



**Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht**

**vom 30. Januar 2018 (400 17 296)**

---

**Zivilgesetzbuch**

**Erbrecht: Herabsetzung einer lebzeitigen Liegenschaftsübertragung (gemischte Schenkung) mit vorbehaltener Nutzniessung respektive vorbehaltenem Wohnrecht; Würdigung eines gerichtlichen Schätzungsgutachtens; Berücksichtigung wertvermehrender Investitionen; Quotenmethode zur Ermittlung des Schenkungsumfangs im Todeszeitpunkt (Art. 474 Abs. 1 ZGB), Nichtberücksichtigung der Nutzniessung respektive des Wohnrechts; fehlende Gutgläubigkeit nach Art. 528 Abs. 1 ZGB**

---

Besetzung

Präsident Roland Hofmann, Richterin Barbara Jermann Richterich (Ref.), Richter Dieter Freiburghaus; Gerichtsschreiber a.o. Basil Frey

---

Parteien

**A.**\_\_\_\_\_,  
vertreten durch Advokat Roman Felix, Hauptstrasse 8, Postfach 732,  
4153 Reinach,  
**Beklagter 1 und Berufungskläger**

gegen

**B.**\_\_\_\_\_,  
**Klägerin 1 und Berufungsbeklagte 1**

**C.**\_\_\_\_\_,  
**Klägerin 2 und Berufungsbeklagte 2**

**D.**\_\_\_\_\_,  
**Klägerin 3 und Berufungsbeklagte 3**

alle vertreten durch Advokat Dr. Peter Studer, Neuarlesheimerstrasse  
15, Postfach 435, 4143 Dornach

E.\_\_\_\_,  
vertreten durch Advokat Jacques Butz, Dorfplatz 2, Postfach,  
4123 Allschwil,

**Beklagter 2 und Berufungsbeklagter 4**

F.\_\_\_\_,  
vertreten durch Advokatin Claudia Weible Imhof, Röschenzstrasse 24,  
4242 Laufen,

**Beklagte 3 und Berufungsbeklagte 5**

---

Gegenstand

**Herabsetzung**

Berufung gegen den Entscheid des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West vom 10. Februar 2017

**A.** Die Parteien sind Geschwister und gesetzliche Erben ihres am 10. August 2012 verstorbenen Vaters G.\_\_\_\_ (nachfolgend: Erblasser). Die Mutter der Parteien, E.\_\_\_\_, ist am 4. November 2006 vorverstorben. Der Erblasser hat zu Lebzeiten seinem Sohn A.\_\_\_\_ eine Liegenschaft mit einem Wohnhaus und seinem Sohn E.\_\_\_\_ sowie seiner Tochter F.\_\_\_\_ jeweils eine unbebaute Landparzelle übertragen. Diese Übertragungen bildeten nach dem Tod des Erblassers Gegenstand einer Ausgleichungs-, Herabsetzungs- und Erbteilungsklage der anderen drei Töchter B.\_\_\_\_, C.\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_ gegen ihre Geschwister. Nach erfolglosem Schlichtungsverfahren und Abschluss eines Verfahrens um vorsorgliche Beweisaufnahme sowie mehrfachem Schriftenwechsel und durchgeführter Hauptverhandlung wies das Zivilkreisgericht Basel-Landschaft West mit Entscheid vom 10. Februar 2017 die Ausgleichungsansprüche der drei Klägerinnen ab, da es erkannte, dass der Erblasser im Zusammenhang mit den Liegenschaftsübertragungen die Beklagten von der Ausgleichungspflicht befreit habe. Demgegenüber hiess das Zivilkreisgericht Basel-Landschaft West die Herabsetzungsansprüche teilweise gut. Es qualifizierte die lebzeitigen Liegenschaftsübertragungen als gemischte Schenkungen und anerkannte durch diese eine Verletzung der Pflichtteile der Klägerinnen. Die drei beklagten Geschwister wurden entsprechend zu Herabsetzungszahlungen an die Klägerinnen verurteilt. A.\_\_\_\_ wurde dazu verpflichtet, seinen Schwestern B.\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_ je einen Betrag von CHF 46'616.00 und seiner Schwester C.\_\_\_\_ einen Betrag von CHF 53'448.00 alles nebst Zins zu 5 % seit 28. April 2014 zu bezahlen. Hierbei sind Akontozahlungen von je CHF 25'000.00 berücksichtigt, welche A.\_\_\_\_ den Klägerinnen im Rahmen von Vergleichsgesprächen bereits unpräjudiziell geleistet hat. Weiter stellte das Zivilkreisgericht Basel-Landschaft West fest, dass die Parteien am reinen Nachlass (noch bestehend aus einem Bankguthaben) mit je einem Sechstel partizipieren. Weitere respektive weiterreichende Begehren der Parteien wurden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden konnte, und insgesamt wurde festgestellt, dass die Parteien nach Ausführung des Urteils in teilungs-, ausgleichungs- und herabsetzungsrechtlicher Hinsicht komplett auseinandergesetzt sind. Die Gerichtskosten von insgesamt CHF 25'000.00 wurden nach dem Ausgang des Verfahrens zu unterschiedlichen Teilen sämtlichen Parteien auferlegt. Zudem wurden die Beklagten zu Zahlungen reduzierter Parteientschädigungen an die Klägerinnen verurteilt.

