
Datum: 26.11.2020
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 14. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 14 U 5/19
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2020:1126.14U5.19.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 12 O 35/18

Tenor:

1. Auf die Berufung der Klägerin vom 22.01.2019 wird das Urteil des Landgerichts Köln vom 16.01.2019 (12 O 35/18) dahingehend abgeändert, dass die Beklagte verpflichtet wird, an die Klägerin einen weiteren Betrag in Höhe von 27.439,89 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 08.03.2018 zu zahlen. Die weitergehende Berufung der Klägerin wird zurückgewiesen.
 2. Von den Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens tragen die Klägerin 25 % und die Beklagte 75 %. Die Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Klägerin zu 45 % und die Beklagte zu 55 %.
 3. Das Urteil ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Der Beklagten bleibt nachgelassen, die Zwangsvollstreckung durch die Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des vollstreckenden Betrags abzuwenden, wenn nicht die Klägerin zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet.
 4. Die Revision wird nicht zugelassen.
-

Gründe

I.

Die Parteien sind Geschwister und streiten nach dem Tod ihrer Mutter um Zahlungsansprüche aus dem Pflichtteilsrecht. Die Beklagte ist die Alleinerbin der am xx.xx.2017 in A verstorbenen Frau B. Gegenstand des Nachlasses ist unter anderem ein mit einer Doppelhaushälfte bebautes Hausgrundstück im C-Straße 9 in A-D (im Folgenden: Haus). Zum Zeitpunkt des Ablebens der Erblasserin waren die Erblasserin Eigentümerin zu $\frac{3}{4}$ und die Beklagte zu $\frac{1}{4}$. Mit Schreiben vom 30.05.2017 forderte die Klägerin die Beklagte mit Fristsetzung zum 11.07.2017 auf, über den Nachlass Auskunft zu erteilen. Daraufhin zahlte die Beklagte vorgerichtlich am 14. und 20.12.2017 insgesamt einem Betrag in Höhe von 97.408,40 € an die Klägerin.

Mit am 01.02.2018 erhobener Klage hat die Klägerin von der Beklagten die Zahlung von weiteren 91.875,00 € verlangt. Sie hat behauptet, dass das zum Nachlass gehörende Haus einen Wert von mindestens 490.000,00 € gehabt habe und nicht, wie von der Beklagten mittels eines privaten Sachverständigengutachtens des Sachverständigen E ermittelt, einen Wert in Höhe von 185.000,00 €.

Nachdem die Beklagte die geforderte Auskunft erteilt hatte, haben die Parteien Aktiva in Höhe von 389.633,60 € (Schenkungen 200.000,00 €, Konto F 2.081,06 €, G 130.796,36 €, H 56.756,18 €) und Passiva in Höhe von 8.932,48 € unstreitig gestellt. Streitig sind der Verkehrswert des Hauses (490.000,00 € oder 185.000,00 €) geblieben sowie die Frage, ob Anwaltskosten in Höhe von 5.226,35 € und Bankgebühren in Höhe von 1.307,96 € zu den Passiva zu zählen zu seien oder nicht.

Nachdem die Beklagte am 03.05.2018 an die Klägerin weitere 30.000,00 € gezahlt hat und die Parteien den Rechtsstreit in dieser Höhe für erledigt erklärt haben, hat die Klägerin zuletzt beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an sie aus dem Nachlass der verstorbenen B einen Pflichtteil in Höhe von 60.523,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 11.07.2017 an die Klägerin zahlen.

Die Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte hat behauptet, der Verkehrswert des Hauses betrage auf der Grundlage des von ihr eingeholten Gutachtens 185.000,00 €. Sie hat weiter die Ansicht vertreten, dass zum passiven Nachlass der Erblasserin auch die Anwaltskosten des Erben beim Pflichtteilsrechtsstreit gehörten.

