

# **Die Bewertung des Familienheims**

Dr. Lambert Krause  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Familienrecht  
Waldshut-Tiengen und Wurmlingen (Tuttlingen)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Bewertung des Eigentums .....</b>	<b>1</b>
1.1	Grundsatz.....	1
1.2	Immobilienwertverordnung .....	1
1.2.1	Vergleichswertverfahren.....	1
1.2.2	Ertragswertverfahren.....	1
1.2.3	Sachwertverfahren .....	3
1.3	Wertermittlungsverfahren bei Eigentumswohnung .....	4
1.4	Wertermittlung bei eigengenutztem Ein- und Zweifamilienhaus .....	4
1.5	Steuern.....	5
<b>2</b>	<b>Bewertung der Belastungen .....</b>	<b>5</b>
2.1	Wohn- und Nießbrauchsrecht sowie Leibgeding .....	5
2.2	Verpflichtung zur Rentenzahlung .....	6
<b>3</b>	<b>Bewertung eines land- und forstwirtschaftlicher Betrieb .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Bewertung von Rechten .....</b>	<b>8</b>
4.1	Anwartschaftsrechte .....	8
4.2	Wohnrecht eines Ehegatten .....	8
<b>5</b>	<b>Bewertung von Verbindlichkeiten.....</b>	<b>9</b>
5.1	Darlehen.....	9
5.2	Lebensversicherungsvertrag .....	10
5.3	Bürgschaft .....	10
<b>6</b>	<b>Bewertung von Grundschulden .....</b>	<b>11</b>

## **1 Bewertung des Eigentums**

### **1.1 Grundsatz**

Immobilienbesitz ist im Güterrecht mit seinem wirklichen Wert zu berücksichtigen.<sup>1</sup> Der wirkliche Wert ist der Verkehrswert.<sup>2</sup> Maßgeblich sind naturgemäß die Stichtage.<sup>3</sup>

### **1.2 Immobilienwertverordnung**

Der Verkehrswert für Grundbesitz kann über die „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Immobilienwertverordnung – ImmoWertV), ermittelt werden. So vorzugehen ist nach Auffassung des BGH aus Rechtsgründen beanstandungsfrei.<sup>4</sup>

Die ImmoWertV sieht drei Wertermittlungsverfahren vor, nämlich folgende:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren.

#### **1.2.1 Vergleichswertverfahren**

Dem Namen des Verfahrens entsprechend besteht das Wesen des Vergleichswertverfahrens darin, Vergleichsgrundstücke heranzuziehen und daraus den Wert des zu bewertenden Grundstücks abzuleiten.

#### **1.2.2 Ertragswertverfahren**

Beim Ertragswertverfahren werden die Werte für den Boden einerseits und die baulichen Anlagen andererseits getrennt ermittelt.

Der Bodenwert wird auch beim Ertragswertverfahren nach dem Vergleichswertverfahren bestimmt. Das Ertragswertverfahren ist also ein besonderes Wertermittlungsverfahren nur hinsichtlich der baulichen Anlage.

---

1) BGH FamRZ 1986, 37 ff. (40).

2) Im Gegensatz zum Verkaufswert.

3) Brauer, Der Zugewinnausgleich, Rn. 63 f. spricht im Zusammenhang mit dem Stichtagsprinzip treffenderweise von einer „Blitzlichtbetrachtung“.

4) BGH FamRZ 1992, 918 ff. (919).

Der Ertrag einer baulichen Anlage, insbesondere eines Grundstücks, bestimmt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Unter dem Rohertrag sind die eingehenden Mieten und Pachten zu verstehen sowie sonstige Einnahmen, die sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ergeben. Gemeint sind die Kaltmieten. Umlagen auf die Betriebskosten bleiben also unberücksichtigt. Sind die real erwirtschafteten Mieten oder sonstigen Einkünfte niedriger als die erwirtschaftbaren, so ist auf die erzielbaren Einnahmen abzustellen.

