unterliegt voll dem Zugewinnausgleich;

Definitionen:

- **Zugewinn:** Der Zugewinn ist der Betrag, **um den das Endvermögen eines Ehegatten das Anfangsvermögen übersteigt;**
- **Anfangsvermögen:** Darunter versteht man das Vermögen, das einem Ehegatten nach Abzug aller Verbindlichkeiten beim Eintritt in den Güterstand gehörte (§ 1374 BGB, Abs. 1);
Dazu kommt Vermögen, welches durch Erbe oder Schenkung nach Eintritt des Güterstandes, also während der Ehezeit, durch einen Ehegatten erworben wurde, soweit es keine Einkünfte sind (§ 1374 BGB, Abs. 2).
Bringt ein Ehepartner Schulden in die Ehe, so sind diese als negatives Anfangsvermögen anzusehen und demnach auf das Endvermögen anzurechnen (neu seit Sept. 2009, vorher war bei Schulden das Anfangsvermögen mit 0 anzusetzen);
- **Endvermögen:** Darunter versteht man das Vermögen, das einem Ehegatten nach Abzug aller Verbindlichkeiten bei Beendigung des Güterstandes gehörte (§ 1375 Abs. 1 Satz 1 BGB);

Fortsetzung: Gesetzliche und sonstige Grundlagen:

Ermittlung des Zugewinnausgleichs:

- Der Zugewinnausgleich ist nur auf Zahlung, nicht auf Übertragung von Grundeigentum gerichtet.
- Kaufkraftschwund ist kein Zugewinn, deshalb ist das Anfangsvermögen zur Herstellung der unmittelbaren Vergleichbarkeit auf die Kaufkraftverhältnisse zum Endstichtag über einen geeigneten Wertmaßstab umzurechnen. Aktuell ist hierzu auf den *Verbraucherpreisindex für die Bundesrepublik Deutschland* zurückzugreifen.
- **Der Zugewinn wird für jeden Ehepartner getrennt ermittelt. Ergibt sich ein negatives Ergebnis, so ist der Zugewinn mit 0 anzusetzen. Der Ehepartner mit dem höheren Zugewinn ist gegenüber dem Anderen mit der Hälfte der Wertdifferenz ausgleichspflichtig.**

Maßgebliche Stichtage:

- Stichtag Anfangsvermögen: Datum der standesamtlichen Hochzeit;
- Stichtag Endvermögen: Rechtshängigkeit (Zustellung) des Scheidungsantrags;
- Erwerb während der Ehezeit aufgrund Erbschaft oder Schenkung: Todestag des Erblassers bzw. Zeitpunkt der Zuwendung;

Beispiel Zugewinnausgleich:

Eine Ehe im gesetzlichen Güterstand wurde am 26.04.1996 (Anfangsstichtag) geschlossen, Im Jahre 2007 ist die Ehe geschieden worden, der Scheidungsantrag wurde am 11.08.2006 (Endstichtag) zugestellt.

Der Ehemann hat 1987 ein Zweifamilienhausgrundstück geerbt. Der Verkehrswert der Immobilie hat zum Anfangsstichtag 26.04.1996 352.000 DM (**180.000 €**) betragen, der Verkehrswert zum Endstichtag (08.11.2006) wurde auf **270.000 €** geschätzt.

Die Ehefrau hatte zum Zeitpunkt der Verheiratung 5.000 € Anfangsvermögen. Durch eine Erbschaft erhielt sie während der Ehezeit (Todestag des Erblassers 17.08.2000) einen Geldbetrag von 20.000 DM (10.000 €). Aus Geldanlagen ist zum Endstichtag 11/2006 im Alleineigentum der Ehefrau ein Geldbetrag von 25.000 € vorhanden.

Ermittlung des Zugewinns bzw. Zugewinnausgleich (siehe hierzu Diagramm, Seite 4):

a) Maßgebliche Indices für die Ausgleichung des Kaufkraftschwundes:

Verbraucherpreisindex für Deutschland, Basis 2005 = 100:
Anfangsstichtag: 04/1996: **88,2**; Endstichtag 11/2006: **101,7**;
Erbschaft der Ehefrau, 08/2000: **92,8**

b) Zugewinn Ehemann:

Endvermögen: 270.000 €
Anfangsvermögen:
Anpassung Anfangswert über Index: $180.000 \times 101,7:88,2 = \text{rd. } 208.000 \text{ €}$
Zugewinn Ehemann = Endwert 270' € - Anfangswert (indexiert) 208.000 € = 62.000 €;

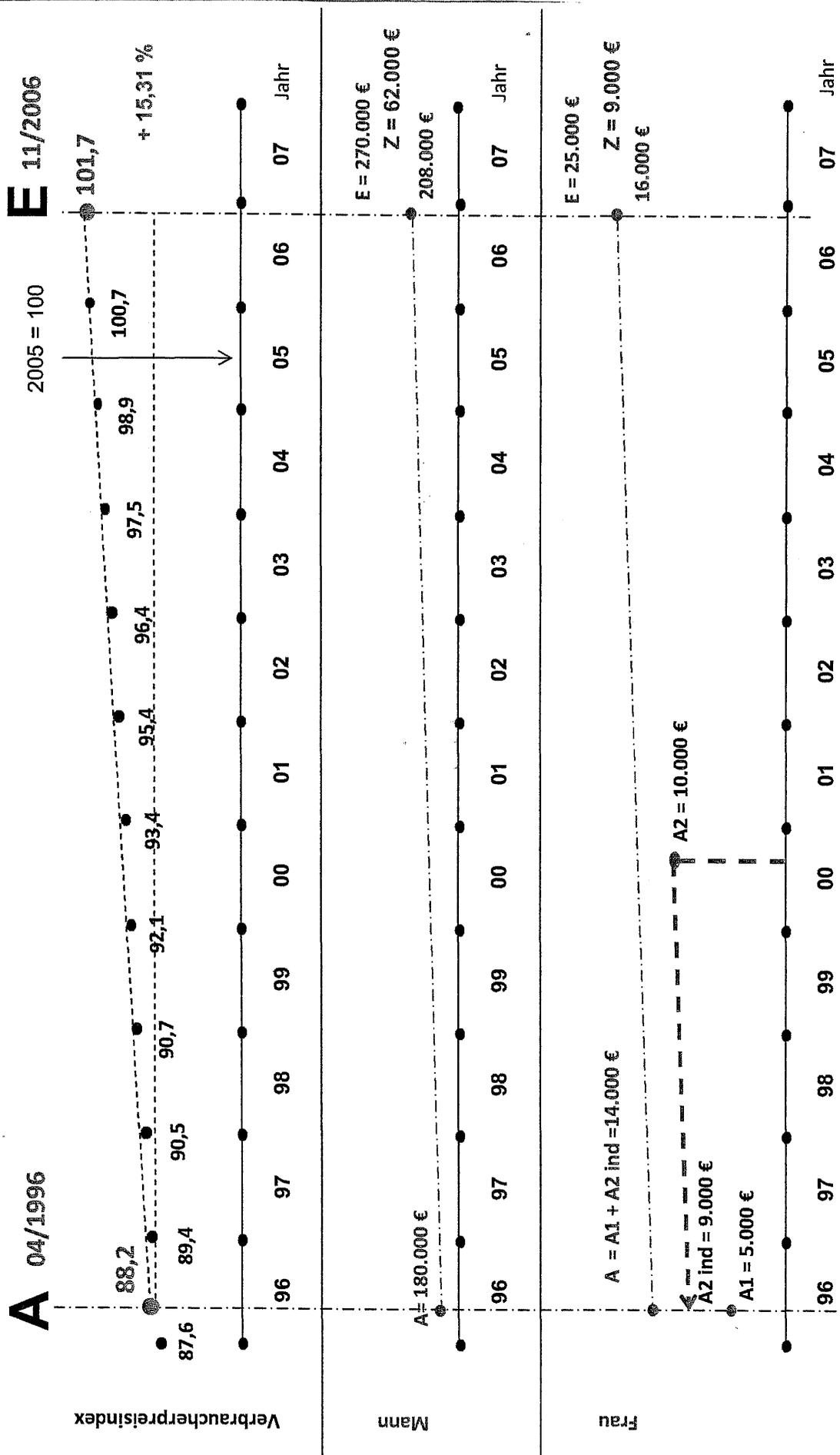
c) Zugewinn Ehefrau:

Endvermögen: 25.000 €;
Anfangsvermögen nach § 1374, Abs. 1, zum Anfangsstichtag 1996: 5.000 €;
Anfangsvermögen nach § 1374, Abs. 2, per August 2000: 10.000 €;
A2: Umrechnung auf Anfangsstichtag: $10.000 \text{ €} \times 88,1 : 92,8 = \text{rd. } 9.000 \text{ €}$;
Summe Anfangsvermögen (per 1996): $5.000 \text{ €} + 9.000 \text{ €} = 14.000 \text{ €}$;
Umrechnung auf Endstichtag über Index: $14.000 \text{ €} \times 101,7:88,2 = \text{rd. } 16.000 \text{ €}$;
Zugewinn Ehefrau: Endwert 25.000 € - Anfangswert (indexiert) 16.000 € = 9.000 €;

d) Zugewinnausgleich:

Zugewinn der Ehefrau ist kleiner, sie hat Anspruch auf Ausgleich der halben Differenz:
Zugewinnausgleich = $\frac{1}{2} \times (62.000 \text{ €} - 9.000 \text{ €}) = 26.500 \text{ €}$;
Ergebnis: Die Ehefrau hat einen Zugewinnausgleichsanspruch in Höhe von 26.500 €;

Diagramm für Beispiel Zugewinnermittlung:



Zugewinnausgleich zugunsten Frau (9.000 € < 62.000 €): $ZA = 1/2 (62.000 € - 9.000 €) = 26.500 €$

Legende: A = Anfangs-Stichtag E = End-Stichtag Z = Zugewinn ZA = Zugewinnausgleich Nicht maßstabsgerecht!

