

## Pflichtteilsermittlung durch Immobilienbewertung

Der BGH hatte sich im Urteil vom 29.09.2021 (Az. IV ZR 328/20) mit der Frage der Wertermittlung der Erbschaft im Rahmen des Auskunftsanspruchs des Pflichtteilsberechtigten zu beschäftigen. Im Leitsatz der Entscheidung heißt es knapp:

Dem Anspruch des Pflichtteilsberechtigten auf Wertermittlung gem. § 2314 Absatz 1 Satz 2 Halbsatz 2 BGB steht nicht der Umstand entgegen, dass der Nachlassgegenstand vom Erben nach dem Erbfall verwertet wurde.

Die Ermittlung des Werts des Nachlasses ist für den Pflichtteilsberechtigten von Bedeutung, da sich hieraus die Höhe des in Bargeld zu erfüllenden Pflichtteilsanspruchs ergibt. Befinden sich Gegenstände im Nachlass, ist deren Wert anzugeben. Dieser ist ggf. vorher auf Kosten des Nachlasses zu ermitteln. Maßgeblich ist dabei der Zeitpunkt des Todes des Erblassers. Wird eine Immobilie zeitnah zum Erbfall von den Erben verkauft, wird häufig der erzielte Erlös als maßgeblicher Wert herangezogen. Hiermit war der Pflichtteilsberechtigte im vorliegenden Fall jedoch nicht einverstanden, da der Verkauf für nur € 65.000 erfolgte und im Vorfeld mehrere Gutachten, u.a. in einem Versteigerungsverfahren, erstellt wurden, die sehr unterschiedliche Werte zwischen 58.000 € und 245.000 € als Wert der Immobilie ergaben. Der BGH hält in seinem Urteil fest, dass der Anspruch des Pflichtteilsberechtigten auf Wertermittlung durch Erstellung eines Gutachtens nur in Ausnahmefällen entfällt. Dies kann der Fall sein, wenn bereits eine hinreichende Wertermittlung durch Sachverständigengutachten vorliegt. Die ist jedoch nicht der Fall, wenn stark voneinander abweichende Angaben vorliegen. Der Wertermittlungsanspruch war hier daher noch nicht erfüllt.

Dem Anspruch auf Wertermittlung im Wege einer nochmaligen Begutachtung durch einen Sachverständigen steht auch nicht entgegen, dass die Immobilie bereits verkauft ist. Nicht zu beschließen hatte sich der BGH mit der praktischen Umsetzung einer solchen Begutachtung, sollte der neue Eigentümer einem Sachverständigen keinen Zutritt zum Grundstück zur Inaugenscheinnahme der Immobilie gewähren wollen. In diesem Fall wird der Gutachter sein Bewertungsgutachten wohl ohne Begehung der Immobilie durchführen müssen und auch so zu einem tragfähigen Ergebnis kommen.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 29.09.2021 – IV ZR 328/20