

Perleberg-Köbel · Kuckenburg

Unternehmen im Familienrecht

Unterhalt · Zugewinn · Vermögen

von

Dr. Renate Perleberg-Köbel

Rechtsanwältin, Fachanwältin für Familien-, Steuer- und Insolvenzrecht,
Mediatorin, Gutachterin, Dozentin, Coach

Bernd Kuckenburg

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Familien- und Steuerrecht,
vereidigter Buchprüfer, Mediator, Gutachter, Dozent, Coach

2. Auflage

Leseprobe

Luchterhand Verlag 2022

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

ISBN 978-3-472-09758-7

www.wolterskluwer.de

Alle Rechte vorbehalten.

© 2022 by Wolters Kluwer Deutschland GmbH, Wolters-Kluwer-Straße 1, 50354 Hürth

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Verlag und Autor übernehmen keine Haftung für inhaltliche oder drucktechnische Fehler.

Umschlagkonzeption: Martina Busch, Grafikdesign, Homburg Kirrberg

Satz: NewGen Knowledge Works (P) Ltd., Chennai

Druck: Wydawnictwo Diecezjalne i Drukarnia w Sandomierzu, Sandomierz, Polen

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem und chlorfreiem Papier.

Vorwort

Verfahrensbeteiligte in familienrechtlichen Verfahren, die über überdurchschnittliche Einkommensverhältnisse und/oder Vermögen verfügen, liefern Problemstellungen von erheblicher rechtlicher Schwierigkeit. Dabei werden Kenntnisse aus ungewohnten bis exotischen Rechtsbereichen und auch aus außerrechtlichen Bereichen verlangt, wie z.B. der Betriebswirtschaftslehre.

Damit korrespondieren bedeutende wirtschaftliche Interessen und somit auch interessante Streitwerte. Dies führt leider auch zu einem erhöhten Haftungsrisiko.

Das vorgelegte Werk soll bei der Ermittlung des Unterhaltseinkommens insbesondere dann Hilfe leisten, wenn andere Einkunftsarten, über die nichtselbstständigen hinaus, einschlägig sind.

Bei der vermögensrechtlichen Auseinandersetzung der Eheleute ist die Bewertung der Vermögensgegenstände von ausschlaggebender Bedeutung. Oft sind den Beratern und Entscheidern nicht einmal die einschlägigen Bewertungsmethoden mit ihren Bewertungskalkülen bekannt, geschweige denn haben sie angemessene Wertvorstellungen. Zudem sind externe Berater, insbesondere Steuerberater, bei der Ermittlung des Unterhaltseinkommens und der Bewertung der Vermögenswerte regelmäßig überfragt, weil der für die Subsumtion relevante Normzweck des Familienrechts von ihnen mangels rechtlicher Durchdringung nicht nachvollzogen werden kann.

Der Inhalt dieses Buches wird aus Fortbildungstätigkeit der Verfasser für Familienrichter und Rechtsanwälte, insbesondere Fachanwälte für Familienrecht, hergeleitet. Dies gewährleistet hohe Aktualität und praktische Verwertbarkeit für alle Rechtswender des Familienrechts.

Eine Neuauflage war insbesondere geboten, da gerade das Steuerrecht durch ständige Novellierungen und Entwicklungen durch die Rechtsprechung geprägt ist. Auch die familienrechtlichen Themen mit ihren Fortschritten sowie die Vermögenswerte und deren Bewertung, insbesondere die Immobilienbewertung, sind umfassend aktualisiert.

Die Verfasser sind für Anregungen und Hinweise dankbar und freuen sich auch über alle Rückmeldungen durch die Leser.

Dr. Renate Perleberg-Kölbl

Bernd Kuckenburg

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	VII
Abkürzungsverzeichnis	XV
Literaturverzeichnis	XIX
A. Unterhaltseinkommen	1
B. Unterhaltsansprüche in der Insolvenz	423
C. Unterhaltsverfahren: Liste anzufordernder und relevanter Unterlagen.	438
D. Unternehmensbewertung im Zugewinnausgleichsverfahren.	443
E. Steuern und Steuervermeidungsstrategien bei den Übertragungen von Immobilien im Rahmen des Zugewinnausgleichs	539
F. Latente Steuer und Auswirkung auf die Bewertung von Vermögens- gegenständen im Zugewinnausgleich	551
G. Bewertung von weiteren positiven und negativen Vermögenswerten	565
H. Eheliches Güterrecht und Nebengüterrecht in der Insolvenz	623
I. Zugewinn: Auskunft und Liste anzufordernder und relevanter Unterlagen für die Bewertung.	635
J. Schenkungsteuer	643
K. Grunderwerbsteuer	659
L. Ehegattenarbeitsverhältnisse	663
M. Steuerstrafrecht in der Familie	671
N. Steuerrechtsänderungen und Rechtsprechungen.	684
Stichwortverzeichnis.	717

18. Immobilienbewertung/Grundstückbewertung

Die grundlegenden Regelungen zur Immobilienbewertung finden sich in der **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)**. Am 14.07.2021 wurde die ImmoWertV 2021 verkündet.¹⁷⁵⁹ Die Regelungen dieser Neufassung sind für alle Bewertungen **ab dem 01.01.2022** gem. §§ 53, 54 ImmoWertV zur Anwendung zu bringen, d.h. die Regelungen finden Anwendung in allen Gutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt bzw. unterschrieben werden. Entscheidend ist also nicht das Auftragsdatum oder der Wertermittlungsstichtag. 2901

