

Zur Ermittlung des Verkehrswertes bei einem teilweise unter Denkmalschutz stehenden Gebäude
Rechtsgrundlagen:

§ 260 Abs 1 BGB

§ 2325 Abs 1 BGB

LG Wiesbaden, 13.07.2012 - 1 O 49/05

Tenor:

1. Die Beklagten werden gesamtschuldnerisch verurteilt, an den Kläger 6.441,88 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 21.10.2004 zu bezahlen. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
2. Von den Kosten des Rechtsstreits haben der Kläger 91%, die Beklagten gesamtschuldnerisch 9 % zu tragen.
3. Das Urteil ist für Kläger und Beklagte gegen Sicherheitsleistung von 120% des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

- 1 Die Parteien streiten um Pflichtteils- und Pflichtteilergänzungsansprüche nach dem am xx.xx.xxxx verstorbenen A. Der Erblasser war vor seinem Tod pflegebedürftig und im Zeitraum vom 1.12.2001 bis zum 31.10.2002 in die Pflegestufe 1 nach SGB XI und vom 1.11.2011 bis zu seinem Tod in die Pflegestufe 2 nach SGB XI eingruppiert. Beim Kläger handelt es sich um den Sohn, bei den Beklagten um die Enkelkinder des Erblassers und Nichten des Klägers. Der Vater der Beklagten ist vorverstorben. Mit Testament vom 8.6.1993 setzte der Erblasser die Beklagten zu seinen Erben ein. Den Kläger bedachte er mit einem Vermächtnis. Dieses bedingte er wiederholt, zuletzt mit Testamentergänzung vom 31.5.1996. Die Eröffnung der sich in besonderer amtlicher Verwahrung befindlichen Testamente erfolgte am 9.1.2003. Der Kläger schlug in der Folge das Vermächtnis aus und beanspruchte Pflichtteil und Pflichtteilergänzung.
- 2 Der Kläger machte diese Ansprüche mit Schreiben vom 5.10.2004 (Bl. 27 ff. d.A.) mit einer Zahlungsfrist zum 20.10.2004 geltend. Die Erben erstellten mit Stichtag 22.10.2004 ein Bestandsverzeichnis über den Nachlass (Bl. 31-32 d.A.). Dem vorausgegangen war außergerichtliche Korrespondenz zwischen dem Kläger und den Beklagten über die Ansprüche des Klägers aufgrund des Erbfalls. Es existiert ein Antwortschreiben der Beklagten vom 5.10.2003 (Bl. 87 f. d.A.), in dem sie ausführen, dass die in einem vorhergehenden Schreiben angemahnten Auskünfte nach Verständnis der Beklagten bereits vollständig erledigt gewesen seien.
- 3 Im genannten Bestandsverzeichnis finden sich unter anderem folgende Zahlungsabgänge nach dem Todestag:

Nr. für Urteils-	Bezeichnung	Wert
zwecke		
1	B1	84,75 €
2	B2	48,45 €
3	B3	20,70 €
4	B4	42,80 €

5	B5	1.160,00 €
6	B6	434,36 €
7	B7	450,83 €
8	B8	138,28 €
9	B9	66,81 €
10	Nachlasssache A B10	130,09 €

- 4 Hinsichtlich der Positionen 1-3 (B1, B2 und B3) liegen Kopien von Kontoauszügen vor, die als Kontoinhaber „Herr A Nachlass“ aufweisen (Bl. 162 d.A.). Dort ist als Verwendungszweck hinsichtlich der Position Nr. 1 (B1) „xxxxxxx.x Beitrag“ mit Buchungstag 2.1.2003 angegeben. Bezüglich der Position Nr. 2 (B2) findet sich der Buchungstag 2.1.2003 und der Verwendungszweck „Teilnehmernummer xxxxxxxx“. Für die Position Nr. 3 (B3) ist Buchungstag der 6.1.2003 und Verwendungszweck „xxxxxxx“.
- 5 Bezüglich der Positionen 5-7 liegen Gebührenrechnungen des Steuerberaters C (Bl. 90-92 d.A.) vor. Die Rechnung zu Position 5 (Bl. 91 d.A.) weist als Leistungsbezeichnung „Vorschuss für Beratung im Immobilienbereich“ mit dem Zeitraum „5/2004“ aus und ist auf Herrn und Frau D und D ausgestellt. Zu Position 6 ergibt sich aus der Rechnung (Bl. 90 d.A.) die Leistungsbezeichnung „Antrag auf Aufhebung der Festsetzung [sic] des Entnahme-Gewinnes 1994“, als ausgewiesenen Zeitraum das Jahr 2004, ein Verweis auf § 23 Nr. 7 StBGebV und als Adressatin Frau D als Testamentsvollstreckerin nach A. In der Rechnung zu Position 7 (Bl. 92 d.A.) findet sich als Leistungsbezeichnung „Erbchaftsteuererklärung nach A“, als Leistungszeitraum das Jahr 2002, ein Verweis auf § 24 Abs. 1 Nr. 12 StBGebV und als Adressatin Frau D.
- 6 Zu den Positionen 8 und 9 sind Abrechnungen (Bl. 154 f. d.A.) vorhanden, welche Guthaben des Inhabers E der Pizzeria F für den Zeitraum vom 1.6.2001 bis zum 31.5.2002 von 138,28 € und für den Zeitraum vom 1.6.2002 bis zum 31.5.2003 von 133,62 € aufweisen.
- 7 Für Position 10 existiert eine Rechnung der Gerichtskasse Wiesbaden vom 24.7.2003 (Bl. 93 d.A.). Aus dieser ergeben sich zwei Rechnungsposten für die Eröffnung einer Verfügung von Todes wegen zu je 63 € sowie ein weiterer für Kosten der Sterbefallsanzeige zu 4,09 €, insgesamt daher 130,09 €.
- 8 Der Erblasser hatte mit notariellem Vertrag vom 11.5.2000 das Ackerland Flur xx, Flurstück xx zum Preis von 105.145 DM (53.759,78 €) an die Stadt G verkauft. Die Beklagten erhielten aus dem Erlöschenkungsweise zumindest 72.000 DM (36.813,02 €).
- 9 Es liegt eine Rückzahlungsvereinbarung über ein zinsloses Darlehen vom 20.10.1999 vor. In diesem sind der Erblasser als Darlehensnehmer und Herr D als Darlehensgeber ausgewiesen. Das Darlehen in Höhe von 15.420 DM wurde für Renovierungsarbeiten des Anwesens xxx-Straße ..., G, in welchem der Erblasser lebte, gegeben. Es findet sich ein handschriftlich angebrachter Vermerk, der unter anderem lautet: „ab Februar /01 eingestellt da 10.000 DM bar an D aus Verkauf Ackerland“. Neben dem Vermerk sind die Unterschriften des Erblassers und des Herrn D, letztere mit der Datumsangabe 4.2.2001, angebracht.
- 10 Am 14.10.1994 hatte der Erblasser mit den Beklagten einen Übergabevertrag (Bl. 95 ff. d.A.) geschlossen. Er hatte das Eigentum an dem Grundstück Flur xx, Flurstück xxxx, Postanschrift xxx-Straße ..., G, zu je ½ Anteil unentgeltlich auf die Beklagten übertragen. Das Grundstück ist 842 m² groß. Es war und ist mit einem Fachwerkhaus (Bauteil 1), einem zu diesem gehörigen Anbau (Bauteil 2), einem Stall (Bauteil 3), einer Scheune (Bauteil 4), einer Garage (Bauteil 5) und einem Wohn- und Geschäftsgebäude (Bauteil 6) bebaut. In letztgenanntem Bauteil wurde und wird eine Pizzeria betrieben. Das Fachwerkhaus ohne Anbau (Bauteil 1), der Stall (Bauteil 3) und die Scheune (Bauteil 4) waren und sind als Kulturdenkmäler denkmalgeschützt. Die übrigen Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz. Vor der Übertragung des Eigentums hatte sich der Erblasser ein lebenslanges unentgeltliches Wohnungsrecht nach § 1093 BGB an Räumen im Fachwerkhaus mit

Anbau sowie ein lebenslanges unentgeltliches Nießbrauchrecht gemäß §§ 1030 ff. BGB an der Pizzeria nebst der darüberliegenden Wohnung eingeräumt. Die Beklagten waren am 9.8.1995 im Grundbuch als Eigentümerinnen des genannten Grundstücks eingetragen worden. Nach Eigentumsübergang führten sie umfangreiche Umbau- und Sanierungsarbeiten an den Gebäuden durch.

