
Datum: 23.04.2008
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 2. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 2 U 19/05
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2008:0423.2U19.05.00

Vorinstanz: Landgericht Aachen, 12 O 337/04

Tenor:

Die Berufung des Klägers gegen das am 26. Januar 2005 verkündete Urteil der 12. Zivilkammer des Landgerichts Aachen – 12 O 337/04 – wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungs- und des Revisionsverfahrens hat der Kläger zu tragen.

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund dieses Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

G r ü n d e

(Anstelle von Tatbestand und Entscheidungsgründen gemäß § 540 Abs. 1 S. 1 ZPO).

I.

1

2

3

Der Kläger ist der einzige (nichteheliche) Sohn des am 00.00.1930 geborenen und am 00.00.2003 verstorbenen Erblassers H.; die Beklagte ist dessen (zweite) Ehefrau und testamentarische Alleinerbin. Mit der Klage nimmt der Kläger die Beklagte im Wege der Teilklage wegen einer Forderung in Höhe von 26.791,69 € nebst Zinsen auf Duldung der Zwangsvollstreckung in ein auf die Beklagte mit notariellem Vertrag vom 3. August 1995 vom Erblasser übertragenes Grundstück, nämlich das im Grundbuch von B., Blatt XXXX X, verzeichnete Grundstück der Gemarkung X., Flur XX, Flurstück XXX in Anspruch. Der Erblasser hatte dieses mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück gemäß einem hiermit wegen seiner Einzelheiten in Bezug genommenen notariellen Vertrag vom 3. August 1995 (Kopie Bl. 31 ff. d.A.) zu Eigentum übertragen, und zwar, wie es in § 2 Abs. 1 dieses Vertrages heißt, „im Wege der Schenkung, also ohne jegliche Gegenleistung von Seiten des Erwerbers.“ Jedoch behielt sich der Erblasser den Nießbrauch an demübertragenen Grundstück sowie das Recht vor, die Übertragung des Grundstücks unter bestimmten Voraussetzungen zu widerrufen.

Durch einen weiteren, hiermit gleichfalls in Bezug genommenen notariellen Vertrag vom 5. Juni 1996 (Kopie Bl. 43 ff. d.A.) änderten der Erblasser und die Beklagte den Vertrag vom 3. August 1995 dahin ab, dass der Nießbrauch und das Widerrufsrecht zu Gunsten des Erblassers entfielen und sich die Beklagte unter § 2 Abs. 3 des Vertrages vom 5. Juni 1996 „als Gegenleistung für die bereits vollzogene Eigentumsübertragung des vorgenannten Grundbesitzes und für die Aufgabe des Nießbrauchsrechts durch Herrn H. und dessen Verzicht auf den Rückübereignungsanspruch“ gegenüber dem Erblasser zu bestimmten, im folgenden unter § 2 Abs. 3 lit. a) aa) – gg), lit. b) und lit. c) des Vertrages bezeichneten Leistungen, darunter zu einer sofort fälligen Zahlung von 70.000,00 DM und zur Zahlung einer monatlichen Rente von jeweils 1.700,00 DM für die Zeit von Juli 1996 bis Juni 2003 und von 1.200,00 DM für die Folgezeit bis zum Tode des Erblassers verpflichtete. 4

Der Kläger hat die Auffassung vertreten, wegen der gemäß Vertrag vom 3. August 1995 schenkweise erfolgten Übertragung des Grundstücks habe er, der Kläger, mit dem Tod des Erblassers einen Anspruch gegen die Beklagte auf Pflichtteilsergänzung erlangt. Der Vertrag vom 5. Juni 1996 habe der Verschleierung der Schenkung gedient. 5

Der Kläger, der nach den Feststellungen im Tatbestand des angefochtenen Urteils des Landgerichts Aachen vom 26. Januar 2005 im ersten Rechtszug eingeräumt hat, dass die Beklagte die im Vertrag vom 5. Juni 1996 übernommenen Verpflichtungen erfüllt hat, hat vor dem Landgericht im Wege der Teilklage beantragt, 6

die Beklagte zu verurteilen, wegen einer Forderung in Höhe von 26.791,69 € nebst 5 % Punkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit die Zwangsvollstreckung in das im Grundbuch von ., Blatt XXXX X, Gemarkung X., Flur XX, Nr. XXX Gebäude- und Freifläche, Im .tal XX, groß 2,03 ar, eingetragene Grundstück zu Gunsten des Klägers zu dulden. 7