Schon der neue Titel des Gesetzes macht deutlich, dass die Novellierungen weitgehend redaktioneller Natur sind. So wird aus der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. 2902

Der rechtliche Charakter ändert sich aber, in dem die ImmoWertV jetzt Rechtsverordnung und nicht mehr nur Richtlinie ist.¹⁷⁶⁰ 2903

Zu dieser rechtlichen Einordnung gehören auch die geplanten **Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienbewertungsverordnung (ImmowertA)**, die es bis jetzt nicht gibt. Sie sollen die Verwaltungsvorschriften der Wertermittlungsrichtlinien 2006, Bodenrichtwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie, Ertragswertrichtlinie und Sachwertwertrichtlinie ablösen, die bisweilen fortgelten. All das macht den gesetzgeberischen Zweck der Neuregelung deutlich, indem einheitliche Regeln in ganz Deutschland bei der Bewertung gelten sollen, was insbesondere im Hinblick auf die Neuregelungen zur Grundsteuer erforderlich ist. Bislang haben die Bundesländer Richtlinien im Erlasswege, Regelungen zur Ermittlung der Bodenrichtwerte und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten verfügt. Dies soll nun bundeseinheitlich geschehen, was eine Annäherung an die Wertermittlung des Steuerrechts verlangt. So heißt es in der Gesetzesbegründung: Vor allem die fehlende Einheitlichkeit bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten läuft dem Ziel einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz zuwider, erschwert die steuerliche Bewertung und kann auch die Tätigkeit der privaten Grundstückssachverständigen insbesondere bei überregionaler Tätigkeit erschweren. Die Vereinheitlichung soll erreicht werden, indem den Gutachterausschüssen und deren Geschäftsstellen durch die Immobilienwertermittlungsverordnung über 20 Vorgaben zur Vereinheitlichung der Marktdaten gegeben werden. Wann dieses Ziel tatsächlich wegen Digitaldefiziten erreicht werden kann, ist fraglich. Diese Vereinheitlichung wirkt sich insbes. bei den Bodenrichtwerten aus, um fachlich ein einheitliches Niveau sicherzustellen. Weiter soll eine elektronische Vereinheitlichung der Bodenrichtwertkarten erfolgen. Auch soll eine einheitliche Begründungsvorschrift zur Ermittlung der Bodenrichtwerte eingeführt werden (§ 13 2904

¹⁷⁵⁹ ImmoWertV v. 14.07.2021, BGBl. I S. 2805; ausführlich, hierzu: *Bischoff* ImmoWertV 2021.

¹⁷⁶⁰ *Bischoff*, S. 10.

ImmoWertV 2021). Dabei soll durch Bildung von Bodenrichtwertzonen die Vereinheitlichung gewährleistet werden (§ 15 ImmoWertV 2021).

- 2905 Die ImmoWertV 2021 bringt zunächst keinerlei grundsätzliche Änderungen bei den **Wertermittlungsverfahren** (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021), die im Folgenden beschrieben werden. Es bleibt also bei dem **Vergleichsverfahren** nach §§ 24 ff. ImmoWertV, dem **Ertragswertverfahren** nach §§ 27 ff. ImmoWertV und dem **Sachwertverfahren** nach §§ 35 ff. ImmoWertV. Neu ist allerdings bei den einzelnen Wertermittlungsverfahren die Ableitung des Verfahrenswerts aus dem vorläufigen Verfahrenswert (§ 6 Abs. 3 ImmoWertV 2021) durch Marktanpassung. Dies gilt auch für **Erbbaurechtsfälle** zur Bewertung des Erbbaurechts bzw. des Erbbaugrundstücks (§§ 48 ff ImmoWertV).

► **Hinweis**

- 2906 Bei den Bewertungen im Zugewinnausgleichsverfahren obliegt die Auswahl der Bewertungsmethode nach ständiger Rechtsprechung des BGH¹⁷⁶¹ dem sachverständig beratenen Tatrichter. Nach diesem Verständnis werden die Immobilienbewerter der Vorschrift des § 6 Abs. 1 ImmoWertV folgend, der Ansicht sein, ihrerseits die Bewertungsmethode auswählen zu dürfen. Die Auswahl der Bewertungsmethode ist aber Tatfrage und obliegt damit der richterlichen Würdigung nach § 37 FamFG, §§ 286, 287 ZPO.
- 2907 Die Begriffe der ImmoWertV 2010 werden weitestgehend weiter genutzt, wobei sich allerdings Überschriften und Paragraphen ändern.
- 2908 Der Charakter als Rechtsverordnung verlangt zudem die verpflichtende Anwendung der ImmoWertV 2021, sodass zwingend die neuen Begrifflichkeiten und Bezüge benutzt werden müssen.
- 2909 Die Neuregelung der ImmoWertV wird also keinen Verkehrswert verändern.
- 2910 § 2 Abs. 3 ImmoWertV ändert die Legaldefinition »**Grundstücksmerkmale**«:¹⁷⁶² Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts.
- 2911 Zu den Grundstücksmerkmalen nennt ImmoWertV 2021 wörtlich
- den Entwicklungszustand,
 - die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung,
 - die tatsächliche Nutzung,
 - den beitragsrechtlichen Zustand,
 - die Lagemerkmale,
 - die Ertragsverhältnisse,
 - die Grundstücksgröße,

1761 BGH, NJW 1999, 781; BGH, FamRZ 2005, 99; 2011, 1376; s.o. Rdn. 2179 f. m.w.N.

1762 *Bischoff*, S. 42 ff.