**B.** Gegen den Entscheid des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West legte A.\_\_\_\_, vertreten durch Advokat Roman Felix, mit Eingabe vom 11. September 2017 Berufung beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, ein. Er beehrte, die gegen ihn geltend gemachten Herabsetzungsansprüche seien unter Aufhebung der entsprechenden Entscheiddispositivziffern vollumfänglich abzuweisen. Weiter seien die Berufungsbeklagten 1-3 (die erstinstanzlichen Klägerinnen) zu verpflichten, ihm die geleisteten Akontozahlungen in der Höhe von je CHF 25'000.00 vollumfänglich zurückzuerstatten. Eventualiter sei die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Ferner seien die ordentlichen und ausserordentlichen Kosten des vorliegenden Verfahrens, des vorinstanzlichen Verfahrens, des Schlichtungsverfahrens sowie des Verfahrens betreffend vorsorgliche Beweisaufnahme den Berufungsbeklagten 1-3 aufzuerlegen. Aus der Berufungsbegründung ergibt sich schliesslich ein weiterer Eventualantrag (Ziff. 7.3, S. 16 der Berufungsschrift). Sofern das Kantonsgericht davon ausgehen sollte, dass die lebzeitige Zuwendung des Erblassers der Herabsetzung unterliege, seien – nach Berücksichtigung der erfolgten Akontozahlungen – die Berufungsbeklagten 1 und 3 zu verpflichten, dem Berufungskläger je CHF 16'256.00 zurückzuerstatten, während die Berufungsbeklagte 2 zu verpflichten sei, dem Berufungskläger CHF 13'926.00 zurückzuerstatten.

**C.** Die im erstinstanzlichen Prozess zusammen mit dem Berufungskläger beklagten Geschwister E.\_\_\_\_, vertreten durch Advokat Jacques Butz, und F.\_\_\_\_, vertreten durch Advokatin Claudia Weible Imhof, gaben mit Eingaben vom 30. Oktober 2017 und 2. November 2017 dem Kantonsgericht hinsichtlich des Berufungsverfahrens Prozessabstandserklärungen ab, wobei letztere gleichzeitig um unentgeltliche Prozessführung und Verbeiständung ersuchte.

**D.** Die Berufungsbeklagten 1-3, gemeinsam vertreten durch Advokat Peter Studer, beantragten mit Berufungsantwort vom 31. Oktober 2017, die Berufung sei unter o/e-Kostenfolge zu Lasten des Berufungsklägers vollumfänglich abzuweisen und der Entscheid der Vorinstanz zu bestätigen.

**E.** Das Kantonsgericht schloss mit Verfügung vom 3. November 2017 den Schriftenwechsel und ordnete den Entscheid aufgrund der Akten an. Mit Verfügung vom 27. November 2017 wurde F.\_\_\_\_ die unentgeltliche Rechtspflege unter Einsetzung der Advokatin Claudia Imhof Weible als unentgeltliche Rechtsbeiständin bewilligt.

## **Erwägungen**

### **1. Formelles**

**1.1** Gegen einen erstinstanzlichen Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit kann Berufung erhoben werden, sofern der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Die Berufung ist schriftlich und begründet innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids bzw. seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidungsbegründung bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Im vorliegenden Fall ist die Streitwertgrenze er-

reicht. Die schriftliche Begründung des Entscheids des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West vom 10. Februar 2017 wurde dem Berufungskläger am 10. Juli 2017 zugestellt. Die Rechtsmittelfrist ist durch die am 11. September 2017 aufgegebene Berufung unter Berücksichtigung des Fristenstillstandes vom 15. Juli bis 15. August (Art. 145 Abs. 1 lit. b ZPO) eingehalten. Die Bezahlung des Kostenvorschusses erfolgte ebenfalls innert der gesetzten Frist. Nachdem auch die übrigen formellen Voraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Berufung einzutreten.

**1.2** Gemäss § 6 Abs. 1 lit. d EG ZPO ist die Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts für die Beurteilung der vorliegenden Berufung zuständig. Der Entscheid ergeht in Anwendung von Art. 316 Abs. 1 ZPO aufgrund der Akten.

## **2. Prozessgegenstand und Ausgangslage**

**2.1** Im Gegensatz zum erstinstanzlichen Verfahren ist die Frage der Ausgleichung und der Erbteilung nicht Thema des vorliegenden Prozesses. Aufgrund der Tatsache, dass die Berufungsbeklagten 4 und 5 selbst keine Berufung eingelegt haben und im kantonsgerichtlichen Verfahren erklärt haben, vom Prozess Abstand halten zu wollen, sind die gegenüber ihnen vorinstanzlich geltend gemachten und gewährten Herabsetzungsansprüche ebenfalls nicht zu beurteilen. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet einzig die Herabsetzungspflicht des Berufungsklägers.

**2.2** Der Berufungskläger erhielt vom Erblasser mit „Abtretungsvertrag auf Anrechnung künftiger Erbschaft“, datiert vom 8. März 1990, die Liegenschaft GB X.\_\_\_\_ Nr. 529 zu einem Anrechnungswert von CHF 400'000.00 unter Anrechnung der zu übernehmenden Hypothekarschulden von CHF 310'000.00. Im Vertrag wurde festgehalten, dass sich der Berufungskläger verpflichte, vom Restanzbetrag von CHF 90'000.00 den Berufungsbeklagten 1-3 je einen Betrag von CHF 30'000.00 innert 60 Tagen nach dem Ableben des Erblassers auszuführen. Nach Auszahlung des Betrages von CHF 90'000.00 seien sämtliche Geschwister bezüglich der Vorempfänge ihrer Eltern gleichwertig auseinandergesetzt; ein eventueller Mehrwert der übernommenen Liegenschaft sei nicht auszugleichen. Weiter wurde im Vertrag den Eltern ein lebenslängliches Nutzniessungsrecht an der gesamten Liegenschaft eingeräumt. Am 25. April 1994 überwies der Berufungskläger den Berufungsbeklagten 1-3 bereits zu Lebzeiten des Erblassers den Betrag von je CHF 30'000.00. Mit Urkunde vom 2. Dezember 1996 wurde die den Eltern eingeräumte Nutzniessung rückwirkend auf den 1. Januar 1995 durch ein lebenslängliches und unentgeltliches Wohnrecht an der 3-Zimmerwohnung im Parterre des Wohnhauses der Liegenschaft abgelöst. Knapp ein Jahr nach Ableben des Erblassers verkaufte der Berufungskläger die Liegenschaft.