Mit Urteil vom 16.01.2019 hat das Landgericht die Beklagte verurteilt, aus dem Nachlass der verstorbenen B einen Pflichtteil in Höhe von 1.927,39 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 08.03.2018 an die Klägerin zu zahlen. Im Übrigen ist die Klage abgewiesen worden. Das Landgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt, der Klägerin sei ein Pflichtteilsanspruch gegenüber der Beklagten in Höhe von 129.335,79 € entstanden. Die Aktiva beliefen sich auf 528.383,60 €: Schenkungen 200.000,00 €, Konto F 2.081,06 €, G 130.796,36 €, H 56.756,18 € und 138.750,00 € ($\frac{3}{4}$ des Gesamtimmobilienwertes von 185.000,00 €). Der Gesamtwert

der Immobilie sei nicht, wie von der Klägerin behauptet, 490.000,00 €, sondern mit 185.000,00 € entsprechend des Gutachtens der Beklagten anzusetzen. Die Klägerin habe bereits nicht substantiiert dargelegt, dass bzw. warum das Haus einen Wert von mindestens 490.000,00 € besitzen solle. Aufgrund des von der Beklagten in den Prozess eingeführten privaten Sachverständigengutachtens wäre es ihre Aufgabe gewesen, dieses Gutachten substantiiert zu widerlegen und sich fundiert mit diesem auseinanderzusetzen. Das sei nicht erfolgt. Entsprechend laufe das Angebot zur Einholung eines Sachverständigengutachtens auf einen unzulässigen Ausforschungsbeweis hinaus. Die Passiva beliefen sich auf 11.240,44 €. Während die Bankkosten in Höhe von 1.307,69 € zu berücksichtigen seien, seien entgegen der Ansicht der Beklagten die Anwaltskosten in Höhe von 5.226,35 € nicht als Passiva in den Nachlass mit einzubringen, da diese Kosten nicht durch die Erblasserin entstanden seien, sondern der Beklagten. Entspreche errechne sich der Pflichtteil mit $\frac{1}{4}$ des Nachlasses von 517.343,16 € (528.383,60 € Aktiva – 11.040,44 € Passiva).

Mit der am 24.01.2019 beim Oberlandesgericht Köln eingegangenen Berufung verfolgt die Klägerin ihren erstinstanzlichen Antrag vollumfänglich weiter. Sie macht geltend, das Landgericht habe ihr tatsächliches Vorbringen übergangen und damit ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, indem es kein Gutachten zum Verkehrswert des Hauses eingeholt habe. 12

Die mit Schriftsatz vom 23.04.2019 erhobene Anschlussberufung mit dem Antrag, unter Abänderung des am 16.01.2019 verkündeten Urteils des Landgerichts Köln die Beklagte zu einer Zahlung von nicht mehr als 570,80 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 08.03.2018 zu verurteilen und im Übrigen die Klage abzuweisen, hat die Beklagte mit Schriftsatz vom 18.11.2020, eingegangen beim Oberlandesgericht am gleichen Tag, zurückgenommen. 13

Die Klägerin beantragt, 14

unter Abänderung des am 16.01.2019 verkündeten Urteils des Landgerichts Köln die Beklagte zu verurteilen, aus dem Nachlass der verstorbenen B einen Pflichtteil in Höhe von 60.523,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 11.07.2017 an sie zu zahlen. 15

Die Beklagte beantragt, 16

die Berufung zurückzuweisen. 17

Die Beklagte behauptet, das Haus habe einen Verkehrswert von nicht mehr als 185.000,00 €. Sie ist der Ansicht, das vom Senat eingeholte Sachverständigengutachten habe den Verkehrswert des Hauses fehlerhaft berechnet. Insbesondere habe der Sachverständige einen fiktiven Grundstückszustand aufgrund der von ihm für notwendig gehaltenen „Luxusinvestitionen“ zugrunde gelegt, so dass dieser nicht Befundtatsachen, sondern eine spekulative fiktive Vision bewertet habe. Die Aussage des Gutachters, dass Haus sei wirtschaftlich ohne Modernisierungen nicht nutzbar, sei falsch. Entsprechend sei die Restnutzungsdauer falsch berechnet worden. 18

Der Senat hat Beweis zum Verkehrswert des Hauses C-Straße 9 in A-D zum Stichtag 04.03.2017 erhoben durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens des I. Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird Bezug genommen auf das schriftliche Sachverständigengutachten vom 23.04.2020 (Bl. 356 ff. der Akte) sowie dessen Ergänzung vom 27.07.2020 (Bl. 528 ff. der Akte). 19