- den Grundstückszuschnitt,
- die Bodenbeschaffenheit,
- bei bebauten Grundstücken zusätzlich die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen, die Größe der baulichen Anlagen, die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit, der bauliche Zustand der baulichen Anlagen, das Alter, die gesamte Nutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen,
- bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und
- bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung,
- die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

Der Wertermittlungsstichtag und der **Qualitätsstichtag** sind nun statt in §§ 3 und 4 ImmoWertV 2010 in § 2 Abs. 4 und 5 ImmoWertV 2021 geregelt. 2912

Wirklich neu ist die Einführung des Grundsatzes der »**Modellkonformität**«¹⁷⁶³ in § 10 ImmoWertV 2021. Dieser verlangt bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde liegen (Grundsatz der Modellkonformität in § 10 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021). Was dies für die praktische Anwendung bedeutet, ist in § 10 Abs. 6 ImmoWertV 2021 geregelt: Zur Sicherstellung der nach § 10 Abs. 1 ImmoWertV 2021 gebotenen modellkonformen Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind die zugrunde gelegten Modellansätze, Modelle und Bezugseinheiten sowie weitere Informationen in einer Modellbeschreibung anzugeben. 2913

Hierzu gehören insbesondere nach § 12 Abs. 6 ImmoWertV 2021 Nr. 2914

1. die Angaben von Rahmendaten zum Beispiel zum Stichtag, auf denen sich das zur Wertermittlung erforderliche Datum bezieht, zum sachlichen und räumlichen Anwendungsbereich und zur Datengrundlage,
2. die Beschreibung der Stichprobe,
3. die Beschreibung der Ermittlungsmethode,
4. die Beschreibung der verwendeten Parameter und der zugrunde gelegten Bezugseinheiten sowie
5. sonstige Selektionsparameter.

Auch bei den **Bewirtschaftungskosten** wird eine Modellkonformität verlangt (§§ 32 i.V.m. 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV). Hierzu sind einschlägige Modellansätze für die Bewirtschaftungskosten, differenziert nach Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis mit jährlicher Anpassung differenziert nach Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung), in einer Anlage 3 der ImmoWertV 2021 vorgegeben. 2915

¹⁷⁶³ *Bischoff*, S. 65 ff.

► Hinweis

- 2916 Mit der Anwendung und Begründung der Modellkonformität werden sich die Sachverständigen sicherlich zumindest anfänglich schwertun, weil es an validem statistischem Material (noch) fehlt. Hierin liegt sicherlich eine Angriffsmöglichkeit gegen unliebsame Gutachtenergebnisse.
- 2917 Eine neue Regelung liegt bei der Einführung des Regionalfaktors beim **Sachwertverfahren** vor. Nach § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist der **Regionalfaktor** ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Beim Sachwertverfahren wird die Wertminderung wegen Alters durch den Alterswertminderungsfaktor präzisiert, der dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer entspricht (§ 38 ImmoWertV 2021).
- 2918 Das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren bleiben grundsätzlich von den vorgenannten Änderungen abgesehen unverändert.
- 2919 Für die Bewertung von **Grundstücken** ist der jeweilige **Verkehrswert oder Marktwert am Bewertungsstichtag** unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Situation auf dem Immobilienmarkt maßgeblich. Der Verkehrswert ist der Wert, der als Erlös einer Veräußerung oder sonstigen Verwertung unter Ausnutzung aller Marktchancen unabhängig davon erzielt werden kann, ob er sich sogleich realisieren lässt.¹⁷⁶⁴ Ausschlaggebend ist der **volle wirkliche Wert**.¹⁷⁶⁵ Dies gilt auch uneingeschränkt für Grundstücke, die im Gebiet der ehemaligen DDR belegen sind. Der teilweise erhebliche Preisanstieg bei diesen Grundstücken rechtfertigt keine abweichende Bewertung.¹⁷⁶⁶ Wie bei allen anderen Vermögenswerten im Zugewinnausgleichsverfahren ist auch hier die latente Steuerlast zu berücksichtigen und gegebenenfalls in Abzug zu bringen.¹⁷⁶⁷
- 2920 Die Eheleute haben die Möglichkeit, zum Zwecke der Bewertung einer im Zugewinnausgleich zu berücksichtigenden Immobilie ein **Schiedsgutachten** (§§ 317 ff. BGB) einzuholen. Ein für beide Seiten verbindliches Schiedsgutachten liegt gem. § 319 Abs. 1 Satz 1 BGB dann vor, wenn die Schiedsvereinbarung die Formvorschriften des § 1410 BGB berücksichtigt. Bis zur Rechtskraft der Ehescheidung ist ein Schiedsgutachten über den Verkehrswert einer Immobilie daher nur dann verbindlich, wenn die Schiedsvereinbarung **notariell beurkundet** wurde. Wird der Zugewinnausgleich indessen erst nach der Scheidung durchgeführt und einigen sich die Eheleute erst nach Rechtskraft der Scheidung auf die Einholung eines Schiedsgutachtens über den Verkehrswert der Immobilie, so sind beide Parteien auch dann an das Ergebnis des Gutachtens gebunden, wenn die Vereinbarung formfrei erfolgte. Verbindlich