Die Beklagte hat Klageabweisung beantragt. 8

Sie hat vorgetragen, der Nachlass sei überschuldet gewesen. Die Übertragung habe es sich nicht um eine Schenkung gehandelt. Notar A., der den Vertrag vom 5. Juni 1996 beurkundet hat, sei angewiesen worden, den Vertrag als entgeltliches Geschäft zu beurkunden. Dem sei durch die vereinbarte Höhe der Rentenbeträge Rechnung getragen worden. 9

Wegen aller weiteren Einzelheiten des dem Klagebegehren zu Grunde liegenden Sachverhalts und des Vorbringens der Parteien im ersten Rechtszug wird auf den Tatbestand des angefochtenen, am 26. Januar 2005 verkündeten Urteils (Bl. 132 ff. d.A.) des 10

Landgerichts Aachen – in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses des Landgerichts vom 17. Februar 2005 (Bl. 152 d.A.) - einschließlich seiner Inbezugnahmen verwiesen.

Durch das genannte Urteil hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Dem Kläger stehe kein Anspruch auf Pflichtteilsergänzung gemäß den §§ 2325, 2329 BGB zu, weil die Übertragung des Hausgrundstücks auf die Beklagte keine Schenkung darstelle. Für die Beurteilung maßgeblich sei nicht der Vertrag vom 3. August 1995, sondern jener vom 5. Juni 1996. Durch ihn sei der Vertrag vom 3. August 1995 aufgehoben worden und an die Stelle der zuvor vereinbarten Schenkung eine entgeltliche Regelung getreten. Hiernach stelle die Übertragung des Grundstücks vom Erblasser auf die Beklagte keine Schenkung im Sinne der §§ 2325, 2329 BGB dar. Eine Schenkung, bei der ein Vermögensgegenstand ohne Gegenleistung übertragen werde, liege nicht vor, weil der Erblasser und die Beklagte unstreitig eine Gegenleistung durch Übernahme von Schulden, Zahlung eines Einmalbetrages von 70.000 DM sowie Rentenzahlungen vereinbart hätten. Von einer gemischten Schenkung könne ebenfalls nicht ausgegangen werden, weil ein auffallend grobes Missverhältnis der - nach dem Grundsatz der Parteiautonomie grundsätzlich von den Vertragsparteien zu bestimmenden - Leistung und Gegenleistung nicht vorliege. Die Grundstückübertragung sei mangels hervorgetretener Anhaltspunkte für die Unrichtigkeit der Bewertung durch die Vertragsparteien zugrunde gelegten Gutachtens (der „Wertschätzung“ des Architekten N. vom 11. März 1996) und mangels substantiierter Angriffe des Klägers gegen dieses Gutachten ohne Beweisaufnahme mit 443.000,00 DM zu bewerten. Die Gegenleistungen seien mit insgesamt 366.600,00 DM zu bemessen: 23.000,00 DM für die Übernahme des Darlehens, 70.000,00 DM für die vereinbarte Einmalzahlung, 142.800,00 DM für die bereits gezahlte Rente vom 1. Juli 1996 bis zum 30. Juni 2003 und 100.800,00 DM für die Rente für weitere 7 (bei der Zahl „6“ im Urteil handelt es sich – wie sich aus dem Zusammenhang und der Berechnung ergibt - um einen offensichtlichen Schreibfehler) Jahre, die der Lebenserwartung des Erblassers nach der vom Kläger vorgelegten Sterbetafel 1994/1996 entsprachen. Auch unter dem rechtlichen Gesichtspunkt der unbenannten Zuwendung könne die Klage unter anderem deshalb keinen Erfolg haben, weil die Parteien für die Grundstücksübertragung eine angemessene Gegenleistung vereinbart hätten.

Gegen dieses ihm am 27. Januar 2005 zugestellte Urteil hat sich der Kläger mit der am 17. Februar 2005 eingelegten und – nach Verlängerung der Berufungsfrist um einen Monat – am 27. April 2005 begründeten Berufung gewendet, mit der er im Wesentlichen geltend macht: Die Grundstücksübertragung sei schon deshalb als Schenkung anzusehen, weil sie auf dem Vertrag vom 3. August 1995 beruhe und dementsprechend vollzogen worden sei. Die vollzogene Eigentumsübertragung sei nicht aufgehoben worden. Etwas, das bereits übertragen sei, könne aber nicht abgekauft werden. Der Wert des Grundstücks habe mindestens, wie im ersten Vertrag angegeben, 450.000,00 DM, betragen; er habe noch um 100.000,00 DM höher gelegen. Über den Grundstückswert hätte das Landgericht Beweis erheben müssen. Die Behauptung der Beklagten, sie habe die vereinbarten Gegenleistungen erbracht, „bleibe bestritten“. Das Landgericht habe zwar gemeint, die Zahlungen seien eingeräumt. Dass tatsächlich bezahlt worden sei, sei aber nicht eingeräumt gewesen. Anstelle des vom Landgericht ermittelten Wertes der Rentenverpflichtung sei für die vom Landgericht zugrunde gelegten 14 Jahre der Wert von jährlich 11.000,00 DM (insgesamt 154.000,00 DM) anzusetzen, auf den die Vertragsparteien im Vertrag vom 3. August 1995 den Jahreswert des Nießbrauchsrechtes geschätzt haben. Die von der Beklagten übernommenen Zahlungspflichten hätten dem entsprochen, was die Beklagte zusätzlich an Miete eingenommen habe. Durch die Gestaltung sollte das Pflichtteilsrecht des Klägers umgangen werden. Das ergebe sich auch aus dem Vortrag der Beklagten, dem Notar sei seinerzeit ausdrücklich aufgegeben worden, ein entgeltliches Geschäft, keine Schenkung zu