2 Berücksichtigung von Belastungen (Wohnungsrecht etc. etc.) bei der Ermittlung von Anfangs- und Endvermögen:

Häufig werden vor allem im familiären Bereich bei Überlassung einer Immobilie durch den Erwerber unentgeltliche personenbezogene Belastungen (Leibgeding, Wohnungsrecht, Nießbrauch etc.) übernommen, welche i.d.R. auch als Belastung in Abt. II des Grundbuchs eingetragen bzw. dinglich abgesichert sind.

Hier stellt sich die Frage, wie diese Belastungen im Anfangs- und Endvermögen zu berücksichtigen sind.

Grundsätzlich sind derartige Belastungen nach den Grundsätzen der Verkehrswertermittlung als verkehrswertmindernde rechtliche Gegebenheiten zu berücksichtigen. Bei der Wertermittlung im Zusammenhang mit der Zugewinnermittlung gelten jedoch Besonderheiten, welche vor allem durch die höchstrichterliche Rechtsprechung geprägt wurden.

Demnach wurde im **Zeitraum von 1958 bis 1990** unter strenger Beachtung der Regeln der Verkehrswertermittlung vorgegangen, d.h. die Belastung wurde jeweils zum Stichtag (Anfangs- und Endstichtag) ermittelt und berücksichtigt, soweit eine solche exakt zum Stichtag vorhanden war.

Die Höhe der Belastung hängt dabei in hohem Maße vom Alter bzw. von der statistischen Lebenserwartung des/der Berechtigten ab, wobei naturgemäß die Belastung sich beim Anfangsstichtag höher und beim Endstichtag niedriger auswirkt bis hin zum Extremfall, dass beim Endstichtag wegen zwischenzeitlichem Tod des/der Berechtigten die Belastung nicht mehr besteht.

Der **BGH hat im Jahre 1990** wegen der vorgenannten Ungleichgewichte den Schluss gezogen, dass diese Vorgehensweise zu „unbilligen Ergebnissen“ führen würde und dass das Wohnungsrecht wegen „des fortlaufenden Wertzuwachses aufgrund des abnehmenden Wertes des Wohnungsrechts für den dazwischen liegenden Zeitraum“ weder im Anfangs- noch im Endvermögen Berücksichtigung finden darf. Demnach blieben derartige Rechte und Belastungen im Zeitraum 1990 bis 2006 unberücksichtigt, Grundlage des Zugewinnausgleiches waren also jeweils die Verkehrswerte ohne Berücksichtigung der Belastungen. Diese wurden i.d.R. vollkommen ignoriert.

Aktueller Stand:

Diese Rechtsprechung hat der **BGH im Jahre 2006** aufgegeben. Im Zusammenhang mit der Belastung durch ein Wohnungsrecht wurde wie folgt entschieden (BGH vom 22.11.2006, AZ XII ZR 8/05):

Leitsatz: Hat der erwerbende Ehegatte in den Fällen des § 1374 Abs. 2 BGB im Zusammenhang mit der Zuwendung ein Wohnrecht übernommen, so ist dieses bei der Ermittlung des Anfangs- und, wenn das Wohnrecht fortbesteht, auch des Endvermögens mit seinem jeweils aktuellen Wert wertmindernd zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist der fortlaufende Wertzuwachs der Zuwendung aufgrund des abnehmenden Wertes des Wohnrechts auch für den dazwischen liegenden Zeitraum bzw. die Zeit zwischen dem Erwerb des Grundstücks und dem Erlöschen des Wohnrechts zu bewerten, um den gleitenden Erwerbsvorgang zu erfassen und vom Ausgleich ausnehmen zu können.

In der Begründung wird u.a. folgendes ergänzt:

“Dem steht nicht entgegen, dass der Wertzuwachs durch den gleitenden Vermögenserwerb nicht linear verläuft und sich i.d.R. ohne sachverständige Hilfe nicht ermitteln lassen dürfte.“

Wortlaut des Urteils/Begründung siehe GuG 2008, Heft 5, ab Seite 303;

Ergänzende Erläuterungen zum BGB-Urteil von 2006:

Neu ist hier, dass der gleitende Zuerwerb in der Zugewinnphase ermittelt werden soll. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass z.B. bei Vorgehensweise in Jahresschritten mit jedem Jahr der Fortdauer der Belastung die Lebenserwartung des/der Berechtigten abnimmt und sich demnach auch die Belastung durch das Wohnungsrecht verringert. Im selben Maß steigt jeweils der Wert der Immobilie, der Erwerbsvorgang ist demnach gleitend. Nachdem auch diese nach und nach zuwachsenden Vermögensbeträge ihre Ursache in der ursprünglichen Schenkung haben, sind diese Beträge dem Anfangsvermögen zuzurechnen, allerdings unter Berücksichtigung der jeweiligen Kaufkraft zum Zeitpunkt des Vermögenszuwachses (die jährlichen Beträge sind mit dem Verbraucherpreisindex auf den Anfangsstichtag umzurechnen und dann dem Anfangsvermögen zuzuschlagen).

Wichtiger Hinweis (siehe hierzu *Strotkamp*): Nicht anzuwenden sind die Besonderheiten über den gleitenden Zuerwerb **bei zu zahlenden Leibrenten**, da diese aus dem ehelichen Vermögen in der Zugewinnphase bedient werden und somit von der Privilegierung zugunsten eines Ehegatten ausgenommen sind. Hier ist jeweils die Belastung nur zum Anfangs- und Endstichtag anzusetzen.

Praktische Umsetzung im Rahmen der Verkehrswertermittlung nach aktueller Rechtsprechung (BGH-Urteil von 2006):

1. Schritt:

Die **Verkehrswertermittlung für das lastenfreie Objekt** (ohne personenbezogene dingliche Belastungen in Abt. II GB) zu den beiden Stichtagen erfolgt nach den üblichen Vorgehensweisen. Hier wäre evtl. anzumerken, dass ich i.d.R. sowohl in der Objektbeschreibung als auch im Wertermittlungsteil immer zuerst den aktuellen Zeitpunkt (End-Stichtag) erläutere bzw. bewerte. In der Objektbeschreibung werden sodann die zum rückliegenden Anfangsstichtag vom Endstichtag abweichenden Objektmerkmale beschrieben. Die Wertermittlung wird für den rückliegenden Anfangsstichtag unabhängig stichtagsbezogen durchgeführt, allerdings i.d.R. arbeitstechnisch auf Grundlage der Wertermittlung für den Endstichtag, nachdem die Objektmerkmale meist überwiegend identisch sind.

2. Schritt, Auswirkung personenbezogener Belastungen auf den Verkehrswert:

Auch hier erfolgt grundsätzlich die Ermittlung der Wertauswirkungen aus der Belastung nach den üblichen Grundsätzen der Verkehrswertermittlung zum **Anfangsstichtag** und, wenn sie noch fortbesteht, auch zum **Endstichtag**. Allerdings kommt aufgrund der aktuellen Rechtsprechung das Erfordernis hinzu, den „gleitenden Zuerwerb“ bzw. die Wertveränderungen in der Zugewinnphase darzustellen und zu ermitteln.

Für den 2. Schritt bietet sich folgende Vorgehensweise an:

In GuG 5/2008 (siehe Literaturverzeichnis) wurde ein Beitrag von Prof. Manfred Köhne (bekannt als Herausgeber der „Landwirtschaftlichen Taxationslehre“) veröffentlicht, welcher nach meiner Überzeugung prinzipiell eine richtige Vorgehensweise aufzeigt. Hier werden in jährlichen Schritten in Tabellenform jeweils die Belastung ermittelt und die Einzelbeträge über den Verbraucherpreisindex (hier als Indizierungsfaktor bezeichnet) auf den Endstichtag hochgerechnet, so dass sich der gleitende Zuerwerb als eine Summe ergibt, welche mit dem Endvermögen verglichen werden kann.

Auf dieser Grundlage habe ich in bisher 3 Praxisfällen in etwas abgewandelter Form mit EXCEL-Tabellen diese Aufgabe aus meiner Sicht in befriedigender Form gelöst.