## **3. Erwägungen der Vorinstanz**

**3.1** Die Vorinstanz erachtete die Liegenschaftsübertragung im März 1990 an den Berufungskläger als gemischte Schenkung. Für die Ermittlung des Schenkungsumfanges stützte sich die Vorinstanz auf ein im Rahmen des Verfahrens um vorsorgliche Beweisabnahme angeordnetes Schätzungsgutachten vom 26. September 2013. Gemäss dem gerichtlichen Gutachten lag der Verkehrswert der Liegenschaft bei der Abtretung an den Berufungskläger im Jahre 1990 bei

gerundet CHF 864'000.00 und im Zeitpunkt des Erbanges im Jahre 2012 bei CHF 1'192'000.00. In Anbetracht des vertraglich vereinbarten Anrechnungsbetrags von CHF 400'000.00 erkannte die Vorinstanz, dass eine Schenkung im Umfang von 54 % vorgelegen habe. Zudem erwog sie, dass in konsequenter Anwendung des gesetzlichen Todestagsprinzips nach Art. 474 Abs. 1 ZGB und Art. 630 Abs. 1 ZGB eine Anrechnung der Nutzniessung respektive des Wohnrechts nicht in Betracht komme, da der Wert der Nutzniessung nicht eine auf den Erwerbszeitpunkt zurückreichende gleichbleibende und damit über den Erbgang hinaus nachwirkende Belastung der Parzelle darstelle, sondern diese Last (Personalservitut) im Zeitpunkt des Erbanges dahinfalle – mithin der Barwert der Nutzniessung in diesem Moment rechnerisch Null geworden – und damit erbrechtlich nicht relevant sei. Dieser Schluss stehe im Einklang mit einem namhaften Teil der Lehre, welche die Nutzniessung – im Gegensatz zur kritisierten höchstrichterlichen Rechtsprechung – nicht als Gegenleistung respektive als entgeltlichen Teil einer gemischten Schenkung betrachte. Gestützt auf diese Prämisse und in Anwendung der Quotenmethode ermittelte die Vorinstanz einen unentgeltlichen Zuwendungsanteil zum Todeszeitpunkt in der Höhe von CHF 626'765.00, indem es den Wert der Liegenschaft beim Erbgang von CHF 1'192'000.00 mit dem geschenkten Anteil bei Vertragsschluss von CHF 464'300.00 (Liegenschaftswert bei Vertragsschluss von CHF 864'300.00 abzüglich Anrechnungswert von CHF 400'000.00) multiplizierte und anschliessend durch den Liegenschaftswert bei Vertragsschluss von CHF 864'300.00 dividierte und schliesslich noch die damals latent gewesenen Handänderungssteuer von CHF 13'575.00 abzog.

**3.2** Weiter führte die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid aus, der Berufungskläger sowie die anderen im erstinstanzlichen Verfahren beklagten Geschwister hätten im Zuge der begünstigenden Liegenschaftsübertragungen mit einer möglichen Pflichtteilsverletzung zum Nachteil anderer Geschwister rechnen müssen, eine solche umständehalber und anhand der konkreten Verhältnisse jedenfalls nicht ausschliessen können, weshalb sie in Bezug auf den herabsetzungsrechtlichen Hauptanspruch der erstinstanzlichen Klägerinnen nicht als gutgläubig im Sinne von Art. 528 ZGB angesehen werden können. Daher sei ihre Leistungspflicht bis zur „Auffüllung“ der Pflichtteile der Klägerinnen unabhängig von einer festzustellenden Bereicherung zu anerkennen. Weiter habe der animus donandi des Erblassers bei allen drei Übertragungsgeschäften offensichtlich vorgelegen. Angesichts der grossen Differenz zwischen Kaufpreis (respektive Anrechnungswert) und effektivem Wert könne nicht davon ausgegangen werden, dass der Erblasser keinen Schenkungswillen gehabt habe, noch dass die Beschenkten das Missverhältnis zwischen Kaufpreis (respektive Anrechnungswert) und damaligem Verkehrswert nicht erkannt hätten.

#### **4. Übersicht der Rügen des Berufungsklägers**

Der Berufungskläger macht mit Berufung vom 11. September 2017 sowohl eine unrichtige Rechtsanwendung als auch eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz geltend. Er moniert, die Vorinstanz habe das gerichtlich eingeholte Gutachten zu den verschiedenen Liegenschaftswerten unrichtig gewürdigt. Weiter habe die Vorinstanz bei der Berechnung des unentgeltlichen Teils der Zuwendungen übersehen, dass vom Verkehrswert zur Zeit des Erbanges im Jahre 2012 die wertvermehrenden Investitionen in Abzug zu bringen seien. Die Vorinstanz gehe zudem willkürlich und in unrichtiger Rechtsanwendung davon aus, dass die für

die Annahme einer gemischten Schenkung unabdingbaren Elemente, nämlich das objektive Element des Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung und das subjektive Element des animus donandi im erforderlichen Umfang vorhanden gewesen seien. Die Vorinstanz vertrete in unrichtiger Rechtsanwendung die nach Ansicht des Berufungsklägers falsche und der gängigen Bundesgerichtspraxis widersprechende Auffassung, dass die den Eltern im Rahmen der Abtretung der Liegenschaft eingeräumte Nutzniessung respektive das spätere Wohnrecht nicht als Gegenleistung bzw. entgeltlicher Teil einer gemischten Schenkung betrachtet werden könne und daher erbrechtlich irrelevant sei. Schliesslich sei die Vorinstanz auf das Vorbringen des Berufungsklägers, er könne mangels noch vorhandener Bereicherung gemäss Art. 528 ZGB nicht zur Rückerstattung verpflichtet werden, völlig willkürlich mit keinem Wort eingegangen.