Für den weiteren Parteivortrag wird Bezug genommen auf die durch die Parteien eingereichten Schriftsätze.	20
II.	21
Die Berufung der Klägerin ist teilweise begründet.	22
1. Der Klägerin steht gegenüber der Beklagten - über den bereits gezahlten Betrag in Höhe von 127.408,40 € hinaus - ein weiterer Pflichtteilsanspruch in Höhe von 27.439,89 € zu.	23
a) Der Pflichtteil besteht aus der Hälfte des Wertes des gesetzlichen Erbteils, § 2303 BGB, also vorliegend $\frac{1}{4}$ des Nachlasses. Daher ist zunächst der Nachlassbestand durch Ermittlung des pflichtteilsrelevanten Aktiv- und Passivnachlasses festzustellen. Anschließend ist der so ermittelte Bestand zu bewerten. Gemäß § 2311 Abs. 1 BGB ist bei der Pflichtteilsberechnung der Nachlassbestand und -wert zum Zeitpunkt des Erbfalls zugrunde zu legen, wobei grundsätzlich der Verkehrswert der einzelnen Nachlassgegenstände zu ermitteln ist. Im Hinblick auf bebaute Grundstücke wird der Verkehrswert zum Stichtag, und, wenn kein gängiger Marktpreis besteht und auch kein Wertansatz auf Grund eines tatsächlich erzielten Kaufpreises in Frage kommt, durch eine Schätzung ermittelt (MüKoBGB/Lange, 8. Aufl. 2020, BGB § 2311 Rn. 40). Eine bestimmte Methode für die Wertermittlung ist dabei weder vorgeschrieben (BGH, Urteile vom 02.07.2004 - V ZR 213/03 -, NJW 2004, 2671 m.w.N.; und vom 14.10.1992 - IV ZR 211/91 -, NJW-RR 1994, 131), noch besteht ein Anspruch auf die Wahl einer bestimmten (OLG Köln, Urteil vom 05.10. 2005 - 2 U 153/04 -, ZEV 2006, 77). Vielmehr stehen sich das Sach- und Ertragswertverfahren gegenüber. Die Methodenwahl ist nach der Art der Immobilie unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und sonstiger Umstände des Einzelfalls zu treffen; sie ist zu begründen (BGH, Urteil vom 02.07.2004 - V ZR 213/03 ?, NJW 2004, 2671; MüKoBGB/Lange, 8. Aufl. 2020, BGB § 2311 Rn. 38-41). Bei eigengenutzten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen stehen für einen Erwerber die möglichen Herstellungskosten für ein vergleichbares Haus bei der Kaufpreisbemessung im Vordergrund, so dass in aller Regel hier das Sachwertverfahren Anwendung findet (BGH, Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 -, NJW 1970; OLG Köln, Urteil vom 05.10.2005 - 2 U 153/04 -, ZEV 2006, 77). Für Renovierungen und Abnutzungen sind dabei gemäß §§ 22, 23 ImmoWertVO Abschläge zu machen (BeckOK BGB/Müller-Engels, 55. Ed. 01.08.2020, BGB § 2311 Rn. 27, m.w.N.). Bei Mietshäusern und Renditeobjekten ist für einen potenziellen Käufer in aller Regel eine angemessene Verzinsung seines eingesetzten Kapitals entscheidend. Daher ist das Ertragswertverfahren anzuwenden (BGH, Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 -, NJW 1970, 2018).	24
Die Bewertung eines eingeholten Gutachtens kann nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes unter Zuhilfenahme der Immobilienwertverordnung (ImmoWertVO) erfolgen, da diese über die Zwecke des Baugesetzbuchs hinaus allgemein anerkannte Grundsätze der Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken enthält (BGH, Urteil vom 02.07.2004 - V ZR 213/03 ?, NJW 2004, 2671 m.w.N.). Danach ist zu berücksichtigen, ob der Sachverständige Gründe für die gewählte Ermittlungsmethode gegeben (§ 8 Abs. 1 S. 2 ImmoWertVO) und ob er die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag (§ 2 S. 2, 8 Abs. 2 ImmoWertVO) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks (§ 8 Abs. 2, 4-7 ImmoWertVO) berücksichtigt hat.	25
b) Diese Grundsätze zugrunde gelegt, beträgt der Wert des Nachlasses insgesamt 619.393,16 € (Aktiva in Höhe von 629.633,60 € abzgl. der Passiva in Höhe von 10.240,44 €)	26

und der Anspruch der Klägerin hiervon $\frac{1}{4}$, mithin 154.848,29 € abzüglich bereits gezahlter 127.408,40 €, also noch 27.439,89 €.