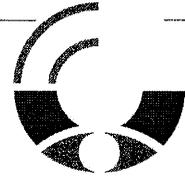
Siehe hierzu Teil II der Vortragsunterlagen, Beispiele aus Gutachten mit Erläuterungen;

Neumarkt, 15.10.2010, KG

Karl Grasruck

Dipl.-Ing. (FH) · Immobilienwirt (VWA-Diplom)

Von der Industrie- und Handelskammer Regensburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken; Mieten für Grundstücke und Gebäude



Büroanschrift: Wielandstraße 22, 92318 Neumarkt i.d.OPf.
Telefon: 09181/905098; Telefax: 09181/9844; E-mail: Karl.Grasruck@t-online.de

14. Dingolfinger Baufachtag am Freitag 05.11.2010

Thema: Wertermittlung von Belastungen im Rahmen des Zugewinnausgleichs unter Berücksichtigung des gleitenden Zuerwerbs in der Ehezeit nach aktueller BGH-Rechtsprechung

Teil II: Berechnungsbeispiele mit Erläuterungen, Auszug aus einem Gutachten

Ausschnitt aus GA für Zugewinnermittlung mit 2 Stichtagen

Belastungen in Abt. II GB (Wohnungsrecht):

Darstellung der Ermittlung zu den Stichtagen bzw.
gleitender Zuerwerb in der Zugewinnphase;

Unter Beachtung der Vorgaben der jüngeren BGH-Rechtsprechung,
BGH-Urteil vom 22.11.2006 BGH, Urt. Vom 22.11.2006 – XII ZR 8/05, veröffentlicht in GuG
5/2008, Seite 303-307;

Außerdem siehe Beitrag von Prof. Köhne, ebenfalls GuG 5/2008, welcher Grundlage für die prinzipielle Vorgehensweise ist;

Allgemeines, Auftrag

1 Allgemeines und Grundlagen für das Gutachten:

- 1.1 Sachverhalt, Beteiligte, Auftrag
- 1.2 Grundlagen für das Gutachten:

2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes:

- 2.1 Allgemeines, Objekttyp:
- 2.2 Eigentumsverhältnisse, Grundbuch:
- 2.3 Lagebeschreibung:
 - 2.3.1 xxx, kurze Ortscharakteristik:
 - 2.3.2 Ortsteil xxx und örtliche Lageverhältnisse:
- 2.4 Wertermittlungsgrundstück Flur-Nr. xxx (xxx):
- 2.5 Baubeschreibung (Gebäude/Außenanlagen/Bewuchs):
 - 2.5.1 Allgemeines, Übersicht:
 - 2.5.2 Baubeschreibung Wohnhaus (Gebäude 1):
 - 2.5.3 Baubeschreibung Garagengebäude (Gebäude 2):
 - 2.5.4 Baubeschreibung Alte Scheune (Gebäude 3):
 - 2.5.5 Baubeschreibung Nebengebäude (Gebäude 4):
 - 2.5.6 Außenanlagen, Grundstücksgestaltung:
- 2.6 Sonstige Angaben zum Objekt:
 - 2.6.1 Miet- und Nutzungsverhältnisse:
- 2.7 Immobilienwirtschaftliche Beurteilung und Marktlage:

3 Wertermittlung:

- 3.1 Grundlagen:
 - 3.1.1 Definition des Verkehrswertes:
 - 3.1.2 Wertermittlungsverfahren:
- 3.2 Wert des Grund und Bodens:
 - 3.2.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung:
 - 3.2.2 Bodenwert zum End-Stichtag 08.11.2006:
 - 3.2.3 Bodenwert zum Anfangs-Stichtag 26.04.1996:
- 3.3 Sachwertverfahren:
 - 3.3.1 Sachwertermittlung zum End-Stichtag 08.11.2006:
 - 3.3.2 Sachwertermittlung zum Anfangs-Stichtag 26.04.1996:

3.4 Belastungen und Verfügungsbeschränkungen für die Immobilie:

3.4.1 Allgemeines, Grundlagen, Vorgehensweise:

Der SV nimmt Bezug auf die Erläuterungen unter Ziff. 1.1. (Seite 4 im GA), Ziff. 2.2. (Seite 8 – 10 im GA) sowie auf den Anlage 13, Seite 106-111 im GA beigefügten Übergabevertrag vom 14.02.1990, aus welchem die im Zuge der Überlassung eingeräumten Gegenleistungen im Detail entnommen werden können.

Der SV hat nach den Grundsätzen der Verkehrswertermittlung sowie nach ausdrücklicher Rücksprache mit dem Gericht zu den Wertauswirkungen aufgrund vorhandener Belastungen in der hier maßgeblichen Zeitspanne Stellung zu nehmen.

Rechtlicher Hintergrund ist die jüngere BGH-Rechtsprechung, welche insbesondere bei personenbezogenen Rechten (z.B. Wohnungsrecht) die ausdrückliche Berücksichtigung der Belastung zum Anfangs- und Endstichtag sowie des gleitenden Eigentumserwerbs aufgrund abnehmender Höhe der Belastung (durch das zunehmende Alter des/der Berechtigten) während der Zugewinnphase fordert.

Wegen der grundsätzlichen Vorgehensweise möchte der SV nachstehend kurz diesen rechtlichen Hintergrund erläutern, soweit dies für die Wertermittlung von Bedeutung ist. Der SV bezieht sich dabei im Wesentlichen auf jüngste Veröffentlichungen in der einschlägigen Fachzeitschrift GuG (Grundstücksmarkt und Grundstückswert, siehe Literaturverzeichnis lfd.Nr. 9), welche den aktuellen Diskussionsstand der Wertermittlungslehre wiedergibt.

Über einen langen Zeitraum war es gängige Praxis bzw. höchstrichterliche Rechtsprechung, dass personenbezogene Rechte (insbesondere Wohnungsrecht, Nießbrauch etc.) im Rahmen der Zugewinnermittlung unberücksichtigt blieben, da sie aufgrund der abnehmenden Lebenserwartung der/des Berechtigten oder zwischenzeitlichem Wegfall (Tod der/des Berechtigten) der Belastung zu „unbilligen“ Ergebnissen führen würden.

Der BGH hat nun seine Rechtsprechung geändert, in einem Zugewinnfall mit Wohnungsrecht wurde wie folgt entschieden (BGH, Urt. Vom 22.11.2006 – XII ZR 8/05, nachstehend aus den Gründen zitiert, veröffentlicht in GuG 5/2008, Seite 303-307):

„Wird ein Grundstück unter Vorbehalt eines lebenslangen Wohnrechts übertragen, so erstreckt sich der Erwerbsvorgang – hinsichtlich der uneingeschränkten Nutzungsmöglichkeit – über den gesamten Zeitraum, der zwischen der Grundstücksübertragung und dem Tod des Berechtigten liegt. Diesem Gesichtspunkt des gleitenden Vermögenserwerbs, der mit dem kontinuierlichen Absinken des Werts des Wohnrechts einhergeht, wird nicht Rechnung getragen, wenn das Wohnrecht sowohl im Anfangs- als auch im Endvermögen unberücksichtigt bleibt.

....

Dem Erfordernis, der Berechnung des Anfangsvermögens den Wert zugrunde zu legen, den hinzurechnendes Vermögen im Zeitpunkt des Erwerbs hatte, kann nur dadurch Rechnung getragen werden, dass das Wohnrecht als Grundstücksbelastung für den Anfangsvermögensstichtag und – falls es fortbesteht – auch für den Endvermögensstichtag bewertet wird. Darüber hinaus ist der fortlaufende Wertzuwachs der Zuwendung aufgrund des abnehmenden Werts des Wohnrechts auch für den dazwischen liegenden Zeitraum bzw. die Zeit zwischen dem Erwerb und dem Erlöschen des Wohnrechts zu bewerten, um den gleitenden Erwerbsvorgang zu erfassen und durch entsprechende Hinzurechnung zum Anfangsvermögen vom Ausgleich auszunehmen. Dem steht nicht entgegen, dass der Wertzuwachs durch den gleitenden Vermögenserwerb nicht linear verläuft und sich i.d.R. ohne sachverständige Hilfe nicht ermitteln lassen dürfte.“

Fortsetzung Ziff. 3.4.1., Allgemeines, Grundlagen, Vorgehensweise:**Wichtiger Hinweis des SV:**

Die vorstehenden Erläuterungen stellen ausdrücklich keine Behandlung von Rechtsfragen dar oder eine Wertung, in welchem Umfang im vorliegenden Bewertungsfall die Belastungen tatsächlich bei der Zugewinnermittlung zum Ansatz kommen. Die Anmerkungen erscheinen jedoch erforderlich, um die Grundlagen der nachstehenden Vorgehensweise bei der Wertermittlung mit den Besonderheiten im Rahmen der Zugewinnermittlung deutlich zu machen.

Interner Hinweis:

Den vorstehenden Absatz wird man künftig evtl. sehr viel kürzer fassen.

Vorgehensweise bei der nachstehenden Bewertung der Belastungen:

Die Belastungen sind demnach jeweils zum **Anfangsstichtag** – und soweit sie noch fortbestehen – auch zum **Endstichtag** zu bewerten. Dies ist nach den üblichen Bewertungsgrundsätzen durchzuführen.

Zusätzlich sind jedoch auch die **zwischenzeitlichen Wertveränderungen** zu ermitteln und darzustellen, wobei sich die Frage stellt, wie sich dies aus praktischer Sicht methodisch bewerkstelligen lässt.

Hierzu ist ein Fachbeitrag von Prof. Dr. Manfred Köhne in der bereits genannten Zeitschrift GuG 5/2008 erschienen, in welchem die Belastung jeweils in Jahresschritten ermittelt wird. Die jeweilige jährliche Abnahme (bzw. Wertveränderung) der Belastung ist identisch mit der Wertsteigerung für die Immobilie. Dadurch wird der geforderte „gleitende Erwerbsvorgang“ in ausreichender Genauigkeit abgebildet. Es ergeben sich demnach jährliche Wertsteigerungsbeträge, welche dem Anfangsvermögen i.S. § 1374, Abs. 2, zuzurechnen sind.