In den nachfolgenden Erwägungen werden die vom Berufungskläger vorgebrachten Rügen jeweils einzeln geprüft.

## **5. Würdigung des Gutachtens**

**5.1** Das Gutachten vom 26. September 2013 beziffert den Verkehrswert der Liegenschaft GB X.\_\_\_\_ Nr. 529 bei der Abtretung an den Berufungskläger im Jahre 1990 auf CHF 864'000.00 und im Zeitpunkt des Erbanges im Jahre 2012 auf CHF 1'192'000.00. Zur Bestimmung des jeweiligen Verkehrswerts ermittelte der Gutachter zuerst den Ertrags- und den Realwert der Liegenschaft, gewichtete diese Werte und addierte im Anschluss daran gewisse Baunebenkosten. Im damals laufenden vorsorglichen Beweisaufnahmeverfahren wies der heutige Berufungskläger mit Schreiben vom 28. November 2013 den Gutachter darauf hin, dass gemäss den in der Schweiz gängigen Schätzungsmethoden der Realwert unter anderem sämtliche Baunebenkosten enthalte, weshalb diese bereits vor der Gewichtung zum Realwert hätten hinzugeschlagen werden müssen. Mit Antwortschreiben vom 6. Januar 2014 erklärte der Gutachter, es sei richtig, dass gemäss verschiedener Autoren die im Gutachten aufgeführten Nebenkosten vor der Gewichtung aufgerechnet würden, was auch bestens funktioniere, wenn sich die Schätzung auf heute beziehe. Das rückwirkende Berechnen der Verkehrswerte habe sich allerdings als schwierig erwiesen, und die Preise der aufgeführten Nebenkosten hätten nicht mehr präzise ermittelt werden können. Deshalb seien im Gutachten die Nebenkosten nach der Gewichtung mit heutigen realistischen Preisen aufgerechnet worden, was zu einem korrekteren Resultat führe. Wenn die Nebenkosten vor der Gewichtung aufgerechnet worden wären, würde sich für das Jahr 1990 ein Verkehrswert von CHF 763'000.00 und für das Jahr 2013 ein solcher von CHF 1'086'000.00 ergeben.

**5.2** In der vorliegend zu beurteilenden Berufung vom 11. September 2017 macht der Berufungskläger geltend, die Erklärung des Gutachters sei unzutreffend. Die Vorinstanz hätte sich daher nicht auf die im Gutachten vom 26. September 2013 berechneten Verkehrswerte stützen dürfen, sondern hätte die im Schreiben vom 6. Januar 2014 genannten Werte zur Grundlage ihrer Beurteilung nehmen müssen.

**5.3** Ein gerichtlich eingeholtes Sachverständigengutachten unterliegt der freien Beweiswürdigung (Art. 157 ZPO). Das Gericht kann laut Art. 188 Abs. 2 ZPO auf Antrag einer Partei oder von Amtes wegen das Gutachten ergänzen und erläutern lassen oder eine andere sachver-

ständige Person beiziehen, wenn sich dieses als unvollständig, unklar oder nicht gehörig begründet erweist. Das Letztere trifft etwa zu, wenn die sachverständige Person die an sie gestellten Fragen nicht beantwortet, ihre Erkenntnisse und Schlussfolgerungen nicht begründet oder diese in sich widersprüchlich sind oder die Expertise sonstwie an Mängeln krankt, die derart offensichtlich sind, dass sie auch ohne spezielles Fachwissen erkennbar sind (BGer 6B\_148/2017 vom 14. Juni 2017 E. 2.3.3). Ob diese Voraussetzungen vorliegen, hat das Gericht von Amtes wegen zu prüfen. Dabei darf es durchaus auch ein gewisses Mass an Zweifeln und Unsicherheiten hinsichtlich der Schlussfolgerungen durch sein Vertrauen in die Unabhängigkeit und die Sachkunde des von ihm bestellten Sachverständigen überbrücken, denn mangels eigener Fachkunde kann es die Schlüssigkeit des Gutachten nur aus der Sicht des interessierten Laien vornehmen (OGer ZH LY130015 vom 27. November 2013; BGE 138 III 193 E. 4.3.1; BGer 4A\_483/2014 vom 25. November 2014 E. 6.1).

**5.4** Vorliegend ist der Sachverständige in seinem Gutachten vom 26. September 2013 bei der Verkehrswertberechnung nicht aufgrund eines durch einen Laien offensichtlich erkennbaren Fehlers von der gängigen Methode abgewichen. Vielmehr war es ein bewusster Entscheid des Gutachters, welcher sein Vorgehen im Antwortschreiben vom 6. Januar 2014 entsprechend begründete. Mangels eigener Fachkenntnis durfte die Vorinstanz auf die Begründung des Gutachters vertrauen, da diese nicht offensichtlich widersprüchlich ist. Hätte der Berufungskläger die Begründung des Gutachters weiter in Zweifel ziehen wollen, hätte er weitere Ergänzungsfragen stellen oder ein Obergutachten beantragen können. Beides hat er weder im vorsorglichen Beweisabnahmeverfahren noch im erstinstanzlichen Hauptverfahren getan. Aus den dargelegten Gründen ist das Abstellen der Vorinstanz auf die im Gutachten vom 26. September 2013 angegebenen Verkehrswerte nicht zu beanstanden und die diesbezüglich vom Berufungskläger vorgebrachte Rüge abzuweisen.