Zu den abzuziehenden Bewirtschaftungskosten gehören die Abschreibung, die Verwaltungskosten (Personalkosten, Aufsichtskosten und die Kosten des Jahresabschlusses sowie der Geschäftsführung), die Betriebskosten (soweit keine Erstattung durch die Mieter erfolgt), die Instandhaltungskosten (d. h. die notwendigen Kosten, um den bestimmungsgemäßen Gebrauch weiter zu ermöglichen, soweit er durch Abnutzung, Alterung oder Witterung beeinträchtigt wird) und das Mietausfallwagnis; das ist eine Rückstellung, die gebildet wird für etwaige Mietausfälle (inklusive der Kosten eines Räumungsprozesses).

Die Position Betriebskosten ist nach Möglichkeit auf der Basis der tatsächlichen Höhe beim betreffenden Objekt zu berücksichtigen. Die übrigen Bewirtschaftungskosten sind nach allgemeinen Erfahrungssätzen in die Berechnung einzustellen.

Die sich so aus der Subtraktion von Rohertrag und Bewirtschaftungskosten ergebende Differenz (Reinertrag) ist ein Jahresbetrag. Er muss kapitalisiert werden, um den gesamten Ertragswert zu erfahren.

Dazu ist der Reinertrag um den Betrag zu reduzieren, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt, wobei für den Regelfall der Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen ist. Sind die Restnutzungsdauer des Objektes einerseits und der Bodenzinssatz andererseits bekannt, so ist der Kapitalisierungsfaktor der Vervielfältigertabelle zu entnehmen.

Für den Praktiker: Die Ansicht, behauptete hohe Zinsen seien vorsorglich in Abrede zu stellen und zu bestreiten, wenn sie einem zugeschrieben werden, ist falsch. Der Bodenzins ist zugunsten des Eigentümers ein Abzugsposten. Je höher der Zins angesetzt wird, desto niedriger fällt also der Ertragswert aus. An der Vervielfältigertabelle ist das gut ablesbar. Der Vervielfältiger sinkt, wenn der Zins steigt.

Unter Restnutzungsdauer ist die Zeit zu verstehen, die das Objekt bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann (unter Berücksichtigung von Instandhaltungsmaßnahmen). Es kommt also auf den sinnvoll wirtschaftenden Eigentümer bzw. Berechtigten an. Ist der konkret Agierende besonders nachlässig, so wird fiktiv gerechnet.

Die Summe der Teilwerte von Bodenwert und Wert der baulichen Anlage ist letztlich der Ertragswert des Grundstücks.

Zu- und Abschläge sind für besondere Umstände vorzunehmen, insbesondere die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen und Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, soweit sie keine Beachtung finden bei der allgemeinen Ertragsbestimmung oder der Bestimmung der Restnutzungsdauer.

Ist der Ertragswert Null, so bleibt der Bodenwert als relevanter Wert, ist aber dann zu verringern insbesondere um die Abbruchkosten betreffend das Objekt. Ebenfalls ist es zu berücksichtigen, wenn das Grundstück bzw. Objekt unbenutzbar ist.

Das Ertragswertverfahren ist vor allem anzuwenden bei Mietwohngrundstücken, bei denen Renditegesichtspunkte die Hauptrolle spielen und weniger der Verkaufswert.

Wie beim Ertragswertverfahren bestimmt sich beim Sachwertverfahren der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren.

### **1.2.3 Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren ist eine neben dem Ertragswertverfahren und dem Vergleichswertverfahren eigene weitere Methode, um den Wert von baulichen Anlagen zu bestimmen.

Werden beim Vergleichswertverfahren dem zu bewertenden Objekt vergleichbare Objekte gesucht, ist beim Ertragswertverfahren der Reinertrag das entscheidende Kriterium, so sind Kern der Bewertung beim Sachwertverfahren die Herstellungswerte.

Der Herstellungswert eines Gebäudes setzt sich zusammen aus den Faktoren Herstellungskosten (gemeint sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- und Flächeneinheit, die dann mit der entsprechenden Bezugseinheit multipliziert werden; dabei sind Besonderheiten einzelner Bauteile, Einrichtungen oder Vorrichtungen durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen), Alter, Baumängel und Bauschäden, sonstige wertbeeinflussende Umstände (d. h. insbesondere wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach §§ 30, 33 und 34 BauGB und den sonstigen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften zulässigen Nutzung).

Der Herstellungswert von Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird nach Erfahrungssätzen oder den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Der Bodenwert zuzüglich des Wertes der baulichen Anlage ergibt den Sachwert des Grundstücks.