Um den Verfahrensbeteiligten möglichst einfache Zahlen an die Hand zu geben, werden diese einzelnen Jahresbeträge mit dem Verbraucherpreisindex auf den Anfangsstichtag indiziert, so dass sich als Summe ein Betrag der Wertveränderungen für den Zeitraum zwischen den Stichtagen ergibt, welcher in einem Betrag dem Anfangsvermögen zuzurechnen ist.

Die so sich ergebende Summe kann nach Indizierung auf den End-Stichtag mit dem Endvermögen verglichen werden.

Der SV hält diese Vorgehensweise für sachgerecht und auch für einen nicht sachkundigen Verwender des Gutachtens sehr transparent und nachvollziehbar und wird deshalb nachstehend grundsätzlich in dieser Weise vorgehen.

Belastung Wohnungsrecht**3.4.2 Wohnungsrecht für xxx:****(1) Allgemeines, Inhalt bzw. Umfang des Wohnungsrechts:**

Wie bereits unter Ziff. 2.2., Seite 10 im GA, erläutert, war das Anwesen xxx zum Anfangs-Stichtag 26.04.1996 mit einem Wohnungsrecht für xxx (Onkel der Beklagten, geb. 04.07.1950, verstorben 19.01.2005) belastet.

Inhalt des Wohnungsrechts:

Dem SV liegt nach Einsicht in die Grundakte beim Grundbuchamt die Bewilligung (Überlassungsvertrag vom 14.02.1990, UR-Nr. xxx, vor, welches Grundlage des Eigentumserwerbs für die Beklagte war (Überlassung von der Großmutter xxx).

Im vorstehenden Überlassungsvertrag, wurde unter Ziff. III. folgende Gegenleistung vereinbart:

Wohnungsrecht auf Lebenszeit für xxx (Onkel der Erbin bzw. Übernehmerin) an der EG-Wohnung im Anwesen xxx, außerdem Nutzung einer Garage sowie Mitbenützung von Keller, Werkstatt, Scheune, freie Bewegung im Hofraum und Garten. Herr xxx ist berechtigt, die Eintragung dieses Wohnungsrecht im Grundbuch zu verlangen, die hierfür anfallenden Kosten hat er selbst zu tragen.

Den exakten Wortlaut siehe hierzu Überlassungsvertrag vom 14.02.1990, in Kopie dem Gutachten beigelegt unter Anlage 13, Seite 106-111, im GA;

Das Wohnungsrecht wurde im Grundbuch dinglich gesichert und auch konkret durch den **Berechtigten bis zu seinem Tod am 19.01.2005** in Anspruch genommen.

Wertung durch den SV:

Das Wohnungsrecht bedeutet eine erhebliche Belastung und für einen Übernehmer (Erwerber) auch grundsätzlich ein nicht unerhebliches finanzielles Risiko, da vor allem die Laufzeit des Rechts und die finanziellen Auswirkungen nur bedingt eingrenzbar sind. Andererseits hält sich die Auswirkung bei 2-Familienhäusern doch im Wesentlichen im Rahmen der wirtschaftlichen Wertminderung, da die Nutzung des weiteren Wohnraums, der nicht vom Wohnungsrecht betroffen ist, nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Für den End-Stichtag 08.11.2006 ist das Wohnungsrecht ohne Auswirkung, nachdem der Berechtigte am 19.01.2005 verstorben ist.

Die Wertermittlung für die Belastung durch das Wohnungsrecht erfolgt also hier konkret für den Anfangs-Stichtag 26.04.1996 sowie für den Zeitraum bis zum 19.01.2005 (Tod des Berechtigten) nach den unter Ziff. 3.4.1. bereits genannten Kriterien in jährlichen Schritten.

Die wirtschaftliche Wertminderung durch das Wohnungs- und Mitbenützungsrecht aus der Sicht des Verpflichteten (Grundstückseigentümer) ergibt sich aus dem Ausfall der sonst erzielbaren Miete für die betroffene Wohnung und sonstigen Nutzungsbereichen, welche dem Wohnungsrecht unterliegen, und zwar bezogen auf die statistische durchschnittliche Restlebensdauer des Berechtigten und kapitalisiert auf den Wertermittlungstichtag.

Belastung Wohnungsrecht**Fortsetzung Ziff. 3.4.2., Wohnungsrecht xxx:****(2) Angaben zum Wohnungsberechtigten xxx:**

Wohnungsberechtigter: xxx, geb. 04.07.1950;

Vollendetes Alter zum Anfangsstichtag 26.04.1996: **45 Jahre**;

Durchschnittliche statistische Lebenserwartung (abgekürzte Sterbetafel 1994/1996 für Deutschland, herausgegeben durch das Statistische Bundesamt): **rd. 30 Jahre**;

Vollendetes Alter zum Todestag 19.01.2005: **54 Jahre**;

(3) Vorgehensweise und weitere wesentliche Daten zur Wertermittlung:

Der wirtschaftliche Wert der **Belastung ergibt sich als Barwert der wiederkehrenden Leistungen** (hier Mietwert) vergleichbar der Kapitalisierung einer lebenslänglichen Rente, und zwar auf der Grundlage des jeweils erreichten Lebensalters der berechtigten Person bzw. auf der Grundlage der daraus resultierenden restlichen Lebenserwartung.

Zinssatz für die Barwertermittlung:

Der zur Kapitalisierung anzuwendende Zinssatz ist abhängig von der Art der Belastung. Für das Wohnungsrecht ist der **Liegenschaftszins (LZ)** des Wohnobjektes heranzuziehen, da die wirtschaftliche Wertminderung eng mit dem wirtschaftlichen Schicksal der Immobilie verbunden ist. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Es gilt der Grundsatz: Je höher das Risiko bzw. je geringer die Attraktivität einer Immobilie, umso höher ist der Liegenschaftszinssatz einer Immobilie.

Zur Wertermittlung des Anwesens xxx wurde im vorliegenden Fall im Rahmen des Gutachtens keine Ertragswertermittlung vorgenommen, so dass der Liegenschaftszinssatz hier nicht entnommen werden kann.

Der Liegenschaftszinssatz kann jedoch objekt- und lagetypisch eingeschätzt werden. Der LZ für Einfamilienhäuser bewegt sich grob etwa in der Spanne von 2,5 bis 3,5 %. Aufgrund der 2-Familienhaus-Eigenschaft und der eher unhomogenen Gesamtstruktur der Immobilie ist der LZ für das Anwesen xxx mit etwa 4,00 % einzuschätzen.

Fazit: Der SV legt der Bewertung des Wohnungsrechts einen Kapitalisierungszinssatz in Höhe von 4,0 % zugrunde.

Leibrentenbarwertfaktoren (LBF) bezogen auf den Wohnungsberechtigten:

Es handelt sich um ein auf die Lebenszeit des Berechtigten laufendes Recht. In diesem Zusammenhang sind zur Barwertermittlung Leibrentenbarwertfaktoren (LBF) anzuwenden. Solche wurden früher in größeren Zeitabständen bekannt gegeben. Seit dem Jahr 2000 werden die LBF jedoch regelmäßig bzw. jährlich durch das Statistische Bundesamt veröffentlicht.

Der SV zieht im vorliegenden Fall die Leibrentenbarwertfaktoren basierend auf der Sterbetafel 2004/2006 heran (maßgebend für den Todeszeitpunkt des Berechtigten).

Belastung Wohnungsrecht**Fortsetzung Ziff. 3.4.2., Wohnungsrecht xxx:****(4) Mietwert der dem Wohnungsrecht unterliegenden Wohnung bzw. Nutzungsbereiche :**

Marktmiete für die Wohnung im EG zum WE-Stichtag 26.04.1996:	
Vergleichswert 1: Wohnung im Anwesen xxx 1. OG, war vermietet; Nettomietzins ohne Garage 800 DM : 101,26 m ² = 7,90 DM/m ² ; Anpassung an Whg. im EG (größere Fläche, Bad/Küche älter etc.): Vergleichswert 1 umgerechnet ca. 3,40 €/m²;	
Vergleichswert 2: Mietenspiegel xxx zum 01.04.1994: BJ/Ausst. 1969-1977, mittel, Mietspanne 7,50-8,40 DM/m ² ; Durchschnittswert = 7,95 DM/m ² , Abschlag wegen großer Fläche, Anpassung xxx – xxx kein Unterschied; Vergleichswert 2 umgerechnet ca. 3,66 €/m²;	
Festlegung m²-Mietpreis für EG-Wohnung: 3,50 €/m²;	
Wohnfläche Whg. im EG (Ziff. 2.5.2., S. 30)	120,54 m ²
Monatlicher Mietwert der dem Wohnungsrecht unterliegenden Wohnräume im EG (Netto-Kaltmiete): 120,54 m ² Wohnfläche x 3,50 € je m ² /Wohnfläche =	421,89 €
Monatsmiete Garage:	25,00 €
Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Einrichtungen, Keller, Mitbenutzung Werkstatt, Scheune Waschhaus und Garten etc., freie Bewegung in allen dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räumen und im Hof; Diese stehen im Normalfall zumindest teilweise auch einem Mieter im Rahmen der Wohnungsmiete anteilig zur Verfügung, die freie Bewegung in Hof und Garten sowie die Mitbenutzung von Scheune, Werkstatt und Waschhaus gehen darüber hinaus; Zuschlag auf die Wohnungsmiete: 421,89 € x 5 % =	21,09 €
Zwischensumme Netto-Kaltmiete monatlich = Entgangene Miete durch Wohnungsrecht:	467,98 €
Betriebs- und Nebenkosten: Der Berechtigte hat vergleichbar mit einem Mieter die Betriebs- und Nebenkosten selbst zu tragen; Kein Wertansatz:	0,00 €
Schönheits- und Kleinreparaturen: Hat der Berechtigte selbst durchzuführen, kein Wertansatz:	0,00 €
Mietausfall aus Wohnungsrecht, monatlich	467,98 €
Gerundet auf 1 €	468,00 €
Entgangene Miete aufgrund Wohnungsrecht, jährlich: x 12 Monate	= 5.616,00 €