## **6. Nichtberücksichtigung der wertvermehrenden Investitionen**

**6.1** Anlässlich der Verkehrswertschätzung im Rahmen des vorsorglichen Beweisabnahmeverfahrens hatte der gerichtliche Gutachter zu beurteilen, ob und in welchem Umfang an der Liegenschaft GB X.\_\_\_\_ Parzelle Nr. 529 seit der Übertragung an den Berufungskläger im Jahre 1990 bis zum Tod des Erblassers im Jahre 2012 wertvermehrende Investitionen getätigt wurden. Diesbezüglich reichte der Berufungskläger zuhanden des Gutachters mit Eingabe vom 2. Juli 2013 zahlreiche Belege respektive Rechnungen für ausgeführte Arbeiten an der besagten Liegenschaft ein. Der Gutachter wertete die Unterlagen des Berufungsklägers aus und befand, die in den Unterlagen ausgewiesenen Arbeiten seien nicht wertvermehrend, da es sich vorwiegend um Renovations- und Unterhaltsarbeiten handle. Zudem weist der Gutachter darauf hin, dass eine Wertvermehrung eine Nachtragsschätzung seitens der Gebäudeversicherung auslöse. Gestützt auf diese würde die Standortgemeinde Anschlussgebühren verlangen. Da weder eine Nachtragsschätzung stattgefunden habe, noch Anschlussgebühren erhoben worden seien, könne der Mehrwert auf maximal CHF 25'000.00 beziffert werden, was etwa dem Freibetrag der Gemeinde für die Anschlussgebühren entspreche (Gutachten vom 26. September 2013, S. 3).

**6.2** Der Berufungskläger bringt nun vor, die Vorinstanz hätte bei der Berechnung des unentgeltlichen Teils der gemischten Schenkung vom Verkehrswert der Liegenschaft im Jahre 2012 wertvermehrnde Investitionen im Umfang von CHF 25'000.00 abziehen müssen.

**6.3** Es trifft zu, dass bei der von der Vorinstanz angewandten Quotenmethode zur Berechnung des Umfangs der gemischten Schenkung vom erbrechtlich Begünstigten getätigte wertvermehrnde Investitionen vom Wert der Liegenschaft im Zeitpunkt des Erbanges grundsätzlich abzuziehen sind. Allerdings handelt es sich bei dem im Gutachten angegebenen Betrag von CHF 25'000.00 um einen Maximalwert, der nicht zwingend zu berücksichtigen ist. Im Kern sagt das Gutachten einzig aus, dass die wertvermehrnden Investitionen nicht höher sein können als CHF 25'000.00, da sonst Anschlussgebühren seitens der Gemeinde angefallen wären. Dies ist kein genügender Beweis dafür, dass tatsächlich wertvermehrnde Investitionen getätigt wurden. Denn vielmehr ist im Gutachten, wie erwähnt, festgehalten, dass die durch den Berufungskläger ausgewiesenen Arbeiten vorwiegend als Renovations- und Unterhaltsarbeiten zu qualifizieren sind, die eben nicht wertvermehrnd sind. Der Berufungskläger konnte weder gegenüber dem Gutachter noch gegenüber dem Gericht substantiiert darlegen, welche seiner eingereichten Rechnungen wertvermehrnde Arbeiten ausweisen. Überdies fehlt bei den vom Berufungskläger eingereichten Unterlagen der Nachweis, dass die Rechnungen auch tatsächlich von ihm beglichen wurden. Viele der Rechnungen lauten nicht auf seinen, sondern auf den Namen des Erblassers. Die Vorinstanz hat demzufolge zu Recht keine wertvermehrnden Investitionen vom Verkehrswert der Liegenschaft im Zeitpunkt des Erbanges abgezogen. Die Beschwerde erweist sich somit auch in diesem Punkt als unbegründet.

## **7. Umfang der gemischten Schenkung und Nichtberücksichtigung der Nutzniessung sowie des Wohnrechts**

**7.1** Zur Ermittlung des Schenkungsumfangs stellte die Vorinstanz den im Gutachten angegebenen Verkehrswert der Liegenschaft im Übertragungszeitpunkt in der Höhe von CHF 864'300.00 dem im Abtretungsvertrag angegebenen Anrechnungswert von CHF 400'000 gegenüber. Sie kam somit auf einen Schenkungsanteil im Übertragungszeitpunkt von CHF 464'300.00 bzw. 54 %. Angesichts der grossen Differenz zwischen Anrechnungswert und effektivem Verkehrswert sah die Vorinstanz neben dem objektiven Element auch das subjektive Element der Schenkung, den Schenkungswillen (animus donandi) des Erblassers, als erstellt an. In Anwendung der Quotenmethode kam die Vorinstanz sodann auf einen Zuwendungsanteil zum Todeszeitpunkt in der Höhe von CHF 626'765.00 (siehe E. 3.1 hiervor).

**7.2.1** Der Berufungskläger wendet ein, zur Ermittlung des Schenkungsumfangs sei vom Verkehrswert der Liegenschaft im Übertragungszeitpunkt (wobei er hier auf den Wert gemäss Gutachterschreiben vom 6. Januar 2014 verweist, siehe E. 5.1 f hiervor) nicht nur der Anrechnungswert, sondern ebenfalls der effektive Wert der Nutzniessung sowie der Barwert des anschliessend eingeräumten Wohnrechts in Abzug zu bringen. Hierbei ergebe sich ein Schenkungsumfang von lediglich 4,85 %, weshalb es bereits am objektiven Element einer Schenkung, dem groben Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung, fehle. Gemäss Abtretungsvertrag vom 8. März 1990 habe der Erblasser den Berufungskläger verpflichtet, den Berufungsbeklagten 1-3 einen Betrag von je CHF 30'000.00 auszugleichen. Der Erblasser sei somit von einem



Schenkungsanteil von CHF 30'000.00 ausgegangen, weshalb sich der Schenkungswille auf diesen Betrag beschränke. Da die Berufungsbeklagten 1-3 den Ausgleichsbetrag von je CHF 30'000.00 bereits erhalten hätten, sei ihr Herabsetzungsbegehren entgegen der Auffassung der Vorinstanz vollumfänglich abzuweisen und die Berufungsbeklagten seien zu verpflichten, die vom Berufungskläger geleisteten Akontozahlungen in der Höhe von je CHF 25'000.00 zurückzuerstatten.