beurkunden; deshalb seien die Rentenbeträge so hoch angesetzt worden.

Der Kläger hat in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat vom 10. August 2005 beantragt, 13

unter Abänderung des Landgerichtsurteils nach seinen erstinstanzlichen Schlussanträgen zu erkennen, 14

hilfsweise, 15

die Revision zuzulassen. 16

Die Beklagte hat beantragt, 17

die Berufung zurückzuweisen. 18

Die Beklagte hat das angefochtene Urteil verteidigt und ergänzend unter anderem vorgetragen: Grund für die vertragliche Regelung vom 5. Juni 1996 sei nicht die Absicht gewesen, den Kläger zu benachteiligen, sondern die Tatsache, dass es in der Ehe gekriselt habe. Mit diesem Vertrag habe, wie sich aus dem Vertragstext ergebe, der Vertrag vom 3. August 1995 aufgehoben und abgeändert werden sollen. Dass die bereits vollzogene Schenkung nicht rückgängig gemacht worden sei, sei selbstverständlich. Es wäre geradezu unsinnig und wirtschaftlich nicht vertretbar gewesen, erst festzustellen, dass die Übertragung rückgängig gemacht würde, um sie dann wieder vorzunehmen. Den Mieteinnahmen der Beklagten hätten die von ihr zu tragenden Kosten (laufende Betriebskosten und Reparatur) gegenüber gestanden. Die Beklagte überreicht ferner weitere Unterlagen zum Beleg der von ihr geleisteten Zahlungen. 19

Der Senat hat durch Urteil vom 5. Oktober 2005 die Berufung des Klägers zurückgewiesen und die Revision zugelassen. Zur Begründung hat der Senat ausgeführt, das Landgericht habe zu Recht und mit zutreffender Begründung den vom Kläger geltend gemachten Pflichtteilsergänzungsanspruch verneint. Die Übertragung des Grundstücks auf die Beklagte sei nicht als Schenkung im Sinne der §§ 2325, 2329 BGB zu qualifizieren. Insoweit sei nicht nur auf den Vertrag vom 3. August 1995, sondern auch auf den am 5. Juni 1996 geschlossenen Änderungsvertrag abzustellen, in dem die Vertragsparteien eine Gegenleistung vereinbart haben. Insoweit könne ein unentgeltliches Geschäft nachträglich in ein entgeltliches umgewandelt werden. Das Landgericht habe den Wert der Leistung des Erblassers zutreffend mit 443.000,00 DM angesetzt. Dieser Wert sei von den Vertragspartnern ausdrücklich angegeben worden und entspreche der Wertschätzung des Architekten N.. Die Beklagte ihrerseits habe Leistungen in Höhe von 336.000,00 DM erbracht. Bei der insoweit gebotenen großzügigen Betrachtung mit Blick auf das persönliche Näheverhältnis des Erblassers zur Beklagten könne kein grobes Missverhältnis, das den Schluss darauf erlauben würde, dass die Vertragsparteien die teilweise Unentgeltlichkeit der Leistung erkannt haben, angenommen werden. 20