Der SV geht wegen der bereits älteren Ausstattung der Wohnung für den hier maßgeblichen Zeitraum von einer konstanten Miete aus (kein Spielraum für Mieterhöhung);

Kapitalisierung (Ermittlung des Barwertes zum Anfangs-Stichtag 26.04.1996):

Leibrentenbarwertfaktor: **LBF = 17,8236**

Belastung aus Wohnungsrecht (Mietausfall, Aufwendungen): **5.616,00 € p.a.**

Belastung aus Wohnungsrecht = 5.616,00 € x 17,8236 = 100.097 €

Belastung Wohnungsrecht

Fortsetzung Ziff. 3.4.2., Wohnungsrecht für xxxxxx

Beispiel 1: Wohnungsrecht besteht zum Endstichtag nicht mehr

Tabelle: Ermittlung der Belastung in Jahresschritten vom Anfangs-Stichtag (26.04.1996) bis zum Todestag des Berechtigten (19.01.2005):

Statistische Grundlagen: Leibrentenbarwertfaktoren 2004/2006, Stat. Bundesamt (Internetquelle: Gutachterausschuss Kiel);
 Verbraucherpreisindex 2005=100;

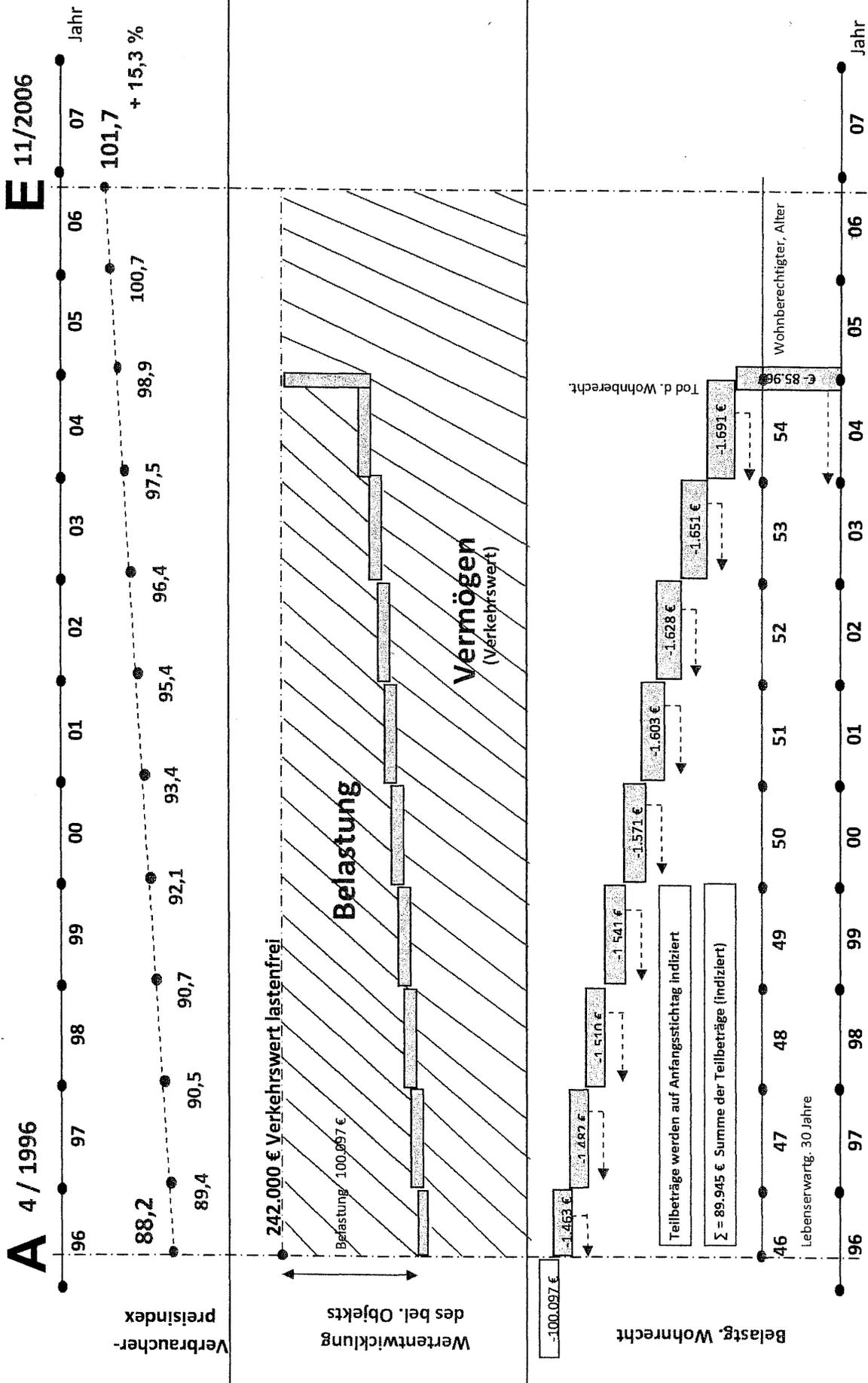
Stichtag	Belastung p.a.	Berechtigter Alter geb. 4.7.50	LBF Mann LZ = 4 %	Höhe der Belastung in €	Abnahme der Belastung	Verbraucherpreis-Index p. Stichtag	Verbraucherpreisindex Anfangs-Sticht. 26.04.1996	Auf Anfangs-Stichtag indexierter Wertzuwachs	
					= Wertzuwachs der Immobilie		Spalte 8		
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7	Spalte 8	Spalte 9	
26.04.1996	5.616 €	45 Jahre	17,8236	100.097 €			88,2		
					1.453 €	89,4	88,2	1.433 €	
01.01.1997	5.616 €	46 Jahre	17,5649	98.644 €					
					1.482 €	90,5	88,2	1.444 €	
01.01.1998	5.616 €	47 Jahre	17,3009	97.162 €					
					1.510 €	90,7	88,2	1.468 €	
01.01.1999	5.616 €	48 Jahre	17,0321	95.652 €					
					1.541 €	92,1	88,2	1.476 €	
01.01.2000	5.616 €	49 Jahre	16,7576	94.111 €					
					1.571 €	93,4	88,2	1.484 €	
01.01.2001	5.616 €	50 Jahre	16,4780	92.540 €					
					1.603 €	95,4	88,2	1.482 €	
01.01.2002	5.616 €	51 Jahre	16,1925	90.937 €					
					1.628 €	96,4	88,2	1.490 €	
01.01.2003	5.616 €	52 Jahre	15,9026	89.309 €					
					1.651 €	97,5	88,2	1.494 €	
01.01.2004	5.616 €	53 Jahre	15,6087	87.658 €					
					1.691 €	98,9	88,2	1.508 €	
01.01.2005	5.616 €	54 Jahre	15,3075	85.967 €					
					85.967 €	98,9	88,2	76.666 €	
19.01.2005	5.616 €	54 Jahre	0,0000	0 €					
Summen:					100.097 €			89.945 €	Differenz
								-10.152 €	

Zusammenfassung:	a) Belastung zum Anfangsstichtag 26.04.1996:	100.097 €
	b) Summe Wertzuwachs (gleitender Erwerbsvorgang) zwischen den Stichtagen, nominal:	100.097 €
	c) Wie b), jedoch Summe der auf den Anfangs-Stichtag 26.04.1996 indexierten Beträge:	89.945 €

Nicht im GA: Diagramm zur Erläuterung der Tabelle, Beispiel 1

Wertermittlung von Belastungen im Rahmen des Zugewinnausgleichs

Karl Grsruck



Nicht im GA: Erläuterungen zur Tabelle gemäß Seite 8

- Zu Spalte 1: Stichtag, Zeitraum vom Anfangs- zum Endstichtag (bzw. bis zum Erlöschen der Belastung) in Jahresschritten;
- Zu Spalte 2: Höhe der Belastung pro Jahr, diese kann konstant sein, sich ändern je nach Einzelfall, oder z.B. lineare Veränderung zwischen Zeitpunkten mit wesentlichen Änderungen;
- Spalte 3: Alter des/der Berechtigten zum Stichtag
- Spalte 4: Leibrentenbarwertfaktoren (LBF), entnehmen aus den Veröffentlichungen des Stat. Bundesamtes, für die Jahre ab 2000 auch über Internet erreichbares Programm des Gutachterausschusses Kiel, sehr einfach zu handhaben (in Suchmaschine eingeben „Gutachterausschuss Kiel“, anklicken „Leibrentenfaktoren“, Zeitraum in Bezug zum Stichtag auswählen);