- 11 Vor Abschluss des Übergabevertrags hatte der Erblasser beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlung für den Bereich des Main-Taunus-Kreises ein Gutachten zur Bestimmung des Verkehrswerts des Grundstücks nach § 194 BauGB zum Stichtag 22.7.1993 eingeholt. Nach diesem Gutachten (Bl. 36-41R d.A.) hatte der nach dem Sachwertverfahren ermittelte Verkehrswert 158.000 DM (80.784,12 €) betragen. Die Gutachter hatten einen vorläufigen Sachwert des bebauten Grundstücks von 658.460,69 DM festgestellt und hiervon „Wertminderung wegen Instandhaltungskosten (Sanierung)“ von 500.000 DM abgezogen (Bl. 40R d.A.).
- 12 Die Beklagten berechneten den Pflichtteilsanspruch des Klägers – auf Grundlage des Bestandverzeichnisses vom 22.10.2004 – ausgehend von einem Nachlasswert von 42.267,16 € mit 10.566,79 € und den Pflichtteilsergänzungsanspruch aus einem fiktiven Nachlasswert von 127.214,30 € mit 31.803,58 €. Den Gesamtbetrag von 42.370,37 € zahlten sie an den Kläger.
- 13 Der Kläger ist zunächst der Ansicht gewesen, die Beklagten hätten ihrer Auskunftspflicht nicht genügt. Sie hätten nicht sämtliche Erbschaftssteuermeldungen von Kreditinstituten, mit denen der Erblasser zusammengearbeitet hatte, vorgelegt. Zudem sei die erteilte Auskunft über Schenkungen des Erblassers mangelhaft gewesen. Erst die nach Klageerhebung erteilte Information in der Klageerwiderng vom 18.5.2005, dass keine weiteren Bankverbindungen bestanden hätten und keine weiteren Schenkungen erfolgt seien, habe sich als vollständig erwiesen.
- 14 Zudem sei zu besorgen, die Beklagten hätten die Auskünfte nicht mit der hierfür erforderlichen Sorgfalt erteilt.
- 15 Ferner hat der Kläger unter Angriff der in der obenstehenden Tabelle genannten Positionen den Nachlasswert zunächst mit 44.844,23 € beziffert. Hieraus hat er einen Pflichtteilsanspruch von 11.211,06 € errechnet. Im Verlauf des Rechtsstreits hat er Position Nr. 4 (B4) i.H.v 42,80 € als Nachlassverbindlichkeit anerkannt.
- 16 Zur Höhe des Pflichtteilsanspruchs meint der Kläger, Positionen Nr. 1-3 und 5-10 der oben aufgeführten Tabelle dürften bei der Berechnung keine Berücksichtigung finden. Die Positionen Nr. 1-3 seien nicht urkundlich nachgewiesen. Sie betreffen zudem Zeiträume im Frühjahr 2003, zu dem der Erblasser bereits verstorben gewesen sei.
- 17 Die Steuerberaterkosten – Positionen Nr. 5-7 – ließen keinen Bezug zum Erblasser erkennen. Es handele sich um steuerberatende Tätigkeit für die Beklagte zu 1 und deren Ehemann. Zudem seien Ansprüche des Steuerberaters, die sich auf Vorgänge aus den Jahren 1994 oder 2000 bezögen, verjährt.
- 18 Eine Pflicht des Erblassers zur Rückzahlung von Nebenkosten an die Pizzeria (Positionen Nr. 8 und 9) sei nicht ersichtlich, da er das Hausgrundstück bereits im Jahr 1995 auf die Beklagten übertragen habe. Jedenfalls liege kein ordnungsgemäßer Nachweis dieser Kosten vor.
- 19 Bei der Position Nr. 10 handele es sich um eine Schuld der Erben, da die Eröffnung des Testaments ausschließlich in ihrem Interesse läge.
- 20 Hinsichtlich der Höhe des Pflichtteilsergänzungsanspruchs ist der Kläger der Ansicht, die Beklagten hätten den gesamten, aus dem Verkauf des Ackerlands Flur xx, Flurstück xx, erzielten Erlös i.H.v. 105.145 DM – und nicht nur 72.000 DM – als Schenkung erhalten. Zwischen Fälligkeit und Tod des Erblassers hätten knapp zwei Jahre gelegen. Die restlichen ca. 33.000 DM seien jedoch im

Vermögen des Erblassers im Todeszeitpunkt nicht mehr vorhanden gewesen. Der Erblasser habe über ausreichendes Einkommen verfügt und keine nennenswerten Ausgaben gehabt, sodass der Abfluss der 33.000 DM aus dem Vermögen nicht nachvollziehbar sei. Da sich die Beklagten weigerten, Einblick in die Kontoauszüge und Sparbücher des Erblassers im Zeitraum der Jahre 2000 bis 2002 zu geben, sei anzunehmen, dass die restlichen 33.000 DM sich noch im Vermögen des Erblassers befunden hätten. Hinsichtlich der Rückzahlungsvereinbarung über ein zinsloses Darlehen vom 20.10.1999 sei die Geschäftsfähigkeit des Erblassers aufgrund seines hohen Alters anzuzweifeln. Zudem meint der Kläger, ihm komme eine Beweislastumkehr nach den Grundsätzen der Entscheidung OLG Frankfurt am Main, Hinweisbeschl. v. 8.6.2005 – 2 UF 119/05 , NJW-RR 2006, 7, zugute.

- 21** Der Wert des Grundstücks xxx-Straße xx ist nach Ansicht des Klägers im Übertragungsjahr 1995 mit mindestens 658.460,69 DM anzusetzen. Soweit der Gutachterausschuss eine „Wertminderung wegen Instandhaltungskosten (Sanierung)“ von 500.000 DM abgezogen habe, handele es sich um ein irrelevantes Gefälligkeitsgutachten. Angesichts der Steuerfreibeträge des § 16 ErbStG sei es vorrangiges Ziel gewesen, mit dem Gutachten den Übertragungswert so festzustellen, dass die Schenkung an die Beklagten sich möglichst steuerunschädlich gestaltet hätte. Im bewohnten Objekt xxx-Straße xx sei eine Pizzeria betrieben worden. Umbauten in der Folgezeit seien hauptsächlich vorgenommen worden, um auf Wunsch der Beklagten zwei getrennte Eingänge zu schaffen. Notwendige Renovierungsarbeiten seien bis auf Verschleißrenovierungen in der Wohnung und des Anbringens eines neuen Außenputzes im Bereich der Pizzeria nicht erfolgt.
- 22** Der Kläger beantragt zuletzt,
1. die Beklagten als Gesamtverpflichtete zu verurteilen, die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben bezüglich der Vorlage der Erbschaftsteuerermeldungen – über die bereits vorgelegte Erbschaftsteuermeldung der xxx-bank ... hinaus – der Kreditinstitute, mit denen der Erblasser zusammengearbeitet hat, und über Schenkungen des Erblassers in den letzten 10 Jahren vor dem Tod des Erblassers, an Eides statt zu versichern.
 2. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an den Kläger 66.447,04 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB hieraus seit dem 21.10.2004 zu bezahlen.
- 23** Zuvor hat er schriftsätzlich (Bl. 2 d.A.) angekündigt, außerdem beantragen zu wollen
- a) die Beklagten als Gesamtverpflichtete zu verurteilen,
 - a) im Rahmen der Auskunftspflicht über den Bestand des Nachlasses nach dem am xx.xx.xxxx verstorbenen A über die bereits vorgelegte Erbschaftsteuermeldung der xxx-bank ... hinaus die Erbschaftsteuerermeldungen der Kreditinstitute, mit denen der Erblasser darüber hinaus zusammengearbeitet hat, vorzulegen, und
 - b) dem Kläger Auskunft zu erteilen über Schenkungen des Erblassers in den letzten 10 Jahren vor dem Tod des Erblassers.
- 24** Diesen Antrag hat der Kläger zu Beginn der streitigen Verhandlung am 9.11.2005 einseitig für erledigt erklärt.
- 25** Die Beklagten beantragen,
- die Klage abzuweisen.
- 26** Die dem Kläger vorprozessual erteilten Auskünfte über den Umfang des Nachlasses seien vollständig gewesen. Es habe keinen Grund zur Annahme gegeben, die Beklagten hätten sich nicht abschließend äußern wollen.