**7.2.2** Im Sinne eines Eventualantrags führt der Berufungskläger im Weiteren aus, falls das Kantonsgericht wider Erwarten zum Schluss gelangen sollte, die Voraussetzungen für eine Herabsetzung seien gegeben, so werde eine unrichtige Rechtsanwendung in Bezug auf die Nichtberücksichtigung der Nutzniessung bzw. des Wohnrechts bemängelt. Bei Berücksichtigung der Nutzniessung und des Wohnrechts (sowie der Verkehrswerte gemäss Gutachter-schreiben vom 6. Januar 2014 und den geltend gemachten wertvermehrenden Investitionen, siehe E. 5.1 f. und E. 6.1 f. hiervor) resultiere in Anwendung der Quotenmethode ein unentgeltlicher Zuwendungsanteil im Todeszeitpunkt von lediglich CHF 88'311.00. In Anlehnung an die Berechnungsart der Vorinstanz hätte der Berufungskläger in der Folge den Berufungsbeklagten 1 und 3 einen Betrag von je CHF 8'744.00 und der Berufungsbeklagten 2 einen Betrag von CHF 11'074.00 herabsetzungsweise zu bezahlen. In Anbetracht der bereits geleisteten Akontozahlungen von je CHF 25'000.00 hätten ihm folglich die Berufungsbeklagten 1 und 3 einen Betrag von je CHF 16'256.00 und die Berufungsbeklagte 2 einen Betrag von CHF 13'926.00 zurückzuerstatten.

**7.3.1** Sowohl beim Haupt- als auch beim Eventualantrag des Berufungsklägers steht die Frage im Vordergrund, ob der Wert der Nutzniessung bzw. des Wohnrechts als Gegenleistung für die lebzeitige Übertragung zu betrachten und demzufolge bei der Ermittlung des Schenkungsanteils zu berücksichtigen ist. Diese Frage ist in der Lehre und Rechtsprechung umstritten.

**7.3.2** In einem Entscheid aus dem Jahre 1994 erachtete das Bundesgericht eine vorbehaltene lebenslängliche Nutzniessung als Entgelt für die Übernahme der betreffenden Liegenschaft (BGE 120 II 417 E. 4a). Zustimmend zu dieser Rechtsprechung äussert sich beispielsweise ROSENTHALER, welcher argumentiert, bei Nichtberücksichtigung der Nutzniessung würde derjenige, der zu Lebzeiten des Erblassers eine Liegenschaft mit vorbehaltener Nutzniessung zu bloss „nacktem“ Eigentum erhalte, mit dem Beschenkten einer nutzniessungsfreien Liegenschaft gleichgestellt, was sich sachlich nicht rechtfertigen lasse, da der Letztgenannte – im Gegensatz zum „nackten“ Eigentümer – vom Zeitpunkt der Zuwendung bis zum Todestag sämtlichen Nutzen aus der Liegenschaft ziehen könne und sich diesen nicht anzurechnen habe (SIMON ROSENTHALER, Abtretung von Liegenschaften unter Nutzniessungsvorbehalt, in: Anwaltsrevue 10/2016, S. 412 f.).

**7.3.3** Demgegenüber wird in weiten Teilen der Lehre die bundesgerichtliche Rechtsprechung kritisiert. Es wird vorgebracht, die vorbehaltene Nutzniessung stelle keine Gegenleistung aus dem Vermögen des Beschenkten dar. Da sich die Nutzniessung nie im Machtbereich des Erwerbers befunden habe, könne sie auch nicht Gegenstand einer irgendwie gearteten Leistung des Erwerbers auf den Abtreter sein (WALTER STICHER, Erbrechtliche Aspekte der vorbehaltenen Nutzniessung bei Liegenschaftsübertragungen, in: SJZ 109/2013, S. 439; PAUL EITEL, Erbrechtliche Tragweite einer Liegenschaftsabtretung mit Nutzniessungsvorbehalt, in: recht 1996,

S. 39 ff.; CHRISTOPH NERTZ, in: Daniel Abt/Thomas Weibel [Hrsg.], Praxiskommentar Erbrecht, 3. Aufl. 2015, Art. 475 N 22). Mit dem Tod des Erblassers falle die Nutzniessung schliesslich dahin. Unter Beachtung des Todestagsprinzips nach Art. 474 Abs. 1 ZGB sei daher bei der Berechnung der Pflichtteilsberechnungsmasse der gesamte Liegenschaftswert ohne die Nutzniessung zu berücksichtigen (WALTER STICHER, a.a.O., S. 443; PAUL EITEL, a.a.O., S. 39 ff.; CHRISTOPH NERTZ, a.a.O.).