1764 BGH, 12.07.1989 – IVb ZR 79/88, FamRZ 1989, 1051; *Schulz/Hauß* Vermögensaus-einandersetzung Kap. 1 Rn. 237.

1765 MüKo-BGB/*Koch* § 1376 Rn. 8 BVerfG, 16.10.1984 – 1 BvL 17/80, FamRZ 1985, 256; BGH, 23.10.1985 – IVb ZR 62/84, FamRZ 1986, 37.

1766 FamR-Komm/*Weinreich* § 1376 Rn. 32.

1767 BGH, FamRZ 2011, 1367.

ist das Schiedsgutachten nur dann nicht, wenn es offensichtlich unbillig ist, § 319 Abs. 1 Satz 1 BGB.¹⁷⁶⁸ Zur Vermeidung einer nicht unbeträchtlichen Kostenbelastung kommt neben einem Schiedsgutachten auch das selbstständige Beweisverfahren gem. § 113 Abs. 1 Satz 2 FamFG, §§ 485 ff. ZPO in Betracht.¹⁷⁶⁹

► Hinweis

Interessant ist in diesem Zusammenhang die Entscheidung des BGH vom 11.03.2021.¹⁷⁷⁰ Danach ist dann, wenn die Parteien hinsichtlich eines Anspruchs oder einzelner Anspruchsvoraussetzungen eine Schiedsgutachtenvereinbarung getroffen haben, regelmäßig anzunehmen, dass die Einholung des Schiedsgutachtens in den im Vertrag bestimmten Fällen Anspruchsvoraussetzung ist. Eine vor Einholung des Schiedsgutachtens erhobene Klage, die auf den Anspruch gestützt wird, dessen Inhalt oder dessen Voraussetzungen durch ein Schiedsgutachten festgestellt werden sollen, ist folglich nicht als endgültig, sondern allenfalls als verfrüht, also »als zurzeit unbegründet« abzuweisen. 2921

Ist zwischen den Eheleuten keine Einigung über den Verkehrswert des Grundstücks zu erzielen, ist dieser ggf. durch Einholung eines gerichtlichen Sachverständigengutachtens anhand der **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) v. 19.05.2010**¹⁷⁷¹ zu ermitteln. Die ImmoWertV, die die bis dahin geltende Wertermittlungsverordnung (WertV) abgelöst hat, ist am 01.07.2010 in Kraft getreten und ist seither i.V.m. den zuletzt im Jahr 2006 geänderten **Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (WertR 2006) v. 10.06.2006 (berichtigt am 01.07.2006)**¹⁷⁷² für die Bewertung von Immobilien verbindlich. Sie gilt unabhängig vom Stichtag für alle Gutachten, die nach dem 01.07.2010 erstellt wurden oder noch erstellt werden. Die bislang einschlägigen Methoden zur Bewertung von Grundstücken sind allenfalls ergänzend heranzuziehen. Hier ist insb. Vorsicht geboten, wenn auf die Rspr. Bezug genommen wird, die aus der Zeit vor Inkrafttreten der ImmoWertV stammt. 2922

Ist ein Sachverständigengutachten beauftragt, hat sich der Gebäudesachverständige zwingend an die Bewertungsvorgaben der ImmoWertV zu halten, da das Gutachten ansonsten unverwertbar ist, vgl. § 1 ImmoWertV.¹⁷⁷³ 2923

1768 BGH, 09.06.1983 – IX ZR 41/82, NJW 1983, 2244; Grüneberg/Grüneberg BGB § 319 Rn. 3.

1769 Vgl. Rdn. 2691; OLG Naumburg, 13.04.2011 – 8 WF 74/11; *Büte* Zugewinnausgleich Rn. 441.

1770 BGH, 11.03.2021 – VII ZR 196/18, WKRS 2021, 15908.

1771 BGBl. I 2010 S. 639; Grundstücksbewertung von Betriebsvermögen: IDW S 10, IDW-FN 2013, 503 ff.

1772 Wertermittlungsrichtlinien 2006, Beilage 108a/06 zum BAnZ 108/06 v. 10.06.2006 mit Berichtigung, BAnZ 121/06, 4798 v. 01.07.2006.

1773 *Kuckenburg* FuR 2010, 593.