- 27 Zur Höhe des Pflichtteilsanspruchs vertreten die Beklagten die Auffassung, die Positionen Nr. 1-10 seien bei der Berechnung des Pflichtteilsanspruchs zu berücksichtigen.
- 28 Ausweislich der Kontoauszüge seien die Zahlungen der Positionen Nr. 1-3 vor der Testamentseröffnung am 9.1.2003 erfolgt. Bis zu diesem Zeitpunkt hätten die Beklagten jedoch noch nicht gewusst, dass sie Alleinerben geworden seien. Unmittelbar nach Kenntniserlangung hätten sie die maßgeblichen Verträge gekündigt.
- 29 Hinsichtlich der Positionen 5 und 6 hätten Leistungen des Steuerberaters vor dem Tode des Erblassers zugrunde gelegen, die sich auf den Übergabevertrag des Jahres 1994 bezögen. Der Steuerberater sei ausschließlich zugunsten des Erblassers tätig geworden. Die Tätigkeit sei erst im Jahr 2004 vollständig abgeschlossen gewesen. Position Nr. 7 betreffe die Erbschaftssteuererklärung für den Erblasser für das Kalenderjahr 2002. Die Rechnungen der Positionen Nr. 5-7 seien auf die Beklagte zu 1 und deren Ehemann ausgestellt worden, weil der Rechnungsstellungszeitpunkt nach dem Todeszeitpunkt gelegen hätte.
- 30 Bezüglich der Nebenkostenerstattung für die Pizzeria (Positionen Nr. 8 und 9) sei der Erblasser als Nießbraucher und Vermieter verpflichtete gewesen, die Nebenkosten abzurechnen.
- 31 Die Kosten für die Testamentseröffnung und der Sterbefallsanzeige (Position Nr. 10) seien als Nachlassverwaltungskosten berücksichtigungsfähig.
- 32 Zur Höhe des Pflichtteilsergänzungsanspruchs behaupten die Beklagten, eine über 72.000 DM hinausgehende Schenkung des Erblassers nicht erhalten zu haben. Der Erblasser habe 10.000 DM zur Bedienung des zinslosen Darlehens des Herrn D aufgewandt. Zudem sei er pflegebedürftig gewesen und vor seinem Tod der Pflegestufe 2 zugeordnet worden. Dies erkläre einen erhöhten finanziellen Bedarf.
- 33 Die Beklagten sind der Meinung, der Verkehrswert des Grundstücks xxx-Straße xx habe im Jahr 1995 höchstens bei den vom Gutachterausschuss ermittelten 158.000 DM gelegen. Der Erblasser habe das Gutachten bewusst zur Vermeidung einer erbrechtlichen Auseinandersetzung zwischen dem Kläger und den Beklagten erstellen lassen. Er habe den Gutachterausschuss, und nicht das Ortsgericht, mit der Erstellung beauftragt, um größtmögliche Objektivität zu gewährleisten. Bei der Bewertung sei zudem in Rechnung zu stellen, dass sich der Erblasser vor der Übertragung auf die Beklagten ein lebenslanges Wohnungsrecht und ein lebenslanges Nießbrauchrecht an Teilen des Grundstücks eingeräumt habe, die am Stichtag der Begutachtung, dem 22.7.1993, nicht bestanden hätten. Diese seien wertmindernd zu berücksichtigen.
- 34 Die Kammer hat Beweis erhoben durch Einholung eines Sachverständigengutachtens des Diplom-Kaufmanns H vom 25.4.2008 und dessen mündlicher Erörterung in der Sitzung am 19.9.2008 und durch Einholung eines Sachverständigengutachtens des Architekten und Diplom-Wirtschaftsingenieurs J vom 15.9.2010 mit ergänzenden, schriftlichen Stellungnahmen vom 26.6.2011 und 5.12.2011. Eine mündliche Anhörung des Sachverständigen J ist unterblieben, da der Kläger im Schriftsatz vom 16.1.2012 und in der Sitzung am 22.6.2012 erklärt hat, er sei nicht bereit, den hierfür erforderlichen Vorschuss zu leisten.

Entscheidungsgründe

- 35 Die nicht vollständig zulässige Klage ist in geringem Umfang begründet.
- 36 Der gestellte Antrag auf Feststellung der Erledigung des Auskunftsbegehrens erweist sich als unzulässig. Dem Feststellungsbegehren mangelt es am Rechtsschutzinteresse. Der im Rahmen einer Stufenklage erhobene Auskunftsanspruch hat nur vorbereitenden und unselbständigen Charakter, da es sich bei ihm lediglich um ein Hilfsmittel zur Bezifferung des eigentlichen Klageziels, des Zahlungsanspruchs, handelt. Wird der Auskunftsanspruch fallengelassen, so erfordert dies keine Erledigungserklärung im Rechtssinne, sondern den Übergang zum eigentlichen

Rechtsschutzziel, dem Zahlungsanspruch (OLG Düsseldorf, Urt. v. 17.11.1995 – 7 U 216/94 , NJW-RR 1996, 839). Das mit der einseitigen Erklärung der Erledigung regelmäßig weiterverfolgte klägerische Interesse, von einer Kostenbelastung für die ggf. zunächst zu Recht erfolgte Geltendmachung eines Anspruchs verschont zu bleiben, wird im Verfahren der Stufenklage im Rahmen der Schlusskostenentscheidung berücksichtigt (OLG Düsseldorf, a.a.O., NJW-RR 1996, 839, 840 [OLG Düsseldorf 17.11.1995 - 7 U 216/94] ; weitere Nachweise, auch zu abweichenden Ansichten, bei Musielak/*Foerste*, ZPO, 9. Aufl. 2012, § 254 Rn. 6).