**7.4.1** Das Kantonsgericht folgt – wie bereits die Vorinstanz – der zweiten Meinung. Das Bundesgericht hat im genannten Entscheid nicht begründet, warum es die vorbehaltenene Nutzniessung im erbrechtlichen Kontext als Gegenleistung qualifiziert. Zudem hat es in einem anderen Entscheid, in dem es um die steuerrechtliche Behandlung einer Liegenschaftsübertragung ging, genau gegenteilig entschieden und die Nutzniessung nicht als Gegenleistung angesehen (BGer 2A.415/1998 vom 9. Februar 2000 E. 3c, aa-cc [ASA 70 581; StE 2000 B 26.26 Nr. 3]; vgl. auch BGer 2A.73/2004 vom 2. September 2005 E. 3). Es kann daher nicht von einer einheitlichen bundesgerichtlichen Rechtsprechung gesprochen werden. Ferner ist das Argument, der Beschenkte einer nutzniessungsfreien Liegenschaft könne schon zu Lebzeiten des Abtreters die Sache frei nutzen und sei somit gegenüber dem Erwerber einer mit einer Nutzniessung belasteten Liegenschaft bevorteilt, unbeachtlich. Denn für die Berechnung der Pflichtteilsberechnungsmasse ist einzig der Wert zum Todeszeitpunkt von Belang (Art. 474 Abs. 1 ZGB). Dieser ist in beiden Fällen gleich hoch, weshalb sich die Berücksichtigung der Nutzniessung nicht rechtfertigt. Andernfalls würden die durch die Schenkung nicht begünstigten Pflichtteilserven benachteiligt. Es könnte das Pflichtteilsrecht ausgehebelt werden. Anstatt eine Liegenschaft einem Erben testamentarisch im Sinne einer Teilungsvorschrift (Art. 608 Abs. 3 ZGB) zuzuweisen, könnte dem Erben die Liegenschaft bereits vor Ableben unter vorbehaltener Nutzniessung zu Eigentum abgetreten werden, was bei Berücksichtigung der Nutzniessung als Gegenleistung zur Folge hätte, dass der Nachlass und somit auch die Pflichtteile der anderen Erben kleiner würden (vgl. hierzu WALTER STICHER, a.a.O., S. 439 f. und PAUL EITEL, Eine Grundstückschenkung mit Nutzniessungsvorbehalt [Ausgleichung und Herabsetzung], in: successio 2013, S. 72 f. mit eindrücklichen Rechenbeispielen). Da aber wirtschaftlich gesehen aus Sicht der Erben beide Fälle identisch sind, rechtfertigt es sich entgegen der Ansicht des Bundesgerichts, die Nutzniessung nicht als Gegenleistung zu qualifizieren und bei der Berechnung des Nachlasses nicht zu berücksichtigen.

**7.4.2** Dies entspricht im Übrigen auch der damaligen Auffassung des Berufungsklägers und des Erblassers zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses. So ist im Abtretungsvertrag vom 8. März 1990 auf Seite 2 unter Ziffer III folgendes festgehalten: „*Der Uebernehmer räumt hiermit seinen Eltern an der gesamten Liegenschaft die lebenslängliche Nutzniessung ein. Die Nutzniesser übernehmen als Entgelt die Verzinsung der Grundpfandschulden von Fr. 310'000.--.*“ Die Vertragsparteien sahen demzufolge die Übernahme der Hypothekarzinsen als Entgelt für die Nutzniessung an. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass die Vertragsparteien die Nutzniessung eben nicht als Entgelt für die Übertragung der Liegenschaft betrachtet haben.

**7.4.3** Fraglich bleibt noch die Berücksichtigung des später anstelle der Nutzniessung eingeräumten Wohnrechts. Der Berufungskläger bringt vor, spätestens mit der Umwandlung der Nutzniessung in ein Wohnrecht habe sich die wirtschaftliche Situation entscheidend geändert, da er ab diesem Zeitpunkt zur Bezahlung der Hypothekarzinsen sowie sämtlicher Unterhalts-

kosten und zur Versteuerung des erzielten Ertrages verpflichtet gewesen sei. Dem ist entgegenzuhalten, dass das eingeräumte Wohnrecht nur noch einen Teil der Liegenschaft umfasste (Urkunde vom 2. Dezember 1996, S. 3, Ziff. II). Dem Berufungskläger war es somit möglich, den Rest der Liegenschaft zu vermieten und einen entsprechenden Ertrag zu erzielen. Aus diesem Grunde rechtfertigt es sich, den Wert des Wohnrechts ebenfalls nicht zu berücksichtigen.

**7.5** Im Ergebnis ist daher in Bestätigung der Vorinstanz weder die Nutzniessung noch das Wohnrecht wertmässig bei der Ermittlung des Schenkungsumfanges zu berücksichtigen. Der von der Vorinstanz ermittelte Schenkungsanteil von 54 % ist als korrekt anzuerkennen. Aufgrund der erheblichen Diskrepanz zwischen Leistung und Gegenleistung durfte die Vorinstanz zu Recht auf den subjektiven Schenkungswillen des Erblassers schliessen. Zumal der grosse Wertunterschied dem Erblasser bewusst sein musste. Ferner hat die Vorinstanz die Quotenmethode richtig angewandt und den Zuwendungsanteil zum Todeszeitpunkt ohne Berücksichtigung der Nutzniessung und des Wohnrechts korrekt auf CHF 626'765.00 berechnet. Die entsprechenden Rügen des Berufungsklägers im Haupt- wie auch im Eventualantrag sind daher abzuweisen.

## **8. Rückleistung trotz geltend gemachter fehlender Bereicherung**

**8.1** Der Berufungskläger wendet schliesslich ein, selbst wenn eine gemischte Schenkung im von der Vorinstanz ermittelten Umfang angenommen werde, er als gutgläubig zu gelten habe und daher gemäss Art. 528 lit. b ZGB (gemeint wohl: Art. 528 Abs. 1 ZGB) zu Rückleistungen nur insoweit verpflichtet sei, als er zur Zeit des Erbanges aus dem Rechtsgeschäft mit dem Erblasser noch bereichert sei. Die Vorinstanz habe sich zu diesem Vorbringen in ihrem Entscheid völlig willkürlich mit keinem Wort geäussert.