- 2924 Diese Vorschriften sehen in § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV vor, dass der Immobilienbewerter die Auswahl der Bewertungsmethode vornimmt und diese zu begründen hat. Dies widerspricht der familienrechtlichen Sicht, in dem der **Tatrichter**, sachverständig beraten, die **Auswahl der Bewertungsmethode** vornimmt.¹⁷⁷⁴
- 2925 Gem. § 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV sind zur Bewertung von Immobilien das **Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung** (§§ 15 und 16 ImmoWertV), das **Ertragswertverfahren** (§§ 17–20 ImmoWertV) oder das **Sachwertverfahren** (§§ 21–23 ImmoWertV) heranzuziehen. Auch ist es im Bedarfsfall möglich, die verschiedenen Verfahren miteinander zu kombinieren. Ein **Mittelwertverfahren (Aggregationsverbot aus § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV)** ist unzulässig und führt i.d.R. auch zu unbrauchbaren bzw. unzutreffenden Ergebnissen.
- 2926 Beim **Vergleichswertverfahren (§§ 15 f. ImmoWertV)** wird der Verkehrswert eines Grundstücks anhand einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Dabei wird auf bereits realisierte Kaufpreise von anderen Grundstücken abgestellt, die im Hinblick auf ihre Lage, Nutzung, Bodenbeschaffenheit und ihren Zuschnitt sowie sonstige Beschaffenheit hinreichend mit dem zu vergleichenden Grundstück übereinstimmen.
- 2927 Das Vergleichswertverfahren setzt i.d.R. voraus, dass eine hinreichende Anzahl von in engen zeitlichen Zusammenhang zum Wertermittlungsstichtag realisierten Kaufpreisen für in allen den Wert wesentlich beeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmenden Vergleichsobjekten in der Lage des Bewertungsobjekts oder in vergleichbarer Lage bekannt ist. Bei fehlenden Vergleichswerten kann auf Vergleichspreise in vergleichbaren Lagen, bei fehlenden Vergleichspreisen auf vergleichbare **Vergleichsfaktoren** zurückgegriffen werden, die gem. § 15 Abs. 2 ImmoWertV mit dem jährlichen Ertrag zu vervielfachen sind.
- 2928 Ein direkter Vergleich, bspw. mit einem benachbarten Grundstück exakt gleichartiger Lage, Größe, Nutzung usw., kommt in der Praxis eher selten vor. I.d.R. wird das indirekte Vergleichswertverfahren zur Anwendung kommen, das insb. bei bebauten Grundstücken dem Umstand Rechnung trägt, dass ein direkter Vergleich aufgrund der meist unterschiedlichen Bebauung regelmäßig ausscheiden dürfte.
- 2929 Das Vergleichswertverfahren findet i.d.R. neben mit dem Sachwertverfahren bei der Bewertung von unbebauten Grundstücken oder solchen Grundstücken Anwendung, die mit weitestgehend typisierten Gebäuden wie Ein- oder Zweifamilien(reihen)häusern, Eigentumswohnungen oder Garagen bebaut sind.¹⁷⁷⁵
- 2930 Das **Ertragswertverfahren (§§ 17 ff. ImmoWertV)** kommt insb. für die Bewertung von Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies sind Renditeobjekte wie Mietwohngrundstücke (Mehrfamilienhäuser), Geschäftsgrundstücke (Büro- und

1774 St. Rspr. des BGH, 17.11.2010 – XII ZR 170/09, FamRZ 2011, 360; BGH, 08.09.2004 – XII ZR 194/01, FamRZ 2005, 99; BGH, FamRZ 2011, 622 und 1367.

1775 *Münch* Die Scheidungsimmoblie Rn. 6; *Büte* Zugewinnausgleich Rn. 117; *Metzger* S. 61.

Geschäftshäuser, Einkaufszentren), gewerbliche Spezialimmobilien (Parkhäuser, Hotels, Logistikflächen) und gemischt genutzte Grundstücke.¹⁷⁷⁶ Gem. § 17 ImmoWertV erfolgt beim Ertragswertverfahren eine fiktiv getrennte Bewertung von Grund und Boden einerseits sowie baulichen Anlagen andererseits.

Nach § 17 Abs. 2 ImmoWertV wird zwischen dem allgemeinen und dem vereinfachten Ertragswertverfahren unterschieden. 2931

Nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren ergibt sich der **Ertragswert eines Grundstücks** aus dem Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Abs. 1 ImmoWertV). 2932

Die **Ermittlung des Bodenwerts** erfolgt gem. § 16 Abs. 1 ImmoWertV vorrangig durch Anwendung des Vergleichswertverfahrens. Dabei kommt es allein auf das fiktiv unbebaute Grundstück an. Abschläge für die Bebauung sind nicht vorzunehmen. 2933

Gem. § 10 ImmoWertV können zur Ermittlung des Bodenwerts neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete **Bodenrichtwerte** herangezogen werden. Dies setzt allerdings voraus, dass die Bodenrichtwerte der Marktlage am Bewertungsstichtag entsprechen und nicht vom **Gutachterausschuss der örtlichen Stadt- oder Kreisverwaltung** anhand von zweifelhaften Methoden ermittelt wurden.¹⁷⁷⁷ Bei der Herleitung des Bodenwerts eines Grundstücks aus den Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses kann nicht von dem Richtwert einer anderen Zone ausgegangen werden als derjenigen, in der das Grundstück liegt.¹⁷⁷⁸ 2934

Der marktüblich erzielbare jährliche **Reinertrag** eines Grundstücks ergibt sich aus dem **Rohertrag**, also den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen, abzgl. der Bewirtschaftungskosten, vgl. §§ 18, 19 ImmoWertV. 2935

Bei den **Bewirtschaftungskosten** handelt es sich gem. § 19 Abs. 1, 2 ImmoWertV um die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind, namentlich die Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten sowie das Mietausfallwagnis. 2936

Der ermittelte Reinertrag ist gem. § 18 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV um den Betrag zu vermindern, der sich aus der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts ergibt. Dies gilt nicht für das vereinfachte Ertragswertverfahren, bei dem auf die Bodenwertverzinsung als Teil des Reinertrags verzichtet wird. 2937

1776 OLG Düsseldorf, 14.07.1988 – 6 (9) UF 151/86, FamRZ 1989, 280; OLG Frankfurt, 10.03.1980 – 1 UF 246/79, FamRZ 80, 576.