Einige Literaturhinweise zur Anwendung von LBF:

- a) Kleiber, 6 Auflage 2010, ab Seite 930;
a) Thore Simon, GuG 1/2009, Seite 15-22;
b) Sommer/Kröll/Piebler, Haufe-Verlag, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Ziff. 7.4. bis 7.6. (Mathematische Grundlagen);

Praxishinweise aus meiner Sicht:

für Stichtage ab 2000: jeweils zeitnahe Sterbetafel anwenden;
für Stichtage wesentlich vor 2000: LBF auf der Grundlage der Sterbetafel 1986/88, evtl. Angleichung an den Stichtag jeweils nach Näherungsverfahren nach *Strotkamp*, siehe hierzu Sommer/Kröll/Piebler (Haufe Verlag), Gruppe 7, Seite 151-152 (Grundlage ist jeweils die zum WE-Stichtag zeitnahe Sterbetafel);

- Spalte 5: Höhe der Belastung zum jeweiligen Stichtag, Produkt aus Spalte 2 x Spalte 4 (Belastung p.a. x LRB-Faktor);
- Spalte 6: Jährliche Differenz der Belastung:
Abnahme der Belastung p.a. = Wertzuwachs der Immobilie p.a.;
Die Belastung kann auch zunehmen, dann Wertverlust der Immobilie;
- Spalte 8-9: Verbraucherpreisindex per Stichtag bzw. per Anfangsstichtag, auf welchen die Belastung umgerechnet werden soll;
- Spalte 9: Jährlicher Wertzuwachs der Immobilie, jeweils umgerechnet auf den Anfangsstichtag;
Es ergibt sich als Summe dieser Spalte der gleitende Wertzuwachs während der Zugewinnphase, indiziert auf den Anfangs-Stichtag;

Hinweis: Die Indizierung könnte in Spalte 7-9 auch auf den End-Stichtag durchgeführt werden, wie es i.d.R. in der gerichtlichen Praxis mit den sonstigen Vermögensgegenständen geschieht. Für die hier vorliegende Aufgabenstellung ist die vorstehende Vorgehensweise jedoch logischer und nachvollziehbarer, da es sich bei dem gleitenden Wertzuwachs während der Zugewinnphase ebenfalls um „Anfangsvermögen“ handelt (Anfangsvermögen i.S. § 1374, Abs. 2, BGB). Die Rechenarbeit und das Ergebnis sind gleich.

Wichtige bzw. entscheidende Erkenntnis aus der Tabelle:

Ohne Indizierung ist die Summe aus „Belastung zum Anfangsstichtag“ und „gleitendem Zuerwerb“ = 0. Eine Wertdifferenz und damit eine Auswirkung auf den Zugewinn ergeben sich nur bei Kaufkraftveränderung in der Zugewinnphase und entsprechender Indizierung der Einzelbeiträge. **Fazit: Blicke der Verbraucherpreisindex über die Zugewinnphase unverändert, würde sich aus der Belastung keine Auswirkung auf den Zugewinn ergeben.**

Nicht im GA: Eigene Kritik für die methodische Vorgehensweise:

Nachteile: Durch die stufenweise Vorgehensweise in jährlichen Schritten ergeben sich geringe rechnerische Abweichungen zur Ideallinie, welche durch den degressiven nichtlinearen Verlauf der Kurve der Lebenserwartung vorgegeben ist. Ebenso ergeben sich kleine Differenzen aufgrund der Tatsache, dass Anfangs- und Endstichtag nicht mit dem Geburtstag des Berechtigten übereinstimmen und die Leibrentenfaktoren nur für ganze Jahre vorliegen. Dies wird jedoch weitgehend dadurch kompensiert, dass die Verbraucherpreisindizes monatlich festgestellt werden.

Vorteile: Die Darstellung ist auch für einen Dritten (hier Richter, Rechtsanwälte, Parteien im Prozess) nach den bisherigen Erfahrungen **in hohem Maße transparent und kann gut erklärt werden**, vor allem wenn man neben der Tabellenkalkulation evtl. ein Diagramm zur Veranschaulichung hinzunimmt. Dies fördert demnach die Akzeptanz der Beteiligten im gerichtlichen Verfahren bzw. der Auftraggeber im Privatauftrag.

Aus Gutachtersicht ist vorteilhaft, dass man ohne neue Verfahren oder komplizierte Programme auskommt.

Im Grunde wird die Bewertung wie sonst, hier jedoch für jedes Jahr der Zugewinnphase und in tabellarischer Form vorgenommen. Der Vorteil liegt vor allem darin, dass auch bei komplizierten Sachverhalten mit unregelmäßigen Abläufen und Brüchen aufgrund individueller vertraglicher Vereinbarungen manuell für jedes Jahr bewertet werden kann und somit **alle möglichen Sachverhalte in diesem System zu 100 %** abgearbeitet werden können.

Die schon mehrfach gehörte Argumentation, dass diese Vorgehensweise besonders viel Arbeit bedeuten würde, kann ich nicht nachvollziehen.

3.5 Verkehrswert:**3.5.1 Zusammenstellung der ermittelten Werte:****3.5.2 Ermittlung des Verkehrswertes, Marktanpassung:****3.5.3 Ermittlung des Verkehrswertes i.S. § 194 BauGB:**

Unter Berücksichtigung der erforderlichen und vorstehend unter Ziff. 3.5.2. näher begründeten Marktanpassung ergeben sich auf der Grundlage der ermittelten Sachwerte die Verkehrswerte des Wohn- und Hofanwesens „xxx“ in xxx zu den beiden WE-Stichtagen wie folgt:

WE-Stichtag:	08.11.2006	26.04.1996
Sachwert Teilfläche A (1.400 m²)	454.900 €	282.600 €
Abzüglich: Marktabschlag gemäß Ziff. 3.5.2., Seite 67-69	- 30,0 % - 136.470 €	- 30,0 % - 84.780 €
Verkehrswert Teilfläche A:	318.430 €	197.820 €
Zuzüglich Bodenwert Teilfläche B (921 m ²)	48.800 €	44.200 €
Summe Verkehrswert:	367.230 €	242.020 €
Verkehrswert, gerundet auf volle 1.000 €	367.000 €	242.000 €

Interner Hinweis des SV:

Das Beispielgutachten wurde 2009 nach den Vorgaben der WertV 1988 erstellt. Nach der seit 01.07.2010 geltenden ImmoWertV ist die Marktanpassung im Rahmen des Sachwertverfahrens vorzunehmen, so dass der Sachwert unmittelbar zum Verkehrswert führt. Dies ist jedoch für das hier maßgebliche Thema ohne Belang.

Verkehrswert**3.5.4 ZUSAMMENFASSUNG VERKEHRSWERT:**

Auf der Grundlage der durchgeführten Wertermittlung, unter sorgfältiger Einschätzung der Marktlage und unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Umstände schätzt der Sachverständige den Verkehrswert des Wohn- und Hofanwesens xxx, 92xxx xxx, Ortsteil xxx (Flur-Nr. xxx, Gemarkung xxx, Größe xxx m²) für die maßgeblichen Stichtage wie folgt:

WE-Stichtag:	08.11.2006 (Endwert)	26.04.1996 (Anfangswert)
Verkehrswert:	367.000 €	242.000 €
In Worten:	Dreihundertsiebenund-sechzigtausend Euro	Zweihundertzweiundvierzigtausend Euro

Gegenstand des vorstehenden Verkehrswertes ist der Wert des Grundstücks mit Erschließung und den baulichen Anlagen (Gebäude/Außenanlagen/Bewuchs). Inventar oder Zubehör wurde nur in dem Umfang bewertet, soweit es im Rahmen der Baubeschreibung und Wertermittlung ausdrücklich erwähnt ist.

Es handelt sich vorstehend um die Verkehrswerte des hinsichtlich Abt. II/1 des Grundbuchs lastenfreien Objektes.