- 37** Der Antrag auf Verurteilung zur eidesstattlichen Versicherung der geforderten Angaben ist unbegründet. Es besteht kein Grund zur Annahme, dass das von den Beklagten gefertigte Verzeichnis über den Nachlass nicht mit der erforderlichen Sorgfalt aufgestellt wurde. Der insoweit darlegungs- und beweisbelastete Kläger hat nicht hinreichend substantiiert objektive und konkrete Verdachtsmomente dargelegt, die auf mangelnde Sorgfalt der Beklagten deuten (vgl. zu diesem Erfordernis OLG Naumburg, Beschl. v. 12.10.2010 – 1 U 73/10 , BeckRS 2011, 25163). Sein Vortrag erschöpft sich vielmehr in einer allgemeinen Verdächtigung. Wie die Kammer bereits im Hinweisbeschluss vom 1.12.2005 (Bl. 167 d.A.) ausgeführt hat, existieren keine Anhaltspunkte dafür, dass die Beklagten weitergehende Einblicke in die Vermögenssituation des Erblassers gehabt haben könnten. Vielmehr indiziert der der Kammer vorliegende vorprozessuale Schriftverkehr, dass die Beklagten nicht nur in Ansehung der erforderlichen Sorgfalt, sondern auch kooperativ und bereitwillig Auskunft erteilt haben.
- 38** Dem unstreitig mit einer Quote von $\frac{1}{4}$ pflichtteilsberechtigten Kläger steht ein Pflichtteilsanspruch aus einem Nachlasswert im Zeitpunkt des Erbfalls von 44.003,99 € zu. Hieraus ergibt sich ein Pflichtteilsanspruch i.H.v. 11.001,00 € und unter Berücksichtigung der bereits geleisteten 10.566,79 € ein noch bestehender Anspruch auf 434,21 €.
- 39** Die Positionen 1-3 (B1, B2, B3) sind als Nachlassverbindlichkeiten vom Wert des Nachlasses abzuziehen. Aus den vorgelegten Kontoauszügen ergibt sich, dass sie nach dem Erbfall, aber vor der Testamentseröffnung am 9.1.2003 vom Konto des Erblassers abgebucht wurden und Abrechnungszeiträume nach dem Erbfall betreffen. Es handelt sich folglich um Verbindlichkeiten, die zwar einen Zeitraum nach dem Eintritt des Erbfalls betreffen, aber vom Erblasser herrühren und deshalb im Keim bereits im Zeitpunkt des Erbfalls angelegt waren (vgl. Staudinger/*Haas*, Neubearb. 2006, § 2311 Rn. 26). Sie konnten von den Erben auch nicht so zeitig durch Kündigung bzw. Anzeige des Todesfalles zum Erlöschen gebracht werden, dass sie den Nachlass nicht belasteten. Die Beklagten waren mangels endgültiger Sicherheit über ihre Erbenstellung nicht in der Lage, die bestehenden, vom Erblasser eingegangenen Dauerschuldverhältnisse vor dem Vermögensabfluss auflösen bzw. der B3 gegenüber den Tod des Erblassers rechtsverbindlich anzuzeigen.
- 40** Position 5 ist nicht als Nachlassverbindlichkeit anzuerkennen. Nach Angaben der Beklagten liegen Leistungen des Steuerberaters vor dem Tode des Erblassers zugrunde, die sich auf den Übergabevertrag des Jahres 1994 bezögen, zugrunde. Die Rechnungsadressaten „Herrn und Frau D und D“ erklärten sich aus dem Umstand, dass der Steuerberater keine Rechnungen auf den Namen einer verstorbenen Person ausstelle. Damit ist eine Nachlassverbindlichkeit nicht hinreichend substantiiert dargetan. Es erschließt sich nicht, weshalb ein Vorschuss für Beratung im Immobilienbereich im Mai 2004, d.h. etwa eineinhalb Jahre nach dem Tod des Erblassers, durch den Erblasser veranlasst wurde. Auch die vom Steuerberater angegebenen Rechnungsadressaten sprechen dafür, dass es sich um Leistungen an die Beklagte zu 1 und ihren Ehemann handelt. Die Erklärung der Beklagten, der Steuerberater stelle auf den Namen verstorbener Personen keine Rechnung aus, verfängt nicht. Denn die Rechnung zu Position Nr. 6 weist als Adressatin „Frau D als Testamentsvollstreckerin nach A“ aus. Folglich differenzierte der Steuerberater bei der Rechnungsstellung. Die Beklagten haben am in der Klageerwiderung vom 18.5.2005, S. 7 (Bl. 60 d.A.) angebotenen Zeugenbeweis nicht festgehalten, sondern in der Verhandlung am 22.6.2012 eine Entscheidung ohne weitere Beweisaufnahme gewünscht.
- 41** Bezüglich Position 6 ist der Kläger beweisfällig geblieben. Der Pflichtteilsberechtigte hat das Nichtbestehen einer von ihm bestrittenen, vom Erben substantiiert dargelegten Nachlassverbindlichkeit zu beweisen (BGH, Urt. v. 10.3.2010 – IV ZR 264/08 , NJW-RR 2010,

1378, 1379, Tz. 9). Aus der Position 6 betreffenden Rechnung (Bl. 90 d.A.) ergibt sich die Leistungsbezeichnung „Antrag auf Aufhebung der Festsetzung [sic] des Entnahme-Gewinnes 1994“, als ausgewiesenen Zeitraum das Jahr 2004 und als Adressatin Frau D als Testamentsvollstreckerin nach A. Außerdem wird auf § 23 Nr. 7 StBGebV Bezug genommen, der einen Antrag auf Aufhebung oder Änderung eines Steuerbescheides oder auf Aufhebung einer Steueranmeldung betrifft. Durch die Angabe „als Testamentsvollstreckerin nach A“ und den Bezug zum Entnahme-Gewinn des Jahres 1994 ist eine Nachlassverbindlichkeit hinreichend substantiiert dargelegt. Konkrete Hinweise auf die Verjährung dieser Forderung sind vom Kläger nicht dargetan.

- 42** Nicht hinreichend substantiiert haben die Beklagten Position 7, die Steuerberaterkosten wegen Erbschaftssteuer betrifft. In der diesbezüglichen Rechnung (Bl. 92 d.A.) findet sich als Leistungsbezeichnung „Erbschaftsteuererklärung nach A“, als Leistungszeitraum das Jahr 2002 und als Adressatin Frau D. Die Beklagten tragen nicht vor, welcher erbschaftsteuerpflichtiger Vorgang nach § 1 Abs. 1 ErbStG sich in der Person des Erblassers vor dessen Tod verwirklicht haben soll, der den geltend gemachten Steuerberatungsbedarf auslöste. Leistungsbezeichnung, Leistungszeitraum und Adressatin legen in der Gesamtschau den Schluss nahe, dass es sich um die Erbschaftsteuererklärung der Beklagten zu 1 handelt. Kosten der Erbschaftsteuererklärung der Erben sind bei der Ermittlung des Pflichtteilsanspruchs jedoch nicht nachlassmindernd abzugsfähig (OLG Düsseldorf, Urt. v. 18.12.1998 – 7 U 72/98, FamRZ 1999, 1465). Deshalb kann Position 7 nicht als Nachlassverbindlichkeit Berücksichtigung finden.
- 43** Die Nebenkostenerstattungen für die Pizzeria (Positionen 7 und 8) sind Nachlassverbindlichkeiten. Unstreitig bestand ein Nießbrauchrecht des Erblassers an der Pizzeria nebst darüberliegender Wohnung, aufgrund dessen der Erblasser die Räumlichkeiten, in welchen die Pizzeria betrieben wurde, vermietete. Die Beklagten haben Abrechnungen (Bl. 154 f. d.A.) über die Nebenkosten als ordnungsgemäßen Nachweis vorgelegt. Dass die Abrechnungen inhaltlich unzutreffend seien, hat der Kläger nicht behauptet.
- 44** Von den an die Gerichtskasse Wiesbaden gezahlten 130,09 € (Position 10) sind nur die Kosten der Sterbefallsanzeige i.H.v. 4,09 € als Nachlassverbindlichkeiten anzuerkennen. Bei diesen handelt es sich um Erbschaftsverwaltungsschulden (vgl. Jauernig/*Stürmer*, BGB, 14. Aufl. 2011, § 1967 Rn. 3), die der Pflichtteilsberechtigte auch in seiner Eigenschaft als gesetzlicher Erbe hätte tragen müssen. Nicht absetzbar sind hingegen die für Kosten für die Eröffnung von Verfügungen von Todes wegen (2 x 63 €). Diese stellen testamentsspezifische Sonderkosten dar, die nicht Gegenstand einer Verbindlichkeit sind, welche auch bei dem Eintritt der gesetzlichen Erbfolge entstanden wäre (siehe OLG Schleswig, Urt. v. 6.10.2009 – 3 U 98/08, FamRZ 2010, 1194, 1196; Jauernig/*Stürmer*, a.a.O., § 2311 Rn. 9).
- 45** Dem Kläger steht ein Pflichtteilergänzungsanspruch aus einem fiktiven Nachlasswert von 151.245,01 € zu. Hieraus ergibt sich ein Pflichtteilergänzungsanspruch i.H.v. 37.811,25 € und unter Berücksichtigung der bereits geleisteten 31.803,58 € ein noch bestehender Anspruch auf 6.007,67 €.
- 46** Nicht zum Nachlass nach § 2325 Abs. 1 BGB hinzuzurechnen ist die vom Kläger behauptete Schenkung von 33.145 DM an die Beklagten aus dem Erlös des Verkaufs des Ackerlands Flur xx, Flurstück xx an die Stadt G. Bei der Behauptung des für die Schenkung darlegungs- und beweisbelasteten Klägers (vgl. Palandt/*Weidlich*, BGB, 70. Aufl. 2011, § 2325 Rn. 30), es sei davon auszugehen, dass der Erblasser nicht nur 72.000 DM, sondern den gesamten Kaufpreis an die Beklagten verschenkt habe, handelt es sich um eine nicht hinreichend substantiierte Vermutung. Zwischen Fälligkeit des Kaufpreises und Tod des Erblassers liegen, worauf der Kläger hinweist, etwa zwei Jahre. Sein daraus gezogener Schluss, bei der bescheidenen Lebensführung des Erblassers müsste der Restkaufpreis im Vermögen des Erblassers noch vorhanden sein, ist eine These, die nicht hinreichend durch konkrete Indizien gestützt wird.
- 47** Die Beklagten haben substantiiert dargetan, dass 10.000 DM dazu dienten, ein Darlehen, das Herr D dem Erblasser gewährt hatte, zu bedienen. Sie haben die entsprechende, schriftliche

Vereinbarung vorgelegt (Bl. 125 d.A.). Soweit der Kläger vorbringt, der Erblasser sei bei Unterzeichnung der Vereinbarung geschäftsunfähig gewesen, handelt es sich um eine nicht weiter mit Tatsachen belegte Behauptung. Zudem war der Erblasser insbesondere in seinem letzten Lebensjahr pflegebedürftig. Er war im Zeitraum vom 1.12.2001 bis zum 31.10.2002 in die Pflegestufe 1 nach SGB XI und vom 1.11.2002 bis zu seinem Tod am xx.xx.xxxx in die Pflegestufe 2 nach SGB XI eingruppiert. Insofern sind Mehraufwendungen für Pflege- und Krankenleistungen plausibel.