1777 Metzger Anhang; Beispielgutachten S. 103 ff.; *Kuckenburg* FuR 2010, 665.

1778 FG Brandenburg, 22.11.2017 – 3 K 3208/14.

- 2938 Der eigentliche Ertragswert ergibt sich sodann durch Kapitalisierung des verminderten Reinertrags mit dem nach § 20 ImmoWertV zu ermittelnden Barwertfaktor, der sich unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 Satz 1 ImmoWertV) und dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz ermittelt.
- 2939 Sowohl für die Ermittlung der Bodenwertverzinsung als auch für die Kapitalisierung des Reinertrags kommt es auf den **Liegenschaftszins** (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV) an, der im Ergebnis nichts anderes als einen **Marktanpassungsfaktor** darstellt und von vielen Gutachterausschüssen aus der bei ihnen geführten Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB) hergeleitet wird.¹⁷⁷⁹ Der Liegenschaftszins bestimmt damit nachhaltig den Ertragswert des Objekts und verdient vor diesem Hintergrund bei der Feststellung oder Überprüfung von Grundstücksbewertungen im Wege des Ertragswertverfahrens höchste Aufmerksamkeit. I.d.R. variiert der Liegenschaftszins zwischen 4,5 % und 6,5 %.
- 2940 Liegen für die Ermittlung des Ertragswerts eines Grundstücks hinreichend gesicherte Daten für die Bewertung des Reinertrags in einer bestimmten zeitlichen Periode vor, so kann statt der einheitlich über die gesamte Nutzungsdauer erfolgenden Beurteilung des Reinertrags auch eine Ertragswertermittlung nach § 17 Abs. 3 ImmoWertV vorgenommen werden. Als gesicherte Daten kommen bspw. eine Mietpreisbindung oder die bevorstehende Änderung der Ertragslage durch feststehende Faktoren wie einen bereits festgesetzten Bebauungsplan in Betracht. Die periodische Betrachtung kann im Einzelfall Auswirkungen auf die Höhe des Liegenschaftszinssatzes haben.¹⁷⁸⁰
- 2941 Beim **Sachwertverfahren** (§ 21 bis 23 ImmoWertV) erfolgt die Wertermittlung anhand des **Bodenwerts** (§ 16 ImmoWertV) und des **Sachwerts der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen**. Der Sachwert ist nicht gleichzusetzen mit dem Verkehrswert eines Grundstücks, da es hierzu an dem erforderlichen Bezug zum Immobilienmarkt fehlt. Die Ermittlung des wahren Werts einer Immobilie ist daher streng genommen allein anhand des Sachwertverfahrens nicht möglich.¹⁷⁸¹ Ungeachtet dessen findet das Sachwertverfahren in der Praxis regelmäßig bei der Bewertung von eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung.¹⁷⁸²
- 2942 Für die Bestimmung des Sachwerts ist auf die gewöhnlichen **Herstellungskosten** abzustellen, § 22 ImmoWertV. Dies sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden sind, inkl. der Baukosten wie etwa die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Normalherstellungskosten werden veröffentlicht und können im Normalfall aus den Projektunterlagen entnommen werden. Sind die konkreten Herstellungskosten nicht mehr bekannt, muss auf die historisch angefallenen Herstellungskosten zurückgegriffen werden, die sich aus entsprechenden

1779 *Kuckenburg* FuR 2010, 665.

1780 *Kuckenburg* FuR 2010, 665.

1781 *Kuckenburg* FuR 2010, 665.

1782 BGH, 01.04.1992 – XII ZR 146/91, FamRZ 1992, 918; OLG Düsseldorf, 14.07.1988 – 6 (9) UF 151/86, FamRZ 1989, 280.

Baukostentabellen ergeben, die für einen bestimmten Gebäudetyp pro Flächeneinheit Werte ausweisen. Derzeit gebräuchlich ist die Baukostentabelle NHK 2000, die den Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) als Anlage beigegefügt ist.