Auswirkungen der vorhandenen Belastung in Abt. II/1, Wohnungsrecht, auf den Verkehrswert (siehe Wertermittlung unter Ziff. 3.4., Seite 58-66 im GA):

Belastung zum Anfangs-Stichtag 26.04.1996 (Minderung Anfangsvermögen)	- 100.097 €
Summe Wertänderungen zwischen den Stichtagen aufgrund sukzessiver Änderung der Belastung (gleitender Erwerbsvorgang), Teilbeträge auf den Anfangs-Stichtag 26.04.1996 indexiert (Mehring des Anfangsvermögens)	+ 89.945 €
Belastung zum End-Stichtag 08.11.2006 (Minderung Endvermögen) Keine Belastung, da Berechtigter am 19.01.2005 verstorben	0 €

Zur ergänzenden Erläuterung der Wertunterschiede werden nachstehend für die WE-Stichtage folgende wirtschaftlichen Kennzahlen angegeben:

WE-Stichtag:	26.04.1996	08.11.2006	Differenz in %
Kaufkraftentwicklung des Geldes Verbraucherpreisindex Deutschland, 2005 = 100 %	04/1996 = 88,2 %	11/2006 = 101,7 %	+ 15,31 %
Baupreientwicklung Baupreisindex Bayern, 1995 = 100 %	02/1996 = 99,2 %	08/2006 = 103,5 %	+ 4,34 %
Grundstückspreise (örtlich) Bodenrichtwert (ebp) für Gemarkung xxx mit xxx:	112,48 €/m ²	125 €/m ²	+ 11,11 %

Ende GA

Achtung: Interne Berechnung des SV (nicht im GA);

Der Zugewinn für den Grundstückseigentümer würde sich auf der vorstehenden Grundlage (reine Immobilie ohne sonstige Vermögensgegenstände) wie folgt ergeben:

Zugewinnermittlung mit Berücksichtigung der Belastung bzw. einschließlich des gleitenden Zuerwerbs zwischen den Stichtagen:		
Endvermögen 2006 (lastenfrei, Belastung ist wegen vorherigem Tod des Berechtigten erloschen):		367.000 €
Abzüglich Anfangsvermögen:		
Verkehrswert zum Anfangsstichtag 1996 unbelastet	242.000 €	
Abzüglich Belastung Anfangsstichtag:	- 100.097 €	
Zuzüglich: Gleitender Zuerwerb bzw. Wertsteigerung der Immobilie in der Zugewinnphase, Einzelbeträge auf Anfangsstichtag indexiert:	+ 89.945 €	
Anfangswert, belastet	231.848 €	
Summe Anfangsvermögen, auf End-Stichtag hochindexiert: $231.848 \times 101,7:88,2 =$	267.335 €	- 267.335 €
Zugewinn Grundstückseigentümer	Ergebnis 1	99.665 €

Zum Vergleich: Zugewinn ohne Berücksichtigung der Belastung bzw. ohne den gleitenden Zuerwerb (wie nach alter BGH-Rechtsprechung):		
Endvermögen 2006:		367.000 €
Abzüglich Anfangsvermögen:		
Verkehrswert zum Anfangsstichtag 1996	242.000 €	
Indexiert auf Endstichtag: $242.000 \times 1,1531$	279.050 €	- 279.050 €
Zugewinn Grundstückseigentümer	Ergebnis 2	87.950 €

Differenz aufgrund der abweichenden Rechtsauffassungen:	
Zugewinn mit Berücksichtigung der Belastung (seit 2006)	99.665 €
Zugewinn ohne Berücksichtigung der Belastung (1990-2006)	87.950 €
Differenz:	11.715 €
Ergebnis: Im vorliegenden Fall ergibt sich für den Grundstückseigentümer (welcher die Immobilie in die Ehe mitgebracht hat) durch die neue Rechtsprechung ein um 11.715 € erhöhter Zugewinn, d.h. es ist von ihm im Gegensatz zur alten Rechtsprechung ein Mehrbetrag von 5.858 € (die Hälfte) im Rahmen des Zugewinnausgleichs zu zahlen.	

Fazit bzw. zumindest meine Erkenntnis:

Die Differenz ergibt sich nicht durch die Berücksichtigung absoluter Beträge, sondern durch die unterschiedliche Indizierung von Teilbeträgen (durch den aufgrund der Belastung verzögerten Vermögenszufluss). Erhebliche Differenzen bzw. höhere Zugewinnbeträge ergeben sich vor allem bei längeren Zugewinnphasen, also längerer Dauer der Ehe.

Belastung Wohnungsrecht

Fortsetzung Ziff. 3.4.2., Wohnungsrecht für xxxxxx

Beispiel 2: Wohnungsrecht besteht zu beiden Stichtagen

Tabelle: Ermittlung der Belastung in Jahresschritten vom Anfangs-Stichtag (26.04.1996) bis zum End-Stichtag (08.11.2006):

Statistische Grundlagen: Leibrentenbarwertfaktoren 2004/2006, Stat. Bundesamt (Internetquelle: Gutachterausschuss Kiel);
 Verbraucherpreisindex 2005=100;

Stichtag	Belastung p.a.	Berechtigter Alter geb. 4.7.50	LBF Mann LZ = 4 %	Höhe der Belastung in €	Abnahme der Belastung	Verbraucherpreis-Index p. Stichtag	Verbraucherpreisindex Anfangs-Sticht. 26.04.1996	Auf Anfangs-Stichtag indexierter Wertzuwachs	
					= Wertzuwachs der Immobilie		Spalte 8		
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7	Spalte 8	Spalte 9	
26.04.1996	5.616 €	45 Jahre	17,8236	100.097 €			88,2		
01.01.1997	5.616 €	46 Jahre	17,5649	98.644 €	1.453 €	89,4	88,2	1.433 €	
01.01.1998	5.616 €	47 Jahre	17,3009	97.162 €	1.482 €	90,5	88,2	1.444 €	
01.01.1999	5.616 €	48 Jahre	17,0321	95.652 €	1.510 €	90,7	88,2	1.468 €	
01.01.2000	5.616 €	49 Jahre	16,7576	94.111 €	1.541 €	92,1	88,2	1.476 €	
01.01.2001	5.616 €	50 Jahre	16,4780	92.540 €	1.571 €	93,4	88,2	1.484 €	
01.01.2002	5.616 €	51 Jahre	16,1925	90.937 €	1.603 €	95,4	88,2	1.482 €	
01.01.2003	5.616 €	52 Jahre	15,9026	89.309 €	1.628 €	96,4	88,2	1.490 €	
01.01.2004	5.616 €	53 Jahre	15,6087	87.658 €	1.651 €	97,5	88,2	1.494 €	
01.01.2005	5.616 €	54 Jahre	15,3075	85.967 €	1.691 €	98,9	88,2	1.508 €	
01.01.2006	5.616 €	55 Jahre	15,0014	84.248 €	1.719 €	100,7	88,2	1.506 €	
08.11.2006	5.616 €	56 Jahre	14,6888	82.492 €	1.756 €	101,7	88,2	1.523 €	
Summen:					17.605 €			16.308 €	Differenz 1.297 €

Zusammenfassung:	a) Belastung zum Anfangsstichtag 26.04.1996:	100.097 €
	b) Summe Wertzuwachs (gleitender Erwerbsvorgang) zwischen den Stichtagen, nominal:	17.605 €
	c) Wie b), jedoch Summe der auf den Anfangs-Stichtag 26.04.1996 indexierten Beträge:	16.308 €

Beispiel 2: Berechtigter lebt zu beiden Stichtagen:

Interne Berechnung:

Der Zugewinn für den Grundstückseigentümer würde sich auf der vorstehenden Grundlage (reine Immobilie ohne sonstige Vermögensgegenstände) wie folgt ergeben:

Zugewinnermittlung mit Berücksichtigung der Belastung bzw. einschließlich des gleitenden Zuerwerbs zwischen den Stichtagen (neue Rechtsprechung):		
Endvermögen 2006 (lastenfrei):		367.000 €
Abzüglich Belastung durch Wohnungsrecht zum 08.11.2006		- 82.492 €
Endvermögen 2006 unter Berücksichtigung der Belastung:		284.508 €
Abzüglich Anfangsvermögen:		
Verkehrswert zum Anfangsstichtag 1996 unbelastet	242.000 €	
Abzüglich Belastung Anfangsstichtag:	- 100.097 €	
Zuzüglich: Gleitender Zuerwerb bzw. Wertsteigerung der Immobilie in der Zugewinnphase, Einzelbeträge auf Anfangsstichtag indexiert:	+ 16.308 €	
Anfangswert, belastet	158.211 €	
Summe Anfangsvermögen, auf End-Stichtag hochindexiert: $158.211 \times 101,7:88,2 =$	182.427 €	- 182.427 €
Zugewinn Grundstückseigentümer (inkl. Belastungen)		102.081 €

Zum Vergleich: Zugewinn ohne Berücksichtigung der Belastung bzw. ohne den gleitenden Zuerwerb (wie nach alter BGH-Rechtsprechung):		
Endvermögen 2006:		367.000 €
Abzüglich Anfangsvermögen:		
Verkehrswert zum Anfangsstichtag 1996	242.000 €	
Indexiert auf Endstichtag: $242.000 \times 1,1531$	279.050 €	- 279.050 €
Zugewinn Grundstückseigentümer (ohne Belastungen)		87.950 €

Differenz aufgrund der abweichenden Rechtsauffassungen:	
Zugewinn mit Berücksichtigung der Belastung (seit 2006):	102.081 €
Zugewinn ohne Berücksichtigung der Belastung (Rechtslage 1990-2006):	87.950 €
Differenz:	14.131 €
Ergebnis: Im vorliegenden Fall ergibt sich für den Grundstückseigentümer (welcher die Immobilie in die Ehe mitgebracht hat) durch die neue Rechtsprechung ein um 14.131 € erhöhter Zugewinn, d.h. es ist von ihm ein Mehrbetrag von 7.077 € (die Hälfte) im Rahmen des Zugewinnausgleichs mehr zu zahlen, als nach alter Rechtsprechung.	