Gegen diese Entscheidung des Senats hat der Kläger die – zugelassene – Revision eingelegt. Der Bundesgerichtshof hat durch Urteil vom 14. Februar 2007, IV ZR 258/05, das Urteil des Senats aufgehoben und die Sache zu neuer Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Zur Begründung hat der Bundesgerichtshof ausgeführt, für die Frage des Bestehens eines Pflichtteilsergänzungsanspruchs komme es nicht allein auf den Vertrag aus dem Jahre 1995 an. Vielmehr sei – entsprechend den Ausführungen des Berufungsgerichts - auch die 21

nachträgliche Vereinbarung aus dem Jahre 1996 über die Entgeltlichkeit der Grundstücksübertragung zu berücksichtigen. Die Würdigung des Berufungsgerichts hinsichtlich der Leistung des Erblassers sei indes nicht frei von Verfahrensfehlern. Das Berufungsgericht habe sich nicht mit dem Verkehrswert des Grundstücks und den dazu vom Kläger erhobenen Einwänden auseinander gesetzt. Der Kläger habe gegen die vorgelegte Wertschätzung des Architekten N. Bedenken erhoben. Die Auffassung des Berufungsgerichts, auf den objektiven Wert des Grundstücks komme es nicht an, sondern nur auf die Vertretbarkeit des von den Vertragsparteien vereinbarten Entgelts, greife zu kurz. Vielmehr könne der Tatrichter das Vorliegen eines auffälligen, groben Missverhältnisses von Leistung und Gegenleistung und auch die weitere Frage, ob trotz eines solchen Missverhältnisses noch von vertretbaren Bewertungen der Vertragsparteien ausgegangen werden könne, in aller Regel sinnvoll erst dann prüfen, wenn er den Verkehrswert der Leistung und die dafür maßgebenden Gesichtspunkte kennt. Demgemäß hat der Bundesgerichtshof die Sache zur Einholung eines Sachverständigengutachtens an den Senat zurückverwiesen. Die weiteren von dem Revisionsführer erhobenen Verfahrensrügen hat das Revisionsgericht geprüft, indes nicht für durchgreifend erachtet.	
Der Senat hat mit Beweisbeschluss vom 23. Mai 2007 (Bl. 444 ff. d.GA.) ein Gutachten zu dem Verkehrswert des streitbefangenen Grundstücks eingeholt.	22
Der Kläger erhebt nunmehr Einwendungen gegen das von dem Senat eingeholte Sachverständigengutachten.	23
Er beantragt,	24
unter Abänderung des Landgerichtsurteils nach seinen erstinstanzlichen Schlussanträgen zu erkennen,	25
hilfsweise,	26
die Revision zuzulassen.	27
Die Beklagte beantragt,	28
die Berufung zurückzuweisen.	29
Sie beruft sich darauf, es sei kein Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung erkennbar.	30
Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweiserhebung wird auf das Gutachten des Sachverständigen C. vom 17. August 2007 (Bl. 457 ff. d.GA.), auf die ergänzende Stellungnahme des Sachverständigen vom 14. Februar 2008 (Bl. 527 ff. d.GA.) zu den Einwendungen des Klägers sowie auf das Sitzungsprotokoll vom 23. April 2008 (Bl. 549 ff. d.GA.) über die mündlichen Anhörung des Sachverständigen durch den Senat verwiesen.	31
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Urteile des Landgerichts vom 26. Januar 2005, des Senats vom 5. Oktober 2005 sowie des Bundesgerichtshofes vom 14. Februar 2007 sowie auf die von den Parteien gewechselten Schriftsätze und vorgelegten Unterlagen umfassend Bezug genommen.	32
II.	33
1.	34