Die ermittelten Herstellungskosten sind ferner nach § 22 Abs. 3 ImmoWertV unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV) und mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer, also der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung üblichen wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen, zu ermitteln. Dabei ist i.d.R. eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. 2943

Welches der vorstehend dargestellten Verfahren zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Häusern oder Wohnungs- und Teileigentum anzuwenden ist, hängt maßgeblich von der **konkreten Nutzungsart** ab.¹⁷⁸³ Die Auswahl steht im pflichtgemäßen Ermessen des **Tatrichters**.¹⁷⁸⁴ Es muss also danach differenziert werden, ob es sich bei der Immobilie bspw. um eine eigengenutzte Wohnimmobilie oder um ein **Renditeobjekt** handelt. Renditeobjekte können vielfach ausschließlich mit dem Ertragswertverfahren beurteilt werden.¹⁷⁸⁵ Bei der Bewertung von **Eigenheimen** sowie **Eigentumswohnungen**, die von einem Ehegatten bewohnt werden, erscheint es sachgerechter, auf das Sachwertverfahren zurückzugreifen und erforderlichenfalls gewisse Ab- oder Aufschläge unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse am Immobilienmarkt oder des Gebrauchswerts vorzunehmen.¹⁷⁸⁶ Gegen eine isolierte Bewertung von Grundstücken auf der Basis des Veräußerungs- oder Liquidationswerts hat der BGH in Anlehnung an seine Rspr. zu Lebensversicherungsverträgen zu Recht zu bedenken gegeben, dass der hypothetische Veräußerungswert allenfalls dann als alleiniges Bewertungskriterium infrage kommen kann, wenn die Immobilie zur Veräußerung bestimmt ist oder als Folge des Zugewinnausgleichs zwingend veräußert werden muss.¹⁷⁸⁷ Es muss daher stets geprüft werden, ob im konkreten Einzelfall bei Unwirtschaftlichkeit, wie bei Unternehmen, eine **Liquidationsbewertung** wegen Unwirtschaftlichkeit zu erfolgen hat.¹⁷⁸⁸ 2944

Unabhängig von einer konkreten Veräußerungsabsicht des Eigentümers ist bei der Bewertung von Grundstücken regelmäßig die latente **Steuerlast** zu berücksichtigen.¹⁷⁸⁹ 2945

1783 OLG Celle, 16.07.1981 – 12 UF 44/81, FamRZ 1981, 1066; Grüneberg/*Siede* BGB § 1376 Rn. 55 ff.

1784 BGH, 17.11.2010 – XII ZR 170/09, FamRZ 2011, 183; BGH, 23.10.1985 – IVb ZR 62/84, FamRZ 1986, 37.

1785 OLG Frankfurt, 10.03.1980 – 1 UF 246/79, FamRZ 80, 576.

1786 BGH, 01.04.1992 – XII ZR 146/91, FamRZ 1992, 918; OLG Celle, 16.07.1981 – 12 UF 44/81, FamRZ 1981, 1066; *Schulz/Hauß* Vermögensauseinandersetzung Kap. 1 Rn. 237 ff.; *Johannsen/Henrich/Althammer/Kohlenberg* BGB § 1376 Rn. 31 ff.

1787 BGH, 17.11.2010 – XII ZR 170/09, FamRZ 2011, 183.

1788 BGH, 01.04.1992 – XII ZR 146/91, FamRZ 1992, 918.

1789 Vgl. ausf. unter Rdn. 2535 ff.; BGH, 02.02.2011 – XII ZR 185/08, FamRZ 2011, 1367.

Die **latente Steuerlast**, die sich insb. aus der **Besteuerung privater Veräußerungsgeschäfte** nach § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG ergibt (früher sog. **Spekulationssteuer**), mindert den Wert des Grundstücks. Maßgeblich ist der Betrag, der unter Berücksichtigung des individuellen Steuersatzes des Steuerpflichtigen im Jahr der Rechtshängigkeit des Scheidungsantrags anteilig auf das Veräußerungsgeschäft entfällt.¹⁷⁹⁰ Ist die **Spekulationsfrist** von 10 Jahren bereits verstrichen, so scheidet die Berücksichtigung einer latenten Steuerlast aus.¹⁷⁹¹

- 2946 Zu beachten sind ferner die Voraussetzungen von § 23 EStG.¹⁷⁹² Hier wird häufig übersehen, dass Spekulationssteuern gem. § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG auch dann anfallen, wenn ein Ehegatte, der zugleich Miteigentümer des innerhalb der Spekulationsfrist angeschafften ehelichen Wohnhauses ist, aus dem Haus auszieht und im Zeitpunkt der Veräußerung oder Übertragung seines Miteigentumsanteils (auf den anderen Ehegatten) die Immobilie im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren nicht mehr fortlaufend zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat.
- 2947 Besitzen Eheleute mehr als drei Immobilien, dann können latente Steuern auch unter dem Gesichtspunkt des **gewerblichen Grundstückshandels** anfallen.¹⁷⁹³
- 2948 Die Bewertung eines mit einem **Erbbaurecht** belasteten Grundstücks erfolgt nach Nr. 4.3.2. WertR 2006 ebenso wie die güterrechtliche Bewertung des Erbbaurechts i.d.R. im Wege des **Vergleichswertverfahrens**. Nur dann, wenn sich keine Vergleichswerte ermitteln lassen, erfolgt die Berechnung anhand des **Bodenwert- und Gebäudewertanteils** des Erbbaugrundstücks (vgl. Anlagen 13 und 15 zur WertR 2006).
- 2949 Die Bewertung einer im **Miteigentum** der Eheleute stehenden Immobilie kann ferner immer dann dahinstehen, wenn ein Ehegatte keinen Zugewinn erwirtschaftet hat. Der Wert der Immobilie beeinflusst in diesen Fällen die Zugewinnausgleichsbilanz nicht. Eine Wertermittlung durch Einholung eines Sachverständigengutachtens ist in diesen Fällen **nicht** entbehrlich, weil wegen **unterschiedlicher latenter Steuerbelastung der Ehegatten** die Miteigentumsanteile nicht identische Werte aufweisen! Dies wird in der Literatur übersehen.
- 2950 **Vorübergehende Wertschwankungen**, die Einfluss auf den Veräußerungswert zum Stichtag haben, sind nicht zu berücksichtigen, sofern sie bereits zum Stichtag als vorübergehend erkennbar waren. Ausschlaggebend ist dabei die Sicht eines »nüchternen Betrachters« zum Bewertungsstichtag.¹⁷⁹⁴
- 2951 Ist eine Immobilie mit einem **Wiederkaufsrecht** gem. §§ 456 ff. BGB belastet, so ist der Verkehrswert des Grundstücks im Verhältnis der Gesamtdauer der Bindungsfrist