Fiktives Beispiel über längeren Zeitraum und mit veränderlicher Belastung

Fortsetzung Ziff. 3.4.2., Wohnungsrecht für xxxxx (besteht zu beiden Stichtagen):
Tabelle: Ermittlung der Belastung in Jahresschritten vom Anfangs-Stichtag (26.04.1986) bis zum End-Stichtag (08.11.2006):

Hier:
Änderungen der Marktmiete als Maßstab für die Höhe der Belastung:

Statistische Grundlagen: Leibrentenbarwertfaktoren (LBF): Jeweils zeitnahe Sterbetafel (Stichtage vor 2000 Näh.Verfahren nach Strotkamp mit LBF 1986/88, Tabellen nach Vogels); Verbraucherpreisindex 2005=100 (vor 1991 verbunden mit Lebenshaltung aller privaten Haushalte)

Nebenrechnung:				
Miete über den ganzen Zeitverlauf:				
Wfl. m²	€/m²	Miete Monat	p.a.	Mo-nate
100,00	3,00	300 €	3.600 €	8
				12
				12
100,00	3,50	350 €	4.200 €	32
				12
Politische Wende, starke Mietsteigerung				
				12
				12
100,00	6,00	600 €	7.200 €	36
				12
				12
				12
100,00	5,00	500 €	6.000 €	48
				12
				12
				12
100,00	5,00	500 €	6.000 €	48
				12
				12
				12
100,00	6,00	600 €	7.200 €	82

Stichtag	Belastung p.a.	Berechtigter Alter geb. 4.7.50	LBF Mann LZ = 4 %	Höhe der Belastung in €	Abnahme der Belastung = Wertzuwachs der Immobilie	Verbraucherpreis-Index p. Stichtag	Verbraucherpreisindex Anfangs-Sticht. 26.04.1986	Auf Anfangs-Stichtag indizierter Wertzuwachs
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7	Spalte 8	Spalte 9
26.04.1986	3.600 €	35 Jahre	19,3186	69.547 €			68,3	
01.01.1987	3.750 €	36 Jahre	19,0987	71.620 €	-2.073 €	68,1	68,3	-2.079 €
01.01.1988	3.975 €	37 Jahre	18,8716	75.015 €	-3.395 €	68,7	68,3	-3.375 €
01.01.1989	4.200 €	38 Jahre	18,6376	78.278 €	-3.263 €	70,3	68,3	-3.170 €
01.01.1990	5.200 €	39 Jahre	18,3964	95.661 €	-17.383 €	72,2	68,3	-16.444 €
01.01.1991	6.200 €	40 Jahre	18,1481	112.518 €	-16.857 €	74,2	68,3	-15.517 €
01.01.1992	7.200 €	41 Jahre	18,1481	130.666 €	-18.148 €	78,4	68,3	-15.810 €
01.01.1993	6.900 €	42 Jahre	17,8928	123.460 €	7.206 €	82,0	68,3	6.002 €
01.01.1994	6.600 €	43 Jahre	17,6307	116.363 €	7.097 €	84,5	68,3	5.736 €
01.01.1995	6.300 €	44 Jahre	17,3618	109.379 €	6.984 €	86,4	68,3	5.521 €
01.01.1996	6.000 €	45 Jahre	17,0861	102.517 €	6.862 €	87,6	68,3	5.350 €
01.01.1997	6.000 €	46 Jahre	16,8042	100.825 €	1.692 €	89,4	68,3	1.293 €
01.01.1998	6.000 €	47 Jahre	16,6600	99.960 €	865 €	90,5	68,3	653 €
01.01.1999	6.000 €	48 Jahre	16,5158	99.095 €	865 €	90,7	68,3	651 €
01.01.2000	6.000 €	49 Jahre	16,4529	98.717 €	378 €	92,1	68,3	280 €
01.01.2001	6.176 €	50 Jahre	16,1662	99.842 €	-1.125 €	93,4	68,3	-823 €
01.01.2002	6.352 €	51 Jahre	15,9338	101.211 €	-1.369 €	95,4	68,3	-980 €
01.01.2003	6.528 €	52 Jahre	15,7146	102.585 €	-1.374 €	96,4	68,3	-973 €
01.01.2004	6.704 €	53 Jahre	15,4987	103.903 €	-1.318 €	97,5	68,3	-923 €
01.01.2005	6.880 €	54 Jahre	15,3075	105.316 €	-1.413 €	98,9	68,3	-976 €
01.01.2006	7.056 €	55 Jahre	15,0719	106.347 €	-1.031 €	100,7	68,3	-699 €
08.11.2006	7.200 €	56 Jahre	14,7617	106.284 €	63 €	101,7	68,3	42 €
Summen:					-36.737 €			-36.241 €

Auswirkung aufgrund der Belastung aus dem Wohn.Recht:	
Belastung Anf.Sticht. 1986:	-69.547 €
Zuzüglich gleitender Zuerwert, hier negativ (Verlust), auf den Anfangs-Stichtag indiziert):	-36.241 €
Summe aus Wohn.Recht zum Anfangssticht. 1986	-105.788 €
Indizierung auf Endstichtag Faktor (siehe unten Sp.8)	1.4890
Minderung Anfangsvermög. indiziert auf Endstichtag	-157.518 €
Abzüglich: Belastung zum Endstichtag 2006:	106.284 €
Differenz:	-51.234 €
Mehrbetrag Zugewinn	25.617 €
50,00%	

Achtung: Sind Beträge in Spalte 6 u. 9 negativ, so ergibt sich ein Wertverlust;	Faktor Index:	1,4890
Zusammenfassung:		
Belastung aus dem Wohnungsrecht	a) Belastung zum Anfangsstichtag 26.04.1986:	-69.547 €
	b) Wertzuwachs oder -verlust zwischen den Stichtagen, indiziert auf Anfangsstichtag (A):	-36.241 €
	Summe a) und b): Belastung im Anfangsvermögen:	-105.788 €
	c) Belastung im Endvermögen:	106.284 €

Differenz	-496 €
-----------	--------

(hier negativ, erhöht die Belastung per A)
(Minderung Anfangsvermögen)
(Minderung Endvermögen)

Beispiel 5, pauschale Belastung

Fortsetzung Ziff. 3.4.3., Verfügungsbeschränkung gem. Abt. II, lfd.Nr. 11 GB (auf Lebenszeit der Mutter der Übernehmerin):
Tabelle: Ermittlung der Belastung in Jahresschritten vom Anfangs-Stichtag (26.04.1996) bis zum Wegfall der Belastung
aufgrund Tod der Verfügungsberechtigten xxxxxxxx zum 02.04.2001:

Statistische Grundlagen: Leibrentenbarwertfaktoren 2004/2006, Stat. Bundesamt, Verbraucherpreisindex 2005=100;

Erläuterungen und Wertung des SV (Nicht im GA):

Auch hier ist eine verbale Belastung gegeben, welche allerdings zugunsten der Mutter der Übernehmerin besteht, welche zum Anfangs-Stichtag 1996 41 Jahre alt war, d.h. aus der Sicht des Anfangsstichtags eine sehr langfristige Belastung mit statistisch von über 30 Jahren.

Die Mutter ist dann allerdings im Jahre 2001 im Alter von 47 Jahren verstorben.

Auch hier fehlt es an einer laufenden greifbaren Belastung, welche kapitalisiert werden könnte. Es wird deshalb auch hier eine pauschale Bewertung nach SV-Ermessen vorgenommen mit 10 % aus dem Verkehrswert von 242.000 € = rd. 25.000 € zum A-Stichtag.

Hier bietet die Tabelle durch Rückwärtsrechnung die Möglichkeit der Bildung einer fiktiven jährlichen Belastung, mit der dann über die Zugewinnphase gerechnet werden kann.

Konkrete Vorgehensweise: In Spalte 5 Pauschal-Wertmind. eintragen, über LBF jährliche Belastung ermitteln;

Verfügungsbeschränkung (Testamentsvollstreckung gem. Abt. II, lfd.Nr. 11, GB):

Stichtag	Belastung p.a. (Fiktiv) Sp. 5 : Sp. 4	Verfüg. Berechtigte Alter 06.08.1954	LBF Frau LZ = 4 %	Höhe der Belastung in €	Abnahme der Belastung = Wertzuwachs der Immobilie	Verbrau- cherpreis- Index p. Stichtag	Verbraucher- preisindex A-Stichtag	Auf Anfangs- Stichtag indizierter Wertzuwachs	
							26.04.1996		
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7	Spalte 8	Spalte 9	
26.04.1996	1.247 €	41 Jahre	20,0516	25.000 €			88,2		
					247 €	89,4	88,2	244 €	
01.01.1997	1.247 €	42 Jahre	19,8504	24.753 €					
					257 €	90,5	88,2	250 €	
01.01.1998	1.247 €	43 Jahre	19,6440	24.496 €					
					264 €	90,7	88,2	257 €	
01.01.1999	1.247 €	44 Jahre	19,4320	24.232 €					
					274 €	92,1	88,2	262 €	
01.01.2000	1.247 €	45 Jahre	19,2128	23.958 €					
					278 €	93,4	88,2	263 €	
01.01.2001	1.247 €	46 Jahre	18,9893	23.680 €					
					23.680 €	94,4	88,2	22.125 €	
02.04.2001		46 Jahre	0,0000	0 €					
Summen:					25.000 €			23.401 €	Differenz
									-1.599 €

Zusammenfassung:	a) Belastung zum Anfangsstichtag 26.04.1996:	25.000 €
	b) Summe Wertzuwachs (gleitender Erwerbsvorgang) zwischen den Stichtagen, nominal:	25.000 €
	c) Wie b), jedoch Summe der auf den Anfangs-Stichtag 26.04.1996 indizierten Beträge:	23.401 €