- 48** Der Kläger verlangt, dass ihm sämtliche Kontoauszüge des Erblassers seit dem Jahr 2000 vorgelegt werden, damit er die Verwendung der 33.145 DM prüfen und im Einzelnen nachvollziehen könne. Der Auskunftsanspruch des Pflichtteilsberechtigten nach § 2314 Abs. 1 BGB erstreckt sich zwar auch auf die fiktiven Nachlassbestandteile (siehe OLG München, Beschl. v. 8. 9. 2003 – 24 W 206/03 , NJOZ 2003, 2916, 2917). Der Kläger übersieht jedoch, dass ein Recht auf Vorlage von Belegen und Buchführungsunterlagen nach ganz überwiegender Ansicht, der sich die Kammer anschließt, nur bei Unternehmen (Palandt/*Weidlich*, a.a.O., § 2314 Rn. 10; *van der Auwera*, ZEV 2008, 359, 362 ff.) oder ähnlich komplexen Gegenständen, wie etwa bei weit gestreutem und verschachteltem Vermögen, zu dem im wesentlichen Umfang auf Unternehmen gehören (OLG Zweibrücken, Ur. v. 17.09.1986 – 2 U 58/81, BeckRS 2009, 24566), besteht. Denn beim Auskunftsanspruch nach § 260 Abs. 1 BGB handelt es sich gerade nicht um einen Rechnungslegungsanspruch nach § 259 Abs. 1 BGB (vgl. Palandt/*Weidlich*, a.a.O., § 2314 Rn. 10). Der Erblasser hinterließ keine Vermögensgegenstände der genannten Art, sodass der Auskunftsanspruch die Vorlage von Kontoauszügen des Erblassers nicht umfasst.
- 49** Auch eine Beweislastumkehr nach den Grundsätzen der Entscheidung OLG Frankfurt am Main, Hinweisbeschl. v. 8.6.2005 – 2 UF 119/05 , NJW-RR 2006, 7, kommt dem Kläger nicht zugute. Die Kammer hat bereits in ihrem Hinweisbeschluss vom 17.11.2008 (Bl. 291 d.A.) erörtert, dass die Entscheidung des OLG Frankfurt am Main Fragen des Zugewinnausgleichs zum Gegenstand hat, und die bestrittenen Umstände, nämlich der streitige Vermögensabfluss, sich in der Sphäre des ausgleichspflichtigen Ehegatten ereignet hatten. Vorliegend ist aber die Sphäre des Erblassers, nicht die der Beklagten betroffen. Außerdem lag der Entscheidung des OLG Frankfurt am Main ein Sachverhalt zugrunde, in dem sich der Vermögenszufluss am 1.6.2011 ereignet hatte und der relevante Stichtag der 25.7.2011 gewesen war. Dieser Zeitraum von nicht einmal zwei Monaten ist mit dem vorliegend betroffenen Zeitraum von etwa zwei Jahren nicht vergleichbar.
- 50** Der Wert des Grundstücks Flur xx, Flurstück xxx, Postanschrift xxx-Straße xx, G, betrug im Jahr 1995, und damit zum relevanten Zeitpunkt der Eintragung der Beklagten als Eigentümerinnen am 9.8.1995, 200.000 DM.
- 51** Das Grundstück war zur Zeit der Schenkung unstrittig weniger wert als zur Zeit des Erbfalls. Der damit nach § 2325 Abs. 2 S. 2, 2. HS BGB relevante Bewertungszeitpunkt ist der des Vollzugs der Schenkung (Palandt/*Weidlich*, a.a.O., § 2325 Rn. 18). Da Vortrag zum Zeitpunkt der Auflassung und Stellung des Umschreibungsantrags von der Beklagtenseite nicht gehalten wurde, ist auf das Datum der Eintragung am 9.8.1995 abzustellen.
- 52** Dass das Grundstück am 9.8.1995 einen Wert von 200.000 DM hatte, folgt aus den überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen J in seinem Gutachten vom 15.9.2010 und den ergänzenden Stellungnahmen vom 26.6.2011 und 5.12.2011.
- 53** Der Gutachter ist für die Wertermittlung zutreffend von der Sachwertmethode ausgegangen, da das Grundstück nicht renditeorientiert genutzt wurde, obgleich in Teilbereichen eine gewerbliche Nutzung, nämlich durch die Pizzeria, erfolgte. Er hat überzeugend dargelegt, dass sich das Objekt in keiner Weise in einem Zustand befand, der einer vorausgegangenen ordentlichen Bewirtschaftung und Instandhaltung entsprach. Insbesondere seien statisch relevante Bauteile des Fachwerkhauses nebst Anbau, etwa Pfosten des Fachwerkverbundes, nicht mehr tragfähig und deshalb die Standfestigkeit des Objekts gefährdet gewesen (2. Stellungnahme S. 3 = Bl. 539 d.A.). Aufwendige Unterfangungs- und Abfangungsmaßnahme, der Austausch statisch wirksamer Holzbauteile, die

Neuausmauerung des Fachwerks bis hin zu neuen Dachdeckung und in Folge ein vollständig zu überarbeitender Innenausbau hätten erhebliche Sanierungskosten verursacht (Gutachten S. 23 = Bl. 412 d.A.).