Die Berufung hat in der Sache keinen Erfolg. Ein Pflichtteilsergänzungsanspruch des Klägers scheidet aus, weil die Übertragung des Grundstücks Im K.-tal XX von dem Erblasser auf die Beklagte nicht als Schenkung im Sinne der §§ 2325, 2329 BGB zu qualifizieren ist.	35
a)	36
Aufgrund des Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 14. Februar 2007 (IV ZR 258/05) steht für den Senat bindend fest, dass es für die Bewertung von Leistung und Gegenleistung nicht allein auf den Vertrag aus dem Jahre 1995 ankommt, vielmehr auch die spätere Vereinbarung vom 5. Juni 1996 herangezogen werden muss. Es kann nicht unberücksichtigt bleiben, ob der Erblasser einen ursprünglich verschenkten Vermögensgegenstand einschließlich daraus vom Empfänger gezogener Vorteile zurückerhalten oder dafür nachträglich ein Entgelt vereinbart hat, dass jedenfalls nicht in groben Missverhältnis zu seiner Leistung steht. Insoweit kann das Vorliegen eines auffälligen, groben Missverhältnisses von Leistung und Gegenleistung und auch die weitere Frage, ob trotz eines solchen Missverhältnisses noch von vertretbaren Bewertungen der Vertragsparteien ausgegangen werden kann, nur geprüft werden, wenn der Verkehrswert der Leistung des Erblassers und die dafür maßgebenden Gesichtspunkte bekannt sind.	37
Entsprechend dieser bindenden Vorgaben des Bundesgerichtshofes hat der Senat nunmehr ein Sachverständigengutachten zu dem Wert des Hausgrundstücks eingeholt.	38
aa)	39
Nach dem Ergebnis der durchgeführten Beweiserhebung steht zur sicheren Überzeugung des Senats (§ 286 ZPO) fest, dass das von dem Erblasser auf die Beklagte übertragene Hausgrundstück zu dem maßgeblichen Zeitpunkt einen Verkehrswert von 329.582,78 DM (168.513,00 €) besaß. Keine Berücksichtigung kann hierbei die von der Beklagten übernommene Rentenverpflichtung finden. Diese Zahlungsverpflichtung ist gerade ein Teil der von der Erwerberin versprochenen Gegenleistungen und kann damit – jedenfalls im Verhältnis zu der Erwerberin – nicht den Wert des erhaltenen Objektes mindern.	40
Hinsichtlich des Wertes des Grundstücks Im K.-tal xx folgt der Senat den plausiblen Ausführungen des Sachverständigen C.. Dieser ist bei seiner Begutachtung unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren von einem entsprechenden Verkehrswert zum 5. Juni 1996 ausgegangen. Es besteht kein Anlass, diese gutachterlichen Ausführungen nicht zur Grundlage der Entscheidung des Senats zu machen. Die für die Ermittlung des Wertes erforderlichen Beweise sind erhoben und gesichert worden. An der fachlichen Kompetenz des beauftragten Gutachters bestehen keine Bedenken. Dieser verfügt, wie er bei seiner Anhörung durch den Senat ausgeführt hat, über eine langjährige Berufspraxis. Zudem ist er von der Industrie- und Handelskammer zu B. als Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken öffentlich bestellt sowie vereidigt worden. Zusätzlich übt er eine Tätigkeit als Lehrbeauftragter an der Fachhochschule B. aus und ist ehrenamtliches Mitglied des Gutachterausschusses der Stadt B.	41
Die gutachterliche Stellungnahme weist zudem weder Widersprüche noch beachtliche Lücken oder Verstöße gegen Denkgesetze und allgemeine Erfahrungssätze auf; sie ist vielmehr gründlich, nachvollziehbar und rechtsfehlerfrei. Bei seiner Begutachtung hat sich der Sachverständige ebenfalls umfassend mit den Einwendungen des Klägers in den Schriftsätzen vom 21. Dezember 2004 und vom 26. April 2005 sowie mit der bei den Akten befindlichen – privat eingeholten – Wertschätzung des Architekten N. vom 11. März 1996 auseinandergesetzt. Schließlich hat sich der Sachverständige im Rahmen seiner	42

ergänzenden Stellungnahme sowie seiner persönlichen Anhörung durch den Senat eingehend mit den nunmehr von dem Kläger erhobenen Einwendungen beschäftigt und diese zur vollen Überzeugung des Senats entkräftet.

bb) 43

Entgegen der Auffassung des Klägers ist bei der Bewertung des streitbefangenen Hausgrundstücks nicht auf den Sachwert sondern auf den Ertragswert abzustellen. Für die Ermittlung eines zugewandten Gegenstandes ist nach § 2325 BGB keine bestimmte Wertberechnungsmethode vorgeschrieben. Vielmehr gelten die gleichen Grundsätze wie bei der Bewertung des Nachlasses zur Berechnung des ordentlichen Pflichtteils (vgl. MünchKomm/Lange, BGB, 4. Auflage 2004, § 2325 Rdnr. 29). Daher ist - wie im Rahmen des § 2311 BGB - zunächst der gemeine Wert zu ermitteln (MünchKomm/Lange, aaO, § 2325 Rdnr. 29). Eine exakte Bestimmung des Verkehrswertes von individuell bebauten Grundstücken ist jedoch in der Regel nicht möglich (BGHZ 29, 217 [219] ; BGH, WM 1963, 290 [291]). Vielmehr ist der Wert zu schätzen, wofür wiederum eine bestimmte Bewertungsmethode rechtlich nicht vorgeschrieben ist. Der Ertragswert ist üblicherweise die maßgebliche Größe für den Verkehrswert von Renditeobjekten, z.B. von Mehrfamilienhäusern und Gewerbeobjekten (Tremel, ZEV 2007, 365 [367]); dagegen steht bei dem Sachwertverfahren der Aspekt der Eigennutzung und der Bausubstanz im Vordergrund. 44