### 1.3 Wertermittlungsverfahren bei Eigentumswohnung

Wesentlich hängt der absolute Wert davon ab, nach welchem Wertermittlungsverfahren ein Grundstück bzw. eine Immobilie bewertet wird.

Bei einer Eigentumswohnung wurde die Wertermittlung aus dem Mittel zwischen Sach- und Ertragswert vorgenommen. Der BGH betonte, das Gesetz schreibe keine bestimmte Bewertungsmethode abgesehen vom Sonderfall des § 1376 Abs. 4 BGB vor. Das Revisionsgericht habe deshalb nur zu prüfen, ob die von der bzw. den Vorinstanzen angewendete Bewertungsmethode auf rechtsfehlerhaften Erwägungen beruhe oder gegen Denkgesetze verstoße. Diesen Prüfungsmaßstab beachtend billigte der BGH es, den Mittelwert wie dargestellt anzusetzen.<sup>5</sup>

### 1.4 Wertermittlung bei eigengenutztem Ein- und Zweifamilienhaus

Bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern kommt dem Sachwertverfahren das größere Gewicht zu.<sup>6</sup>

Im entschiedenen Fall hatte der Gutachterausschuss die Lage auf dem Grundstücksmarkt, die bei jeder der drei Wertermittlungsverfahren auf das Ergebnis der Bewertung Einfluss zu nehmen hat, berücksichtigt durch Heranziehung sog. indirekter Vergleichswerte. Der BGH hatte dagegen keine Einwände, hielt es auch für zumindest denkbar, wenn bei der Ermittlung nach dem direkten Vergleichswertverfahren vorgegangen werde. Der BGH beanstandete am Vorgehen des Gutachterausschusses und, weil dem folgend, am Urteil der Vorinstanzen, bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sei unter Einsatz der mathematischen Statistik gerechnet bzw. die Korrektur des vorher nach dem Sachwertverfahren gefundenen Verkehrswertes vorgenommen worden. Rein statistisch vorzugehen sei aber unzulässig. Dann komme der Frage zu wenig Bedeutung zu, ob das Vergleichene auch vergleichbar sei. Die Vergleichbarkeit müsse aber zunächst festgestellt werden. Daraus folgt:

- In erster Linie ist der Verkehrswert für das selbst genutzte Ein- oder Zweifamilienhaus nach dem Sachwertverfahren zu bestimmen.
- Weil unabhängig von der Art des Wertermittlungsverfahrens auch die Lage auf dem Grundstücksmarkt bei der Wertbestimmung zu berücksichtigen ist, kommt es zu einer Einflussnahme des nach dem Vergleichswertverfahren zu bestimmenden Verkehrswertes des Grundstücks (indirektes Vergleichswertverfahren).

---

<sup>5)</sup> BGH FamRZ 1986, 37 ff. (39 f.).

<sup>6)</sup> BGH FamRZ 1992, 918 ff. (920).

- Ebenso ist es zulässig, neben dem Sachwertverfahren das Vergleichswertverfahren anzuwenden (direktes Vergleichswertverfahren), um dann den Verkehrswert aus dem Mittelwert aus Sach- und Vergleichswert zu bilden.
- Wird der Vergleichswert insgesamt allein im Wege mathematischer Statistik gebildet, so ist das Resultat zu beanstanden, weil dies unzureichend ist, um das notwendige Maß an Vergleichbarkeit zu gewährleisten.

## 1.5 Steuern

Bei der Veräußerung einer Immobilie innerhalb der Spekulationsfrist des § 23 EStG können Steuern anfallen. Diese kann der Steuerpflichtige als latente Steuerlast geltend machen. Grundsätzlich hat der BGH diesen Abzugsposten anerkannt.<sup>7</sup> Allerdings ist fraglich, ob diese Kosten in jedem Fall angesetzt werden können. Nicht der Fall ist dies ohne weiteres, wenn gar nicht beabsichtigt ist, das Objekt zu veräußern. Da die anfallende Steuerpflicht der Höhe nach individuell zu bestimmen ist, ist es in praxi in jedem Fall sehr schwer, sie vom Betrag her zu fassen.<sup>8</sup> Im Übrigen ist die latente Steuerlast aber auch bei der Regelung von Immobilienfragen im Rahmen von Trennung und Scheidung zu berücksichtigen und deshalb auch umfassend im Vorfeld zu klären.<sup>9</sup>

## 2 Bewertung der Belastungen

### 2.1 Wohn- und Nießbrauchsrecht sowie Leibgeding

Neben den rein finanziellen Belastungen ist Immobilienbesitz mitunter mit Verpflichtungen belastet, wie der Übernahme eines Wohnrechtes oder sonstigen Nießbrauchsrechtes bzw. Leibgedings.