- 54 Die von Klägerseite gegen das Gutachten vorgebrachten Einwände vermögen die Kammer nicht von der Fehlerhaftigkeit des Gutachtens zu überzeugen. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass der Kläger, der das Gutachten für insgesamt unbrauchbar erachtet, in der mündlichen Verhandlung am 22.6.2012 ausdrücklich erklärte, er sei nicht bereit, einen Vorschuss zu leisten, damit der Sachverständige sein Gutachten in der mündlichen Verhandlung erläutere. Deshalb fallen letzte, verbleibende Unklarheiten dem Kläger zur Last.
- 55 Soweit der Kläger einwendet, das Gutachten gehe im Ausgangspunkt von unzutreffenden Bodenrichtwerten aus, ist dies unzutreffend. Ausweislich der vorliegenden Bodenrichtwertauskünfte (Anlage 1 und 2 zur 2. Stellungnahme = Bl. 542 f. d.A.) betrug der Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.1991 im betreffenden Gebiet 450 DM/m² und zum Stichtag 31.12.1993 und 31.12.1995 550 DM/m².
- 56 Der Gutachter nimmt von den Bodenrichtwerten einen Abschlag von 10 Prozent für die Denkmalschutzaufgaben vor. Er legt deshalb einen Bodenwert von 400 DM/m² zum Stichtag 22.7.1993 und 500 DM/m² für das Jahr 1995 zugrunde. Der Abschlag sei angezeigt, weil eine Neubebauung durch Abbruch und teilweise Freilegung des Grundstücks nicht realisierbar gewesen sei. Zudem verhinderten die Denkmalschutzaufgaben auf unbestimmte Zeit eine höhere Grundstücksausnutzung. Auch erfordere die Erhaltungsverpflichtung Investitionen, die den Wert üblicher Neubaukosten oftmals sehr deutlich überschritten. Es fielen zudem im Nachgang auch höhere Instandhaltungsaufwendungen an. Der Kläger hält diesen Ansatz für falsch. Es sei unzulässig, beim Bodenwert einen Abschlag von 10% vorzunehmen und gleichzeitig einen Wertabschlag für Sanierungskosten i.H.v 738.000 DM für das Jahr 1995 abzuziehen. Denn durch die Sanierung seien die Denkmalschutzaufgaben erfüllt.
- 57 Zwar betreffen Denkmalschutzaufgaben in erster Linie den Wert der Gebäude. Sie sind aber bereits aufgrund des Umstandes, dass ein mit einem denkmalgeschützten Gebäude bebautes Grundstück nicht ohne weiteres von diesem „frei gemacht“ werden kann, auch beim Bodenwert zu berücksichtigen (LG Bayreuth, Beschl. v. 11.8.1993 – 4 T 29/93, JurBüro 1994, 557 f.). Denn Bodenrichtwerte berücksichtigen nur die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes, nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks (*Kleiber*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 103. Ergänzungslieferung 2012, § 10 ImmoWertV Rn. 70). Ein Abschlag von 10 Prozent ist schon unter diesem Gesichtspunkt gerechtfertigt (LG Bayreuth, a.a.O., JurBüro 1994, 557, 558). Auch der Einwand des Klägers, es seien bereits Sanierungskosten in Ansatz gebracht worden, greift nicht durch. Die vom Kläger genannten Sanierungskosten beziehen sich auf die Bauteile 1 und 2, d.h. das Fachwerkhäus mit Anbau (Gutachten S. 19 = Bl. 408 d.A.). Den Abzug beim Bodenwert begründet der Gutachter vor allem mit den Denkmalschutzaufgaben für die Bauteile 3 und 4, d.h. den Stall und die Scheune (1. Stellungnahme S. 2 = Bl. 484 d.A.), die er aufgrund des baulichen Zustandes als nicht mehr werthaltig einstuft. Diese Einstufung begründet er plausibel mit der Überlegung, dass Bauteil 3 (der Stall) sich in völlig überaltertem Zustand befunden habe, morsch, baufällig und eigentlich abbruchreif gewesen sei. Gleiches legt er überzeugend für Bauteil 4 (die Scheune) dar. Auch dieser Bauteil sei so baufällig gewesen, dass die notwendigen substanzsichernden Maßnahmen eventuell erzielbare Erträge aus Vermietung aufzehren, und eine etwaige Wohnnutzung mit einem noch höheren Investitionsvolumen einherginge (Gutachten S. 15 = Bl. 409 d.A.). Die vorliegenden Photographien (Anlage 5.12 Gutachten = Bl. 436-438 d.A.) bestätigen diese Einschätzung. Da die Bauteile 3 und 4 als nicht werthaltig bei der Bestimmung des Wertes der baulichen Anlagen außer Ansatz bleiben, aber dennoch aufgrund denkmalschutzrechtlicher Vorgaben zu erhalten waren, ist der Abzug von 10% beim Bodenwert auch unter diesem Gesichtspunkt zutreffend.
- 58 Der Kläger führt zudem an, dass die Erhaltungspflicht des § 11 Abs. 1 HDSchG unter dem Vorbehalt des Zumutbaren steht. Sanierungs- und Revitalisierungskosten i.H.v. 738.000 DM seien bei einem Gebäudewert von 318.000 DM (gemeint wohl: 518.000 DM, siehe Gutachten S. 20 = Bl. 409 d.A.)

nicht zumutbar.

- 59** Die Zumutbarkeitsgrenze des § 11 Abs. 1 HDSchG wird erreicht, wenn ein Erhaltungsaufwand verlangt wird, der in einem offenkundigen Missverhältnis zum wirtschaftlichen Nutzen des geschützten Objekts steht, und den auch ein „einsichtiger“, d.h. den Zielen der Denkmalpflege aufgeschlossener Eigentümer oder Besitzer vernünftigerweise nicht mehr auf sich nehmen würde (*Viebrock*, Hessisches Denkmalschutzgesetz, 3. Aufl. 2007, § 11 Rn. 11). Für die im Rahmen der Zumutbarkeitsbestimmung erforderliche Ermittlung der aufzuwendenden Erhaltungskosten wird kostenmindernd der Umstand in Rechnung gestellt, dass ein Erwerber diese Kosten „sehenden Auges“ in Kauf genommen hat (*Viebrock*, a.a.O., § 11 Rn. 8 i.V.m. § 16 Rn. 44; siehe auch VGH Kassel, Beschl. v. 10.3.1992 - 3 TH 2160/91, zitiert nach juris, Tz. 28). Ein fiktiver Käufer konnte im Jahr 1995 deshalb nicht sicher annehmen, dass die Erhaltung der Gebäude als unzumutbar anzusehen war, zumal die Frage, wann ein offenkundiges Missverhältnis von Erhaltungsaufwand zum wirtschaftlichen Nutzen gegeben ist, eine Wertung im Einzelfall erfordert. Deshalb konnte ein solcher Käufer nicht mit hinreichender Sicherheit davon ausgehen, dass ihn wegen Überschreitung der Zumutbarkeitsschwelle keine Erhaltungspflicht nach § 11 Abs. 1 HDSchG träfe und er das Grundstück nach Abriss der Gebäude neu bebauen hätte können.
- 60** Der Kläger macht weiter geltend, es sei nicht möglich, von den Herstellungskosten sowohl die Alterswertminderung als auch die Sanierungskosten abzuziehen. Der Sachverständige legt insofern dar (2. Stellungnahme S. 3 = Bl. 539 d.A.), dass der Zustand der Objekte nicht einem Zustand entsprochen hätte, der bei einer normalen Alterswertminderung erwartet werden dürfte. Deshalb erachtet die Kammer einen zusätzlichen Ansatz von Sanierungskosten, welche die über die Alterswertminderung hinausgehende Abnutzung abbildet, für plausibel. Aus der Darstellung des Gutachtens (Gutachten S. 20 = Bl. 409 d.A.) ergibt sich, dass der Sachverständige einen „Sachwert vor Mängelbeseitigung“ ermittelt, diesen mit einem Abschlag für Sanierungskosten versehen und sodann einen „Sachwert nach Mängelbeseitigung“ festgestellt hat. Dieser Zusammenhang ist so aufzufassen, dass die Sanierungskosten nur die Kosten Mängelbeseitigung abbilden, d.h. Kosten darstellen, die erforderlich waren, um die betreffenden Gebäudeteile in einen Zustand, der bei gewöhnlicher Nutzung und Erhaltung zum Bewertungsstichtag zu erwarten war, zu versetzen. Letzte Zweifel fallen insoweit dem Kläger zur Last, der eine Anhörung des Sachverständigen durch die Kammer ablehnte.
- 61** Der Kläger ist ferner der Ansicht, der Sachverständige habe fehlerhaft Förderungen der öffentlichen Hand für denkmalgeschützte Gebäude nicht berücksichtigt. Diese seien in Rechnung zu stellen, da sie nicht personengebunden seien, folglich jeder Eigentümer einen Rechtsanspruch auf sie habe.
- 62** Es steht in der Tat zu erwarten, dass der Käufer eines denkmalgeschützten Hauses mit Sanierungsverpflichtung öffentliche Fördermittel – mit einem Sicherheitsabschlag von ca. 20 % – in seine Kalkulation mit einbezieht, wenn mit diesen gerechnet werden kann (siehe OLG Brandenburg, Urf. v. 9.11.2011 – 4 U 16/11, BeckRS 2011, 26248). Es mangelt hier aber an hinreichend substantiiertem Vortrag des Klägers, mit welchen Fördermitteln in welcher Höhe zu rechnen gewesen ist. Nach § 11 Abs. 2 HDSchG werden Zuschüsse nur nach Maßgabe der verfügbaren Haushaltsmittel gewährt. Außerhalb des Anwendungsbereichs des § 26 HDSchG hat der Eigentümer oder Besitzer keinen Rechtsanspruch auf solche Zuwendungen (*Viebrock*, a.a.O., § 11 Rn. 21). Einen Auszahlungsanspruch begründet erst ein entsprechender Subventionsbescheid in Verbindung mit der denkmalverträglichen Ausführung der Arbeiten (*Martin*, in: *Martin/Krautzberger*, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, 3. Aufl. 2010, Teil G Rn. 196). Der Kläger hätte deshalb darlegen und ggf. beweisen müssen, welche öffentliche Förderung aufgrund welcher Umstände, insbesondere aufgrund welcher von ihm für erforderlich gehaltenen Sanierungsarbeiten, zu erwarten gewesen wäre. Die von der Beklagtenseite vorgelegte Bescheinigung gem. §§ 7i, 10f, 10g und 11b des Einkommensteuergesetzes des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen (Bl. 156 d. A.) genügt insoweit nicht. Aus ihr ist nur ersichtlich, dass auf einen mehrere Jahre nach der Übertragung, nämlich am 14.3.1999, gestellten Antrag hin steuerrelevante Aufwendungen von 492.376,12 DM bestätigt und für die durch diesen Geldbetrag finanzierten Maßnahmen ein Zuschuss i.H.v. 62.200 DM gewährt wurden. Der Kläger behauptet jedoch, dass die tatsächlich von den Beklagten erbrachten Sanierungs- und Umbauleistungen zu einer Wertverbesserung des

Grundstücks geführt hätten. Folgt man diesem Ansatz, ist es nicht möglich, die Förderung der öffentlichen Hand, die sich auf die tatsächlich erbrachte Sanierungs- und Umbauleistungen bezieht, bei der Bewertung des Grundstücks in vollem Umfang in Ansatz zu bringen. Anhaltspunkte dafür, in welcher Höhe nach Auffassung des Klägers öffentliche Förderungsmittel zur Herstellung eines mangelfreien, nicht weiter verbesserten Grundstückzustandes zur Verfügung standen, sind nicht vorgebracht.