Vorliegend erscheint es für den Senat – sachverständig beraten - gerechtfertigt, den Wert in Anlehnung an den Ertragswert zu bestimmen. Entgegen der Auffassung des Klägers handelt es sich hier „nicht um den typischen Fall einer selbstgenutzten Immobilie, bei der durch eine Teilvermietung Kosten zusätzlich gedeckt werden.“ Vielmehr ist das Dreifamilienhaus als Renditeobjekt anzusehen, bei dem das eingesetzte Kapital im Vordergrund stand und steht. Dafür spricht bereits, dass das in dem im Jahre 1937 errichteten Wohnhaus ursprünglich vier - wenn nicht sogar fünf - Wohnungen vorhanden waren, die später zu insgesamt drei Wohnungen zusammengelegt worden sind. Insoweit werden – wie der Sachverständige zur vollen Überzeugung des Senats dargelegt hat - von dem Gutachterausschuss der Stadt B. zwei Typen von Dreifamilienhäusern unterschieden: Zum einem das Dreifamilienhaus, welches überwiegend im Einfamilienhausgebiet in guten oder sehr guten Wohnlagen liegt, bei dem die Nutzung der „Hauptwohnung“ durch den Eigentümer im Vordergrund steht. Zum anderen das Dreifamilienhaus als typisches Mietwohnhaus, welches sich meist in Randlagen des Stadtgebietes oder in Nebenstraßen mit älterer Baustruktur befindet und dessen Beschränkung auf drei Wohnungen aus dem Baurecht ergibt. Bei dem letztgenannten Typ handelt es sich um ein Erwerbswertobjekt, auf das das Ertragswertverfahren anzuwenden ist. 45

Bei Anlegung dieser Kriterien handelt es sich hier um ein typisches Mietwohnhaus, welches in einer Nebenstraße mit älterer Baustruktur liegt. Für die Annahme eines Renditeobjekts spricht auch das von dem Kläger selbst herangezogene Verhältnis von eigengenutzten und vermieteten Wohnflächen. Der Kläger gelangt insoweit zu dem Ergebnis, dass lediglich 40 % der zur Verfügung stehenden Flächen von der Beklagten selbst genutzt werden; damit dient bereits der größere Teil des Objektes der nachhaltigen Erzielen von Mieteinnahmen. 46

cc) 47

Der Kläger kann weiterhin nicht mit seiner Auffassung durchdringen, bei der Bewertung des Hausgrundstücks sei auf die tatsächlich - im Jahre 1996 bzw. derzeit - erzielten Mieten abzustellen. Daher bedarf es auch nicht der von dem Kläger beantragten Vorlage der aktuellen Mietverträge durch die Beklagte. Der im Einzelfall vereinbarten Mietzins ist nicht 48

maßgebend; insbesondere ist auch nicht etwa eine ex post-Betrachtung der bisher von der Eigentümerin erzielten Mieten vorzunehmen. Entscheidend ist vielmehr, welcher Mietzins zu dem maßgeblichen Bewertungszeitpunkt nach den rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten nachhaltig zu erzielen war. Hierzu hat der Sachverständigen im Rahmen seiner Begutachtung ausgeführt:

„Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein Renditeobjekt handelt, wird zur Bewertung das Ertragswertverfahren herangezogen.“ 49

Der Ertragswert basiert auf der Annahme, dass die Einheit soviel wert ist wie der Barwert aller seiner künftigen Erträge. Das Ertragswertverfahren ermittelt also den Verkehrswert aus dem nachhaltig erzielbaren Reinertrag. Unter Berücksichtigung von Zins und Zinseszins werden alle künftig erwarteten Reinerträge addiert und auf den Bewertungsstichtag diskontiert.“ 50

Insoweit sind die zu dem Zeitpunkt des Hausgrundstücks vereinbarten Mietzinsen kein zuverlässiges Kriterium für die Frage der nachhaltig erzielbaren Reinerträge. Die damals vereinbarten Mietzinsen lagen – so der Gutachter - über dem Durchschnittmietzins in B.. Damit waren Probleme bei der Durchsetzung von Mieterhöhungen oder bei der Neuvermietung des Objektes zu diesem Mietzins nicht ausgeschlossen. Entscheidend kann mithin nur der Barwert der künftigen Erträge sein, die üblicherweise für eine solche Wohnung, auch bei einem Wechsel des Mieters, langfristig erzielbar sind. 51

dd) 52

Fehl geht der Einwand, der Sachverständige dürfe wegen des in dem Gutachten geschilderten Bauzustandes keine Wertminderung von 10.000,00 € wegen Reparaturkosten in Ansatz bringen. Entgegen der Darstellung des Klägers in dem Schriftsatz vom 21. September 2007 hat der Sachverständige nicht einen „weitgehend normalen, guten Unterhaltungszustand festgehalten mit geringen Durchfeuchtungsschäden.“ Unzutreffend sind auch die Ausführungen in dem Schriftsatz vom 25. März 2008, der Sachverständige habe nur „geringfügige Schäden“ festgestellt. Insoweit hat der Kläger anscheinend das Sachverständigengutachten nicht mit der gebotenen Sorgfalt zur Kenntnis genommen. Dort wird nämlich der Bauzustand wie folgt beschrieben: 53