Ehedem war die Berücksichtigung dieser Vermögenspositionen in der güterrechtlichen Auseinandersetzung unproblematisch. Besondere Bewertungsfragen stellten sich nicht. Wohnrecht, Nießbrauchsrecht und Leibgeding waren im Anfangsvermögen mit demselben Betrag zu berücksichtigen wie im Endvermögen. Die Rechtsprechung hat sich jegliche Rechenarbeit erspart und die Belastung zum durchlaufenden Posten erklärt.<sup>10</sup> Wohnrecht, Nießbrauchsrecht und Leibgeding blieben sowohl im Anfangsvermögen als auch im Endvermögen ganz einfach unberücksichtigt.

---

<sup>7)</sup> Zuletzt BGH FamRZ 2011, 1367 ff., worauf zu Recht hinweist Borth, FamRZ 2014, 1687 ff.; widersprechend Fassnacht, FamRZ 2014, 1681 ff., weil dieser Ansatz gegen das Stichtagsprinzip verstoße.

<sup>8)</sup> Schulz, FamRZ 2014, 1684 ff. spricht von einem „Alptraum“.

<sup>9)</sup> Kogel, FamRB 2015, 156 ff. (159).

<sup>10)</sup> BGH FamRZ 1990, 603 (Nießbrauchsrecht); BGH FamRZ 1990, 1083 (Leibgeding).

Diese Rechtsprechung hatte der BGH „leider“<sup>11</sup> geändert. „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 jeweiligen aktuellen Wert wertmindernd zu berücksichtigen. 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 des Grundstücks und dem Erlöschen des Wohnrechts zu bewerten, um den gleitenden Erwerbsvorgang zu erfassen und vom Ausgleich ausnehmen zu können.“<sup>12</sup>

Wegen der Kritik Gutdeutschs hat der BGH die Rechtsprechung wieder geändert. Der Wert des Nießbrauchsrechts bleibt also bei der Berechnung des Anfangs- und Endvermögens grundsätzlich unberücksichtigt. Der fortlaufende Wertzuwachs der Zuwendung wegen des abnehmenden Wertes des Nießbrauchs unterliegt nicht dem Zugewinnausgleich. Nur dann, wenn der Wert des Nießbrauchsrechtes steigt, weil der Grundstückswert steigt, ist eine Bewertung des Nießbrauchsrechtes zu den beiden Stichtagen vorzunehmen.<sup>13</sup>

## **2.2 Verpflichtung zur Rentenzahlung**

Ist der Eigentümer des Familienheims verpflichtet, eine monatliche Rente z. B. an den zu zahlen, der ihm das Eigentum übertragen hat, so ist diese Verpflichtung zu kapitalisieren und als Belastungsposten zu berücksichtigen.

Fraglich ist, ob dies über die Grundsätze des Bewertungsgesetzes erfolgen soll. Das Bewertungsgesetz betrifft aber eher die Frage der Kapitalisierung einer Naturalleistung. Alternativ kann unabhängig vom Bewertungsgesetz kapitalisiert werden. Dann stellt sich im Wesentlichen die Frage nach dem zugrunde zu legenden Zins, wobei der Pflichtige Interesse an einem hohen Zins haben muss.

## **3 Bewertung eines land- und forstwirtschaftlicher Betrieb**

Eine Privilegierung erfahren im Güterrecht die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe. Rein faktisch kommt es in den meisten Fällen dieserhalb zu keinem güterrechtlichen Anspruch des weichenden Ehegatten. Das gilt auch, wenn das Bauern- oder Forsthaus das Familienheim war.