- 63** Weiter wendet der Kläger ein, Steuervorteile nach §§ 7i, 10f, 10g und 11b EStG würden die effektive Höhe der zu leistenden Aufwendungen deutlich minimieren. Das Gutachten des Sachverständigen J sei fehlerhaft, weil es diese Vorteile nicht berücksichtige.
- 64** Zutreffend ist, dass Steuervorteile für denkmalgeschützte Gebäude erheblich sein können (Kleiber/Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Aufl. 2010, Teil VI Rn. 780). Es ist für die hier geltend gemachten, steuerlichen Vorteile nach Einkommensteuergesetz jedoch zu bedenken, dass diese von der individuellen Einkommens- und Vermögenssituation des jeweiligen Eigentümers abhängen. Verkehrswertimmanent erfassen lassen sie sich nur, wenn man von einer gebäudetypischen Käuferschicht mit entsprechenden Einkommens- und Vermögensverhältnissen ausgeht (so Kleiber/Kleiber, a.a.O., Teil VI Rn. 780 f.). Gefordert wird damit, die Einkommens- und Vermögensverhältnisse eines durchschnittlichen Käufers des in Frage stehenden Grundstücks zu ermitteln. Die Kammer hat jedenfalls für das streitbefangene Grundstück große Zweifel, dass ein solcher Weg gangbar sein könnte. Wie sich die Einkommens- und Vermögensverhältnisse eines durchschnittlichen Kaufinteressenten für einen in G gelegenen, teilweise unter Denkmalschutz stehenden, in großem Umfang baufälligen Hof im Jahr 1995 dargestellt haben, kann ihrer Ansicht nach nicht ohne Abgleiten ins Spekulative ermittelt werden. Letzte Zweifel, die durch eine Befragung des Gutachters hätten ausgeräumt werden können, fallen auch hier dem darlegungs- und beweisbelasteten Kläger zur Last.
- 65** Das Grundstück war zum Übertragungszeitpunkt mit einem lebenslangen unentgeltlichen Wohnungsrecht nach § 1093 BGB an den Räumen im Fachwerkhaus mit Anbau (Bauteile 1 und 2) sowie einem lebenslangen unentgeltlichen Nießbrauchrecht gemäß §§ 1030 ff. BGB an der Pizzeria nebst der darüberliegenden Wohnung (Bauteil 6) zugunsten des Erblassers belastet. Diese dinglichen Belastungen sind im Rahmen des § 2325 Abs. 2 S. 2, 2. HS BGB grundsätzlich vom Grundstückswert abzuziehen (siehe MüKo-BGB/Lange, 5. Aufl. 2010, § 2325 Rn. 52; Lank, ZEV 2005, 283).
- 66** Vorliegend legt der Gutacher (1. Stellungnahme S. 9 = Bl. 491 d.A.) im Hinblick auf das Wohnrecht jedoch überzeugend dar, dass der unsanierte Zustand der denkmalgeschützten Gebäude eine mittel- und längerfristige Nutzung in adäquater Art und Weise nicht mehr ermöglichte. Ohne eine unterstellte Sanierung bzw. Revitalisierung sei ein Wert des Wohnungsrechts nicht darstellbar. Der von ihm errechnete Wert des Wohnungsrechts von 25.000 DM (1. Stellungnahme S. 11 = Bl. 493 d.A.) unterstelle ein saniertes und damit längerfristig nutzbares Objekt. Ein etwaiger tatsächlicher Wert des Wohnungsrechts werde von den Kosten für die Sanierung vollständig aufgezehrt. Dieser überzeugenden Argumentation schließt sich die Kammer an, sodass das Wohnungsrecht nicht wertmindernd in Ansatz zu bringen ist.
- 67** Hinsichtlich des Nießbrauchs lagen dem Gutachter keine Informationen über die zum Bewertungsstichtag vereinnahmten Mieten vor und konnten auch nicht während des Ortstermins erfragt werden (1. Stellungnahme S. 8 = Bl. 490 d.A.). Deshalb griff er auf den Immobilienpreisspiegel des Landesverbandes Hessen sowie auf eine eigene, interne Datenbank des Sachverständigenbüros zurück. Da die Begehung des betroffenen Bauteils 6 während des Ortstermins nicht möglich gewesen ist, unterstellte er außerdem ungeprüft, dass sich das Gebäude zum Bewertungszeitpunkt in einem ordnungsgemäßen und benutzbaren, durchschnittlichen Zustand befand.
- 68** In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass dem Kläger ein Wertermittlungsanspruch nach § 2314 Abs. 1 S. 2, 2. Alt. BGB hinsichtlich des unstrittig zum fiktiven Nachlass gehörenden

Grundstücks zusteht (vgl. Palandt/*Weidlich*, a.a.O. § 2314 Rn. 13). Zur Bewertung des Nießbrauchs war die Vorlage des Mietvertrags oder zumindest die Angabe erforderlich, in welcher Höhe Mieteinnahmen zum Bewertungsstichtag erzielt wurden. Die Beklagten können nicht durch Vorenthalten dieser Information eine hypothetische Bewertung des Nießbrauchs erzwingen. Zudem sind sie nach allgemeinen Beweislastregeln für den Wert des ihnen günstigen Nießbrauchs darlegungs- und beweisbelastet. Insoweit mangelt es ohne Vorlage des Mietvertrags oder eines sonstigen Nachweises der erzielten Mieteinnahmen an substantiiertem Vortrag, der eine Bewertung des Nießbrauchs ermöglicht. Der vom Gutachter ermittelte Wert des Nießbrauchs ist deshalb nicht in Abzug zu bringen.