„Für das Baujahr und die Modernisierungen weitgehend normaler, guter Unterhaltungszustand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung.“ 54

Im KG z.T. Durchfeuchtungsschäden, z.T. mit Ausblühungen, in den Wand- und Bodenbereichen Holzverschalung z.T. schadhaft. 55

Im Treppenhaus geringe Rissbildungen im Putz. 56

Im DG im Bad geringer Durchfeuchtungsschaden im Deckenbereich. 57

Aufgrund der nach Angabe vor dem Bewertungsstichtag 09.10.2003 durchgeführten Erneuerung und Modernisierungen wird der Zustand bei der Ortsbesichtigung auch für diesen Bewertungsstichtag angenommen. Im übrigen wird unterstellt, dass durch die nach Angabe zwischen den beiden Bewertungsstichtagen durchgeführten Erneuerungen (ohne reine Modernisierungsmaßnahme) die am Bewertungsstichtag 05.06.1996 bereits vorhandenen Schäden behoben wurden. 58

Es wird somit vorausgesetzt, dass das Gebäude zu den Bewertungsstichtagen bis auf die nach Angabe beschriebenen Abweichungen in vergleichbare Zustand war.“

Damit kann nicht davon ausgegangen werden, dass – so der Kläger - „keine Schäden mehr als geringfügig vorlagen.“ Vielmehr sind, wie der Sachverständige nochmals bei seiner Anhörung durch den Senat eingehend erläutert hat, insbesondere im Kellerbereich nicht unerhebliche Durchfeuchtungsschäden, zum Teil mit Ausblühungen vorhanden. Unter Beachtung dieser Schäden bestanden für den Senat keine Bedenken hinsichtlich der Richtigkeit der von dem Sachverständigen geschätzten Reparaturpauschale. Der Gutachter hat hierzu bei seiner mündlichen Anhörung ergänzend erläutert, Ursache für diese Feuchtigkeitsschäden sei die dem Baujahr entsprechende, indes nach den heutigen Anforderungen unzureichende Kellerabdichtung.

ee) 61

Unzutreffend ist weiterhin der von dem Kläger erhobene Vorwurf, der Gutachter habe die Restnutzungsdauer mit 40 Jahren erheblich zu niedrig angesetzt. Der Sachverständige hat sich mit der Frage der Restnutzungsdauer eingehend auseinandergesetzt und sich auch mit den abweichenden Ausführungen in dem – ansonsten von dem Kläger beanstandeten – Gutachten N. befasst. Insoweit hat er plausibel und nachvollziehbar erläutert, auf Grund welcher Erwägungen für ihn unter Berücksichtigung des Baujahres sowie des Umfangs und der Art der Modernisierungen von einer marktgerechten Restnutzungsdauer von 40 Jahren auszugehen ist.

ff) 63

Unerheblich sind die Beanstandungen des Klägers zu den Ausführungen des Sachverständigen zu der Wertminderung wegen der übernommenen Rentenverpflichtung. Wie vorstehend erläutert, kommt es für die Bemessung des Verkehrswertes nicht auf diese Zahlungsverpflichtung an, so dass auch der Senat eine entsprechende Wertminderung von 12.000,00 € nicht berücksichtigt.

gg) 65

Ohne Erfolg beruft sich der Kläger schließlich darauf, der Gutachter habe den Bodenwert und die Grundstücksfläche zu niedrig angesetzt. Mit der Frage des maßgeblichen Bodenwerten hat sich der Sachverständige in seinem Gutachten ausführlich beschäftigt und das von ihm gefundene Ergebnis nachvollziehbar begründet. Zudem hat er bei seiner Anhörung durch den Senat nochmals erläutert, dass der von ihm in Ansatz gebrachte Wert sich an den für das Baugebiet maßgeblichen Richtwerten des Gutachterausschusses der Stadt B. orientiert. Auch in diesem Punkt bestand für den Senat kein Anlass, die Ausführungen des Sachverständigen, der zudem ehrenamtliches Mitglied des Gutachterausschusses ist, in Frage zu stellen. Die von dem Kläger herangezogenen – nicht näher dargelegten – Erwägungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt L. in einem anderen Verfahren können bereits deshalb nicht maßgebend sein, da sich Richtwerte immer nur auf bestimmte Grundstücke beziehen und nur die besondere Situation dieser Grundstücke berücksichtigen. Daher lassen sich die etwaigen Äußerungen des Gutachterausschusses der Stadt L. nicht für die Bodenrichtwerte im Stadtgebiet von B. heranziehen.