---

<sup>11)</sup> So ausdrücklich: Schulz, FamRZ 2015, 460 ff. (461); dazu: Brauer, FamRZ 2015, 1081 ff.; dazu: Gutdeutsch, FamRZ 2015, 1083 ff.; dazu: Hauß, FamRZ 2015, 1086 f.; dazu: Hoppenz, FamRZ 2015, 1089 f.

<sup>12)</sup> BGH FamRZ 2007, 978.

<sup>13)</sup> BGH, Beschluss vom 06.05.2015 – XII ZB 306/14, NJW 2015, 2334 ff.



Es ist im öffentlichen Interesse, land- und forstwirtschaftliche Betriebe leistungsfähig zu erhalten. Der Gesetzgeber hat es deshalb für erforderlich gehalten, sie dem Güterrecht faktisch zu entziehen über § 1376 Abs. 4 BGB. In der jetzigen Fassung hat das Bundesverfassungsgericht die Regelung für verfassungskonform erklärt.<sup>14</sup> Die Regelung geht auf Kosten des weichenden Ehegatten. Der land- oder forstwirtschaftliche Betrieb wird nach dem für den Inhaber günstigen Ertragswertverfahren bewertet, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind, § 1376 Abs. 4 BGB:

- Der land- oder forstwirtschaftliche Betrieb ist im Anfangs- und im Endvermögen zu berücksichtigen.
- Der Eigentümer des Betriebes wird auf Zugewinnausgleich in Anspruch genommen.
- Die Weiterführung oder Wiederaufnahme des Betriebes ist zu erwarten, sei es durch den Eigentümer, sei es durch einen Abkömmling.

Die Voraussetzungen sind meist erfüllt, wenn ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb im Güterrecht eine Rolle spielt.

- Entweder ist die Landwirtschaft bereits originär im Anfangsvermögen zu berücksichtigen oder sie wird zwar erst später übernommen, ist dann aber über § 1374 Abs. 2 BGB dem Anfangsvermögen zuzurechnen.
- Ein eigener Anspruch des Eigentümers des Betriebes auf Zugewinnausgleich ist nur selten vorstellbar. Zumind. im Regelfall steckt das Vermögen der Beteiligten im Betrieb.
- Noch am ehesten fällt die Privilegierung des § 1376 Abs. 4 BGB aus, weil der Betrieb unterdessen aufgegeben wurde. Aber auch das kommt selten vor.

Liegen vorstehend genannte Voraussetzungen vor, so ist der Betrieb mit dem Ertragswert im Endvermögen anzusetzen, § 1376 Abs. 4 BGB. Was als zum Betrieb gehörend anzusehen ist, ist unter funktionalen Gesichtspunkten zu entscheiden.<sup>15</sup>

Damit gehört ein klassisches Bauernhaus zum Betrieb, wenn es auch für die Landwirtschaft genutzt wird. Sind darin Landmaschinen und landwirtschaftliche Geräte untergebracht, ferner Tiere, die in der Landwirtschaft verwendet werden, und dient das Haus auch den privaten Belangen der Familie, so ist das Haus Teil des Betriebes und damit der Bewertung des § 1376 Abs. 4 BGB unterworfen.

Aber auch wenn mit dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb noch ein gewerblicher Betrieb verbunden ist, bleibt es bei der Bewertung nach § 1376 Abs. 4 BGB, soweit der zusätzliche Betrieb einen Annex zum land- bzw. forstwirtschaftlichen darstellt.<sup>16</sup>

---

<sup>14)</sup> Näher: Koch, in: Münchener Kommentar, § 1376 Rn. 34 ff. mit kritischen Anmerkungen.

<sup>15)</sup> Koch, in: Münchener Kommentar, § 1376 Rn. 38.

<sup>16)</sup> Koch, in: Münchener Kommentar, § 1376 Rn. 41.

Das ist bspw. bei einem ergänzenden Pensionsbetrieb („Ferien auf dem Bauernhof“), einer Gastwirtschaft oder auch einer Reitschule bzw. einem Reitstall der Fall. Auch in diesen Fällen wird also der Betrieb insgesamt nach § 1376 Abs. 4 BGB bewertet.