- 69** Ein gewichtiges Indiz, dass die Wertermittlung des Sachverständigen J zutrifft, liegt in dem Umstand, dass er den Wert zum Stichtag 22.7.1993 mit 150.000 DM beziffert und damit der Einschätzung des Gutachterausschusses, der einen Wert von 158.000 DM annahm, nahekommt. Die Kammer teilt zwar im Ausgangspunkt die Bedenken des Klägers hinsichtlich des pauschalen Abzugs von 500.000 DM für „Wertminderung wegen Instandhaltungskosten (Sanierung)“ im Gutachten des Gutachterausschusses vom 22.7.1993. Denn es lässt sich aus dem Gutachten nicht erschließen, auf Grundlage welcher Überlegungen der Gutachterausschuss zu einem Abzug in dieser Höhe gelangte. Jedoch kann aus der Pauschalität nicht zwingend auf inhaltliche Fehler gefolgert werden. Auch eine pauschale Angabe kann inhaltlich zutreffend sein. Insoweit ist insbesondere zu bedenken, dass die Angehörigen des Gutachterausschusses als einzige das Gebäude in unsaniertem Zustand haben besichtigen können, während die Sachverständigen H und J nur das sanierte Grundstück begangen haben und den Gebäudezustand zu den Stichtagen im Rahmen der Ortsbesichtigungen mit den Parteien anhand von Photographien (Anlage 5.1 zum Gutachten des Sachverständigen J = Bl. 425 ff. d.A.) rekonstruieren mussten. Das Gutachten des Gutachterausschusses basiert daher auf einer wesentlich besser gesicherten Tatsachengrundlage als die Gutachten der Sachverständigen H und J.
- 70** Die Annahme des Klägers, es handele sich beim Gutachten des Gutachterausschusses um ein reines Gefälligkeitsgutachten, mit dem der Erblasser und die Beklagten die Schenkungssteuerschuld möglichst gering halten wollten, ist eine Vermutung, die nicht hinreichend durch Tatsachen gestützt wird. Die Kammer schließt auch aus, dass es sich bei dem Gutachten um ein vom Erblasser veranlassetes Gefälligkeitsgutachten zulasten des Klägers handeln könnte. Der Erblasser änderte, nachdem er Kenntnis vom Gutachten erlangt hatte, sein Testament dahingehend, dass das zugunsten des Klägers ausgesetzte Vermächtnis nicht 1/4, sondern 1/3 des übrigen Nachlasses betragen sollte (Bl. 20R d.A.). Angepasst wurde das Testament an das Gutachten. Hätte es sich um ein Gefälligkeitsgutachten gehandelt, stünde zu erwarten, dass es an das Testament angepasst worden wäre.
- 71** Von der Richtigkeit des Gutachtens des Sachverständigen H vom 25.4.2008 vermochte sich die Kammer nicht zu überzeugen. Der Sachverständige hat einen Wert des Grundstücks von 152.000 € sowohl zum Stichtag 22.7.1993 als auch im Jahr 1995 festgestellt. Das Gutachten weist mehrere Mängel auf, die Zweifel an seiner Richtigkeit wecken.
- 72** So hat der Sachverständige einen Bodenrichtwert von 500 DM/m² zugrundegelegt, den der Gutachterausschuss des Main-Taunus-Kreises zum 31.12.1991 festgestellt haben soll (Bl. 16 d. Gutachtens = Bl. 223 d.A.). Ausweislich der vom Sachverständigen J vorgelegten Bodenrichtwertauskünfte beträgt der relevante Bodenrichtwert jedoch zum 31.12.1991 450 DM/m² (Bl. 542 d.A.) und zum 31.12.1993 sowie zum 31.12.1995 jeweils 550 DM/m² (Bl. 543 d.A.).
- 73** Auch hat der Sachverständige H die Bedeutung des Denkmalschutzes für die Bewertung nicht zutreffend erfasst. Das schriftliche Gutachten ist bereits hinsichtlich der Frage, welche Teile des Grundstücks unter Denkmalschutz stehen, in sich widersprüchlich. So heißt es einerseits „Das alte Fachwerkgebäude steht unter Denkmalschutz, ebenso der hintere Anbau und ein Teil der Scheune.“ (Gutachten S. 3 = Bl. 210 f. d.A.), andererseits „Das gesamte Anwesen steht unter Denkmalschutz.“ (Gutachten S. 5 = Bl. 212 d.A.) und „[...]“, wobei das Gesamtgrundstück unter Denkmalschutz gestellt ist, [...]“ (Gutachten S. 15 = Bl. 222 d.A.). In seiner mündlichen Anhörung im Termin am 19.9.2008 hat der Sachverständige ausgeführt, er habe gewusst, dass es sich bei dem zu

bewertenden Grundstück um ein Kulturdenkmal gehandelt habe. Dies habe aber auf seine Bewertung keinen Einfluss haben dürfen, da für ihn nur entscheidend gewesen sei, wie hoch die Kosten gewesen seien, um den Altzustand wiederherzustellen. Weshalb bei den Kosten für die Wiederherstellung des Altzustandes die besonderen Anforderungen des Denkmalschutzes außer Betracht bleiben sollen, erschließt sich nicht. Aus dem Denkmalschutz können sich erhöhte Instand- und Unterhaltungskosten aufgrund einer aufwendigen, unwirtschaftlichen und an neuzeitliche Ansprüche nicht hinreichend anpassbaren Bauweise ergeben (Kleiber/Kleiber, a.a.O., Teil VI Rn. 77).

- 74** Weiter bleibt unklar, weshalb der Gutachter einen Verkehrswert von 152.000 € sowohl zum Stichtag 22.7.1993 als auch im Jahr 1995 feststellt hat, obgleich sich der Bodenrichtwert wie dargelegt vom Stichtag 31.12.1991 zum Stichtag 31.12.1993 um 100 DM/m² erhöhte.
- 75** Der Sachverständige H hat den Ortstermin zur Gutachtenerstattung am 10.7.2006 durchgeführt. Das schriftliche Gutachten hat er am 25.4.2008 fertiggestellt. Da der Zustand der Gebäude nur aufgrund der Angaben der Parteien und der vorliegenden Photographien ermittelbar war, besteht die Gefahr, dass sich der Sachverständige aufgrund des mehr als ein Jahr und neun Monate zurückliegenden Ortstermins an die Informationen der Parteien nicht mehr genau hat erinnern können und sein Gutachten nur auf den Photographien basiert. Gestützt wird diese Annahme durch die Erläuterung des Gutachters in der mündlichen Verhandlung am 19.9.2008. Er hat angegeben, er habe sich „ausschließlich auf die vorgelegten Fotos“ beziehen können.
- 76** Damit ist der Grundstückswert im Jahr 1995 nach dem überzeugenden Gutachten des Sachverständigen J mit 200.000 DM (102.258,38 €) zu beziffern. Unter Berücksichtigung des Kaufkraftschwundes (Preisindex für die Lebenshaltungskosten des Zuwendungsjahres 1995: 92,4; Preisindex für die Lebenshaltungskosten des Todesjahres 2002: 103,4) ergibt sich für Zwecke des Pflichtteilsergänzungsanspruchs ein Grundstückswert von 114.431,99 €.
- 77** Die gesamtschuldnerische Haftung der Beklagten zu 1 und 2 folgt aus § 2058 BGB .
- 78** Der Zinsanspruch ergibt sich aus §§ 288 Abs. 1 , 286 Abs. 1 S. 1 BGB . Die Beklagten sind mit Ablauf der zum 20.10.2004 gesetzten Zahlungsfrist in Verzug gekommen.
- 79** Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 1 , S. 1 , 2. HS , 100 Abs. 4 ZPO . Zu berücksichtigen war hier die unzulässige Erledigungserklärung des Klägers. Er ist auch hinsichtlich der Auskunftserteilung kostentragungspflichtig. Dem Antwortschreiben der Beklagten vom 5.10.2003 (Bl. 87 f. d.A.), in dem sie ausführen, dass die in einem vorhergehenden Schreiben angemahnten Punkte nach Verständnis der Beklagten bereits vollständig erledigt gewesen seien, lässt sich entnehmen, dass die Beklagten ihrer Auffassung nach bereits umfassend Auskunft erteilt hatten. Konkrete Anhaltspunkte für die Fehler- oder Lückenhaftigkeit der Auskunft sind nicht hinreichend substantiiert dargelegt.
- 80** Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 S. 1 und 2 ZPO .
- 81** Das nach Schluss der mündlichen Verhandlung mit nicht nachgelassenem Schriftsatz vom 27.6.2012, ergänzt mit nicht nachgelassenem Schriftsatz vom 10.7.2012, von den Beklagten vorgelegte Schreiben des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises vom 6.9.1991 war nach § 296a ZPO zurückzuweisen. Es veranlasste nicht, die mündliche Verhandlung wiederzueröffnen. Weder vorgetragen noch ersichtlich ist, dass das Schreiben erst nach Schluss der mündlichen Verhandlung aufgefunden oder benutzbar wurde. Auch der nicht nachgelassene Schriftsatz des Klägers vom 9.7.2012 und der nicht nachgelassene Schriftsatz der Beklagten vom 3.7.2012 gaben keine Veranlassung, die mündliche Verhandlung wiederzueröffnen. Das Urteil beruht nicht auf Ausführungen in den genannten Schriftsätzen.
- 82** Der Streitwert wird endgültig auf 67.947,04 € festgesetzt.

- 83** Neben dem bezifferten Leistungsantrag von 66.447,04 € hat der Kläger Auskunft hinsichtlich weiteren Vermögens des Erblassers verlangt. Der Wert des unbeziffert gebliebenen Teils der Stufenklage tritt hinzu, da das Leistungsbegehren des Klägers sich insgesamt nicht auf 66.447,04 € beschränkte. Der Kläger hat den Wert dieses weitergehenden Begehrens mit 1.500 € beziffert. Dieser wurde der Streitwertentscheidung zugrunde gelegt.