1790 BGH, 02.02.2011 – XII ZR 185/08, FamRZ 2011, 1367.

1791 A.A. BGH, 17.11.2010 – XII ZR 170/09, FamRZ 2011, 183; *Kogel* Strategien beim Zugewinnausgleich Rn. 769; *Schröder* Bewertungen im Zugewinn Rn. 153 m.w.N.

1792 Vgl. Rdn. 2535 ff.; *Büte* FuR 2012, 413; *Klein* FPR 2012, 324.

1793 Vgl. Rdn. 2535 ff.

1794 BGH, 01.04.1992 – XII ZR 146/91, FamRZ 1992, 918.

zur noch verbleibenden Restdauer herabzusetzen.¹⁷⁹⁵ Gleiches gilt im Fall der Belastung eines Grundstücks mit einer sog. **Rückgewähr- oder Rückfallklausel**, bei der die Grundstücksübertragung unter einer auflösenden Bedingung (z.B. der Veräußerung oder Belastung des Grundstücks, des Todes eines Elternteils oder der Scheidung vom Ehepartner) gem. § 158 Abs. 2 BGB erfolgt. Auch in diesem Fall ist der Verkehrswert der Immobilie – vergleichbar mit der Situation bei einer unveräußerlichen Gesellschaftsbeteiligung – im Hinblick auf die **Verwertungsmöglichkeit** gemindert. Gleichwohl steht dem Eigentümer das **volle Nutzungsrecht** an der Immobilie zu, so dass die vom OLG München¹⁷⁹⁶ vorgeschlagene pauschale Herabsetzung des Verkehrswerts der Immobilie auf einen geschätzten Bruchteil seines wahren Werts zu keinem sachgerechten Ergebnis führt. Die Wertminderung im Fall der Vereinbarung einer Rückfallklausel ist vielmehr unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Dauer der Belastung (ggf. unter Zuhilfenahme der Sterbetafel) zu ermitteln. Darüber hinaus kann ein weiterer Abschlag von pauschal 1/10 bis 1/4 vorzunehmen sein, wenn die Übertragung der Immobilie – wie dies insb. bei Grundstücksübertragungen im Familienkreis üblich ist – nicht zur alsbaldigen Veräußerung erfolgte.

Einen Sonderfall stellt in diesem Zusammenhang die **Rückgewährklausel für den Fall der Ehescheidung** dar. Anders als im Fall sonstiger Grundstücksübertragungen unter Vereinbarung einer auflösenden Bedingung sind hier nicht uneingeschränkt die vom BGH aufgestellten Grundsätze zur Bewertung unsicherer bzw. bedingter Rechtspositionen anwendbar.¹⁷⁹⁷ 2952

Die Einstellung in die Zugewinnausgleichsbilanz erfolgt dabei unter strenger Beachtung des Stichtagsprinzips. 2953

Beachte zur Bewertung von Immobilien im Betriebsvermögen Bewertungsstandard des IDW, IDW S 10.¹⁷⁹⁸ Danach ist jede Immobiliengesellschaft, auch die bloß vermögensverwaltende Gesellschaft und die Ein-Objektgesellschaft, nach den Regeln der Unternehmensbewertung zu bewerten, weil dadurch die wirtschaftliche Unternehmenseinheit und damit das Zusammenwirken aller Werte der einzelnen Bestandteile des Vermögens und der Schulden bewertet werden können.¹⁷⁹⁹ 2954

19. Kunstgegenstände

Werden **Kunstgegenstände, Gemälde oder vergleichbare Objekte** im ehelichen Haushalt verwendet oder dienen sie der **Ausschmückung der Ehwohnung**, so stellen sie selbst dann Haushaltsgegenstände dar, wenn sie einen außergewöhnlichen hohen Wert aufweisen und damit den üblichen Wert von vergleichbaren Haushaltsgegenständen 2955

1795 BGH, 07.07.1993 – XII ZR 35/92, FamRZ 1993, 1183; OLG München, 20.01.1992 – 2 UF 1032/91, FamRZ 1992, 819.

1796 OLG München, 13.04.2000 – 12 UF 765/00, FamRZ 2000, 1152.

1797 Schulz/Hauß Vermögensauseinandersetzung Kap. 1 Rn. 253 ff.

1798 IDW S 10, WPg 2015, 1077.

1799 Kuckenburg FuR 2017, 595 ff.