Nach § 1376 Abs. 4 BGB einen Betrieb zu bewerten, bedeutet, den Ertragswert zu bestimmen. Über die Verweisung auf § 2049 Abs. 2 BGB bleibt deshalb der Sachwert des Objektes unberücksichtigt. Es kommt vielmehr auf den Reinertrag an, den das Landgut nach seiner bisherigen wirtschaftlichen Bestimmung bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung nachhaltig gewähren kann.

Wie der Ertragswert im Einzelnen ermittelt wird, ist Ländersache, Art. 137 EGBGB. Grob gesprochen wird als Ertragswert der 25fache jährliche Reinertrag zugrunde gelegt.<sup>17</sup>

Im Regelfall ergibt ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb deshalb einen allenfalls geringen Zugewinn, wenn er – wie ebenfalls im Regelfall – im Anfangs- und im Endvermögen zu berücksichtigen ist. Deutliche Verbesserungen betreffend den Ertrag sind in der Landwirtschaft selten. Zudem werden sie dann jedenfalls zum Teil noch aufgehoben, weil der Reinertrag des Anfangsvermögens – wie überhaupt das Anfangsvermögen – zu indizieren ist, um den Kaufkraftschwund auszugleichen.

## **4 Bewertung von Rechten**

### **4.1 Anwartschaftsrechte**

Ist noch kein Vollrecht güterrechtlich zu berücksichtigen, sondern nur ein Anwartschaftsrecht, so gilt: Allgemein ist das Anwartschaftsrecht wie das Vollrecht zu behandeln, und es gelten keine Besonderheiten. Es muss aber ausreichend gesichert sein. Bei einem Anwartschaftsrecht aufgrund eines Erbvertrages wie auch beim Anwartschaftsrecht des Nacherben ergeben sich letztlich auch dann erhebliche Unsicherheiten, wenn sie sich auf ein künftiges Wohnrecht oder sonstiges Recht an einer Immobilie beziehen. Selbst Schätzungen machen erhebliche Probleme.

### **4.2 Wohnrecht eines Ehegatten**

Steht einem Ehegatten kein Anteil an einer Immobilie zu Eigentum zu, aber ein Wohnrecht, so handelt es sich auch dabei um eine wirtschaftliche Position, die güterrechtlich

---

<sup>17)</sup> Weiterführend: Koch, in: Münchener Kommentar, § 1376 Rn. 37.

zu berücksichtigen ist. Wenn dieses Nießbrauchsrecht unveräußerlich und unvererblich ist, so ist es doch eine güterrechtlich relevante Position.<sup>18</sup> Ob es sich um ein dingliches Wohnrecht oder ein rein schuldrechtliches, etwa in Form eines Leihverhältnisses handelt, ist unerheblich.

Die Kapitalisierung soll nach einer Ansicht anhand der ImmoWertV erfolgen.<sup>19</sup>

Der BGH hat das Wohnrecht dagegen unter Beachtung der Grundsätze des Bewertungsgesetzes ermittelt.<sup>20</sup> Der monatliche bzw. jährliche Nutzungswert ist zu bestimmen, d. h. die ersparte Kaltmiete. Der Jahresbetrag ist dann unter Berücksichtigung der Lebenswahrscheinlichkeit des Begünstigten einerseits und eines kalkulatorischen Zinses zu kapitalisieren. Für die Lebenswahrscheinlichkeit gilt die Allgemeine Sterbetafel für die Bundesrepublik Deutschland. Unter Bezugnahme auf das Bewertungsgesetz und dessen Anlage (zu § 14 BewG) sind als Zins 5,5 % anzusetzen. Aus genannter Anlage kann dann bei Kenntnis des Lebensalters des Berechtigten in vollen Jahren der Vervielfältigungsfaktor unmittelbar abgelesen werden.

Bemerkenswerterweise hat das OLG Celle<sup>21</sup> sich dann noch mit der Frage beschäftigt, ob dieser Wert zu korrigieren ist. Die Möglichkeit, das Wohnrecht auszuüben, sei eine Option und keine Pflicht. Auch könnten sich sonst Umstände ergeben, die zu einer Veränderung führen, aufgrund derer das Nutzungsrecht entfällt.