**8.2.1** Der Einwand des Berufungsklägers ist unzutreffend. Die Vorinstanz hat in ihrem Entscheid festgehalten, dass alle Beklagten (somit einschliesslich des heutigen Berufungsklägers) im Zuge der sie begünstigenden Liegenschaftsübertragungen mit einer möglichen Pflichtteilsverletzung zum Nachteil anderer Geschwister hätten rechnen müssen, eine solche umständehalber und anhand der konkreten Verhältnisse jedenfalls nicht hätten ausschliessen können, weshalb sie in Bezug auf den herabsetzungsrechtlichen Hauptanspruch der Klägerinnen nicht als gutgläubig im Sinne von Art. 528 ZGB angesehen werden können. Die Vorinstanz hat sich also mit dem Vorbringen des heutigen Berufungsklägers auseinandergesetzt. Da sie die Gutgläubigkeit des Berufungsklägers im Sinne von Art. 528 ZGB jedoch verneinte, erübrigte sich die Prüfung einer allfälligen Bereicherung. Der Vorwurf der Gehörsverletzung ist somit unbegründet.

**8.2.2** Überdies ist der Vorinstanz in ihrer Feststellung der fehlenden Gutgläubigkeit beizupflichten. Dem Berufungskläger musste bewusst sein, dass der im Abtretungsvertrag vom 8. März 1990 festgesetzte Anrechnungswert von CHF 400'000.00 um einiges tiefer als der damalige tatsächliche Verkehrswert der Liegenschaft war, zumal die Belehnungshöhe der Liegenschaft alleine schon CHF 310'000.00 betrug, die Liegenschaft bereits im Jahr 1977 einen Steuerwert – der bekanntlich tiefer ist als der Verkehrswert – von CHF 233'900.00 aufwies (Kaufvertrag vom 1. Februar 1977, S. 1) und der Erblasser bis zur Übertragung im Jahre 1990 eine umfassende Sanierung ausführte sowie einen grossen Anbau errichtete (Gutachten vom

26. September 2013, S. 3 und 10). Unter Berücksichtigung all dieser Umstände kann der Berufungskläger nicht als gutgläubig im Sinne von Art. 528 ZGB angesehen werden. Der Einwand des Berufungsklägers, mangels Bereicherung zu keinen Rückleistungen verpflichtet zu sein, ist daher nicht zu hören.

## **9. Ergebnis**

Die vorstehenden Erwägungen haben gezeigt, dass sämtliche Rügen des Berufungsklägers abzuweisen sind. Der angefochtene Entscheid des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West vom 10. Februar 2017 ist daher in Abweisung der Berufung vollumfänglich zu bestätigen.

## **10. Kosten**

**10.1** Abschliessend ist über die Verlegung der Prozesskosten für das Berufungsverfahren zu entscheiden. Massgebend für die Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen sind die Bestimmungen der Art. 95 ff. ZPO. Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens sind deshalb vollumfänglich dem Berufungskläger aufzuerlegen. Zudem hat dieser den Berufungsklägerinnen 1-3 eine Parteientschädigung zu entrichten.

**10.2** Die Höhe der Prozesskosten richtet sich gemäss Art. 96 ZPO nach der kantonalen Verordnung über die Gebühren der Gerichte (Gebührentarif, GebT, SGS 170.31) und nach der kantonalen Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte (TO, SGS 178.112). Sowohl die Entscheidunggebühr als auch die Parteientschädigung berechnen sich vorliegend nach dem Streitwert. Zur Bestimmung des Streitwerts ist auf die in der Berufung gestellten Hauptbegehren abzustellen. Die Vorinstanz verpflichtete den Berufungskläger zur Zahlung von je CHF 46'616.00 an die Berufungsbeklagte 1 und 3 und zur Zahlung von CHF 53'448.00 an die Berufungsbeklagte 2. Der Berufungskläger verlangt die Aufhebung dieser Zahlungspflicht sowie die Rückerstattung bereits geleisteter Akontozahlungen von insgesamt CHF 75'000.00. Der Streitwert des vorliegenden Berufungsverfahrens beträgt somit CHF 221'680.00.

**10.3** Die Gebühr für den vorliegenden Rechtsmittelentscheid wird daher auf CHF 8'000.00 festgesetzt, was aufgrund des Streitwerts und unter Berücksichtigung der Bedeutung der Streit Sache als angemessen erscheint (§ 9 Abs. 1 GebT i.V.m. § 8 Abs. 1 lit. f Ziff. 4 GebT und § 3 Abs. 1 GebT). Der Rechtsbeistand der Berufungsbeklagten 1-3 hat keine Honorarnote eingereicht, weshalb die vom Berufungskläger zu leistende Parteientschädigung von Amtes wegen auf CHF 17'000.00, inkl. Auslagen, festgesetzt wird (§ 18 Abs. 1 TO sowie § 10 TO i.V.m. § 7 Abs. 1 lit. h TO). Da ein Mehrwertsteuerzuschlag nicht beantragt wurde, ist ein solcher nicht zu vergüten.

**10.4** Den Berufungsbeklagten 4 und 5, welche im Berufungsverfahren erklärt haben, vom Prozess Abstand halten zu wollen, ist mangels entsprechendem Antrag keine Parteientschädigung auszurichten.

**Demnach wird erkannt:**

- ://:
1. Die Berufung wird abgewiesen.
  2. Die Entscheidgebühr von CHF 8'000.00 wird dem Berufungskläger auf-  
erlegt.
  3. Der Berufungskläger hat den Berufungsbeklagten 1-3 eine Parteient-  
schädigung von CHF 17'000.00 (inkl. Auslagen) zu bezahlen.
  4. Den Berufungsbeklagten 4 und 5 ist keine Parteientschädigung auszu-  
richten.

Präsident

Gerichtsschreiber a.o.

Roland Hofmann

Basil Frey

Der Berufungskläger hat gegen diesen Entscheid Beschwerde an das Schweizerische Bundes-  
gericht (Verfahrensnummer 5A\_404/2018) erhoben.