Der Vortrag des Klägers zu der nach seiner Auffassung unzutreffenden Grundstücksfläche ist unsubstantiiert. Insoweit wird auch von dem Kläger nicht die nach seiner Auffassung zutreffende Grundstücksgröße mitgeteilt.

hh)	68
Letztendlich bestehen auch keine Bedenken hinsichtlich der von dem Sachverständigen für die – so der Kläger - Souterrain-Räume berücksichtigten geringeren Mietwerte. Es handelt sich bei diesen Räumen nicht um eine Wohnung im Souterrainbereich, sondern – so der Sachverständige - um ausgebauten Kellerräume. Bereits aufgrund der geringen Deckenhöhe von rund 2,00 m scheidet nach den maßgeblichen Vorschriften der Bauordnung NRW eine Nutzung dieser Räume zum ständigen Aufenthalt aus. Auf jeden Fall lassen sich, wie der Gutachter plausibel erläutert hat, für solche Räume nicht nachhaltig die gleichen Mieterträge erzielen wie für ausreichend belichtete und belüftete oberirdische Wohnräume.	69
ii)	70
Hinreichende Anknüpfungstatsachen für die von dem Kläger beantragte Einholung eines (weiteren) Gutachtens sind weder dargetan noch sonst ersichtlich. Gemäß § 412 Abs. 1 ZPO kann das Gericht eine neue Begutachtung durch denselben oder durch einen anderen Sachverständigen anordnen, wenn es das Gutachten für ungenügend erachtet. Wie oben dargelegt, sind nach der sicheren Überzeugung des Senats (§ 286 ZPO) keinerlei Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass dem Sachverständigen die erforderliche Sachkunde fehlt. Des Weiteren ist das vorgelegte Gutachten in sich geschlossen und überzeugend. Der Sachverständige hat sich in seinem Gutachten umfassend mit der maßgeblichen Beweisfrage befasst. Er hat zu den von dem Kläger erhobenen Einwendungen schriftlich ergänzend Stellung genommen. Zudem hat der Sachverständige anlässlich seiner persönlichen Anhörung durch den Senat nochmals sein Gutachten erläutert. Dass ein anderer Sachverständiger über überlegene Erkenntnisquellen verfügen könnte, wird auch von dem Kläger nicht dargetan. Mängel, die der Berücksichtigung des Gutachtens entgegen stehen könnten, bestehen nicht. Insbesondere sind – wie der Senat vorstehend erörtert hat – die von dem Kläger gegen das Gutachten erhobenen Einwendungen nicht geeignet, die Ausführungen des Sachverständigen ganz oder in Detailpunkten in Frage zu stellen. In dieser Situation besteht unter Würdigung des gesamten Sachverhalts und des Sachverständigengutachtens für den Senat keine Veranlassung, ein weiteres Gutachten einzuholen.	71
b)	72
Der Wert der von der Beklagten erbrachten Gegenleistung in Höhe von insgesamt 336.600,00 DM (= 172.100,85 €) steht aufgrund der Ausführungen des Senats in dem vorangegangenen Urteil vom 5. Oktober 2005 sowie der Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 14. Februar 2007 bindend fest. Der Bundesgerichtshof hat die insoweit mit der Revision erhobenen weiteren Verfahrensrügen geprüft, diese indes nicht für durchgreifend erachtet und die Sache nur zur Aufklärung der Leistung des Erblassers an den Senat zurückverwiesen.	73
Da somit keine – auch keine gemischte – Schenkung an die Beklagte vorliegt, hat die Berufung gegen das klageabweisende Urteil des Landgerichts keinen Erfolg.	74
2.	75
Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 97 ZPO, 708 Nr. 10, 711 ZPO.	76
3.	77
	78

Eine Zulassung der Revision ist nicht geboten. Die Rechtssache weist nunmehr keine grundsätzliche Bedeutung auf. Vielmehr sind die maßgeblichen Fragen durch die Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 14. Februar 2007 geklärt. Bei der jetzigen Entscheidung des Senats handelt es sich um eine einzelfallbezogene Würdigung des Sach- und Rechtsstreits.

Streitwert des Berufungsverfahrens: 26.791,69 €

79