Besteht das Wohnrecht aufgrund einer Vorerbenstellung, so gilt dasselbe, jedenfalls dann, wenn es um eine nicht befreite Vorerbschaft geht, weil der Nutzungsberechtigte dann das Recht an der Immobilie nur eingeschränkt hat und keine freie Verfügungsbefugnis besitzt.<sup>22</sup> Im entschiedenen Fall erfolgte die Kapitalisierung allein über eine Multiplikation des Nutzungswertes mit der durchschnittlichen Lebenserwartung. Richtigerweise hätte über Anlage 9 zu § 14 BewG der Jahresbetrag des Nutzungswertes vervielfältigt werden müssen.

## **5 Bewertung von Verbindlichkeiten**

### **5.1 Darlehen**

Darlehen sind mit ihrer Valuta als Verbindlichkeiten zu bewerten.

---

<sup>18)</sup> Koch, FamRZ 2004, 529 f.; Kogel, Strategien beim Zugewinnausgleich, S. 116 f.

<sup>19)</sup> OLG Koblenz FamRZ 1988, 64 ff. (65).

<sup>20)</sup> BGH FamRZ 2003, 1639 ff.; BGH 2004, 527 ff.; Kogel, FamRZ 2006, 451 ff.

<sup>21)</sup> OLG Celle FamRZ 1993, 1204 f. (1205).

<sup>22)</sup> AG Landshut FamRZ 1998, 1233 f.

## 5.2 Lebensversicherungsvertrag

Wurde zur Absicherung eines Darlehens ein Lebensversicherungsvertrag abgeschlossen, so ist dies für die Bewertungsfragen ohne jede Bedeutung, wenn es sich um einen Risiko-Lebensversicherungsvertrag handelt. Der Versicherungsvertrag bedeutet zwar eine Sicherheit, aber keine relevante Vermögensposition.

Wurde für die spätere Schuldentilgung ein Kapital-Lebensversicherungsvertrag abgeschlossen, so handelt es sich bei den in regelmäßigen Abständen zu zahlenden Raten zwar um Belastungen. Das sich bildende Kapital stellt aber einen Vermögenswert dar, der als Aktivposten (betreffend die Darlehensschuld gegenrechnerisch) anzusetzen ist, auch wenn von vornherein eine Zweckbindung besteht.

Wenn die Rechte aus diesem Vertrag an das kreditgewährende Institut abgetreten sind, nehmen die Ansprüche gegenüber der Versicherungsgesellschaft unmittelbar keinen Einfluss auf die Vermögensfragen. Indirekt ist aber zu berücksichtigen: In dem Maße, in dem das Anrecht aus dem Lebensversicherungsvertrag anwächst, verringert sich letztlich die Darlehensschuld, da das Kreditinstitut nur zur Schuldentilgung die Rechte aus dem abgetretenen Versicherungsvertrag nutzen kann.

Bei der Wertbestimmung ist zu beachten:

- Mit seinem Rückkaufs- oder Liquidationswert ist der Lebensversicherungsvertrag nur dann zu berücksichtigen, wenn die Liquidierung als Folge der vermögensrechtlichen Auseinandersetzung ansteht. Wird geltend gemacht, es sei eine Auflösung des Vertrages notwendig, so ist zu prüfen, ob dieser Einwand beachtlich ist. Gegebenenfalls können wirtschaftliche Schwierigkeiten ausreichend über eine Stundung nach § 1382 BGB beseitigt werden.
- Steht keine Liquidation des Versicherungsvertrages an, so ist auf den „vollen wirtschaftlichen Wert“ des Versicherungsvertrages abzustellen.<sup>23</sup>

## 5.3 Bürgschaft

Bürgschaften sind grundsätzlich relevante Belastungen. Das Risiko der Inanspruchnahme ist zu schätzen. Die Bewertung lässt sich nur im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung durchführen.

---

<sup>23)</sup> BGHZ 118, 242 ff. (252).

## **6 Bewertung von Grundschulden**

Grundschulden dienen der Sicherung einer schuldrechtlichen Forderung. Sie beeinflussen güterrechtliche Erwägungen deshalb nur in dem Maße, in dem sie valutieren.<sup>24</sup>

Stand: Mittwoch, 6. Januar 2016

---

<sup>24)</sup> OLG Koblenz FamRZ 2006, 624.