



## Güterrechtssachen – Bewertung von Wohnraum für Kapitalanleger im Zugewinnausgleich ohne Gutachten

Beschluss des Familiengerichts vom 22.12.2021, Az. 1 F 1313/20:

### Sachverhalt:

Die bereits aufgrund eines im Jahr 2017 zugestellten Scheidungsantrags nach 20-jähriger Ehe geschiedenen Eheleute streiten um den Zugewinnausgleich, den die Frau außerhalb des Scheidungsverbundes isoliert einfordert. Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände im Endvermögen gehen die Meinungen der Beteiligten bei einer dem Mann allein gehörenden Eigentumswohnung in unmittelbarer Universitätsnähe weit auseinander (220.000 € oder 150.000 €). Die Wohnung hatte der Mann bereits einige Jahre vor der Hochzeit als Kapitalanlage zur Vermietung gekauft. Es handelt sich um eine ca. 70 qm große 2-Zimmer-Appartement-Wohnung mit Küche und Bad, die als Neubau angeschafft wurde. Über den am damaligen Kaufpreis orientierten Wert der Wohnung im Anfangsvermögen des Mannes bei der Hochzeit besteht kein Streit. Der Mann beantragt nach Schluss der Verhandlung die Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Wohnungsbewertung, wobei die den Zugewinnausgleich einfordernde Frau die Kosten hierfür verauslagen soll. Die Bewertung der übrigen Positionen in der Rechnungsbilanz ist im Übrigen zuletzt unstrittig.

### Entscheidung:

Der Antragstellerin steht ein Zugewinnausgleichsanspruch gegen den Antragsgegner nach § 1372, 1378 Abs. 1 BGB zu. Übersteigt der Zugewinn iSd. § 1373 BGB des einen Ehegatten den Zugewinn des anderen, so steht die Hälfte des Überschusses dem anderen gem. § 1378 Abs. 1 BGB als Geldforderung zu. Der Anspruch konnte auch außerhalb des sogenannten Scheidungsverbundes in einem isolierten Familienstreitverfahren beim Familiengericht geltend gemacht werden. Verjährung war noch nicht eingetreten.

Das Gericht benötigt für die Bewertung der Wohnung im Endvermögen im konkreten Fall kein Sachverständigengutachten, für welches die beweisbelastete Frau einen Auslagenvorschuss in Höhe von mehreren Tausend Euro aufbringen hätte müssen. Die Beteiligten, insbesondere die darlegungsbelastete Antragstellerin hatten nämlich keine wertbildenden Faktoren vorgebracht, die eine Einordnung der Wohnung gravierend über dem im Immobilienmarktbericht der Stadt Bayreuth für das Jahr 2017 ausgewiesenen Durchschnittskaufpreis/Quadratmeter einer Eigentumswohnung aus dem Baujahr Zeitraum 1990 bis 1999 (Wohnflächengröße > 30 qm) im Falle des Wiederverkaufes gerechtfertigt hätte. Der Durchschnittspreis für eine solche Wohnung beträgt demnach 1.975,00 €/qm inkl. Bodenwert. Lediglich die ebenfalls offenkundig vorhandene gute Lage in unmittelbarer Universitätsnähe bedingt eine Werterhöhung, die das Gericht mit 10 % bemisst. Insgesamt lässt sich damit für die Wohnung unter Berücksichtigung der objektiv gegebenen wertbildenden Faktoren ein Wert von 152.075,00 € (=2.172,50/qm) in die Bewertungsbilanz aufgrund eigener Sachkunde und Wertschätzung gemäß § 287 ZPO einstellen. Die Beteiligten wurden bereits in der mündlichen Verhandlung darauf hingewiesen, dass es im gegenständlichen Verfahren keines Gutachtens bedarf, weil es sich bei der Wohnung eben um kein abgelegenes, individuelles Anwesen, sondern um „Wohnraum von der Stange für Kapitalanleger“ handelt. Der Wert entspricht damit annähernd der von der Antragsgegnerseite mit 150.000,00 € als konsensfähig genannten Bewertung. Der antragstellerseits genannte Wert von 220.000,00 €, welcher dagegen einem Quadratmeterpreis von 3.142,85 € entsprechen würde, ist für eine Appartement-Wohnung aus den 90-iger für das Jahr 2017 evident aus der Luft gegriffen und durch nichts belegt. Ins Blaue hinein getätigte, überzogene Preisangaben müssen nicht mit einem Sachverständigengutachten überprüft werden. Daher errechnet sich ein um die Hälfte der Bewertungsdifferenz (=33.962,50 €) geringerer Ausgleichsanspruch als eingefordert.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 113 Abs. 1 Satz 2 FamFG in Verbindung mit 92 ZPO und entspricht dem quotalen Verhältnis des Obsiegens und Unterliegens im Verfahren. Die Verfahrenswertfestsetzung gründet sich auf § 35 FamGKG und bestimmte sich nach der Höhe der geltend gemachten Geldforderung.

*Die Entscheidung ist rechtskräftig.*