aa) Unstreitig ist zwischen den Parteien nach der Berufungsrücknahme der Beklagten im Hinblick auf die zunächst streitige Einbeziehung der Rechtsanwaltskosten in die Passiva, dass sich der Wert der Aktiva ohne das streitgegenständliche Haus auf 389.633,60 € und der Wert der Passiva auf 10.240,44 € beläuft. Soweit das Landgericht hier unterschiedliche Beträge nennt (11.240,44 € bzw. 11.040,44 €) geht der Senat davon aus, dass es sich insoweit entweder um einen Schreib- oder Additionsfehler handelt. 27

bb) Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme ist der Wert der Aktiva um $\frac{3}{4}$ des Verkehrswertes des Hauses in Höhe von 320.000,00 €, also um 240.000,00 € auf insgesamt 629.633,60 € zu erhöhen. Die Beweisaufnahme hat ergeben, dass der Verkehrswert des Hauses 320.000,00 € und nicht, wie von der Beklagten behauptet, lediglich 185.000,00 € beträgt. Die Vorgehensweise des Sachverständigen und das Ergebnis des Gutachtens sind trotz der Einwände der Beklagten nicht zu beanstanden, so dass sich der Senat den Inhalt des Gutachtens wie sein Ergebnis zu eigen macht. 28

(1) Nicht zu beanstanden ist zunächst die Ermittlung des Bodenwertes durch den Sachverständigen in Höhe von 259.674,00 €. 29

Gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertVO ist der Wert des Bodens vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 dieser Norm ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach § 15 ImmoWertVO zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. § 15 Abs. 1 S. 3 und 4 ImmoWertVO ist entsprechend anzuwenden. 30

Vorliegend hat der Sachverständige zunächst die unterschiedlich generell anwendbaren Wertermittlungsmethoden dargelegt und dann zu den einzelnen Werten (Bodenwert, Vergleichswertermittlung, Ertragswertermittlung) Stellung bezogen. Im Hinblick auf den Bodenwert hat er dargelegt, dass Vergleichswerte nach der Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt A für den Zeitraum des Bewertungsstichtags mangels Kauffalles in dem infrage kommenden Bereich nicht vorlagen. Vor diesem Hintergrund ist es nicht zu beanstanden, dass der Sachverständige den Bodenwert dann entsprechend der Bodenrichtwerte ermittelt hat. Auch die Beklagte erhebt hiergegen keine Einwände, zumal das von ihr eingeholte Privatgutachten ebenfalls den Bodenrichtwert ermittelt (Bl. 19 des Privatgutachtens). Der gerichtliche Sachverständige hat diesen anhand der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt A veröffentlichten zonalen Richtwert für Baugrundstücke mit ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung ermittelt (Bl. 375 der Akte, Bl. 20 des Gutachtens). Dabei hat er, soweit die zugrunde zu legenden Merkmale nicht komplett überstimmten, nämlich im Hinblick auf die Größe des Grundstücks (Richtwert 450 m², tatsächliche Größe 678 m²) eine Anpassung anhand der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungsfaktoren vorgenommen. Bei diesen Umrechnungskoeffizienten, die der Sachverständige zur Anwendung gebracht hat, handelt es sich um eine anerkannte Methode, um die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe und/oder der Grundstücksgröße berücksichtigen zu können (vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Aufl. 2020, S. 1487). 31

Soweit die Beklagte diesbezüglich einwendet, dass bei übergroßen Grundstücken die Notwendigkeit einer Bodensondierung in Form der Zerlegung des Gesamtgrundstückes, insbesondere bei bebauten und bebaubaren Grundstücken im Hinblick auf die Feststellung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, geboten sei und damit die so genannte Mosaikmethode zur Anwendung hätte kommen müssen, ist zunächst darauf hinzuweisen, dass ein allgemeiner Grundsatz dieser Art nicht besteht. Richtig daran ist alleine, dass nach einem geeigneten Weg zur Berücksichtigung einer Übergröße des zu bewertenden Grundstücks gesucht werden muss, wenn dieses wesentlich größer als das zum Vergleich herangezogene Bodenrichtwertgrundstück und die nach Lage und Art der Grundstücksnutzung zurechenbare marktübliche objektbezogene Grundstücksfläche ist (Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Aufl. 2020, S. 1490). Dabei ist jedoch die Abhängigkeit der Grundstücksgröße und Grundstückstiefe zueinander zu beachten; sie sind keine unabhängig voneinander stehenden Parameter, sondern stehen in aller Regel in Beziehung zueinander. Mit zunehmender Grundstückstiefe wächst nämlich in der Regel auch die Grundstücksgröße. Ob also ein Grundstück „übertief“ oder „übergroß“ ist, hängt maßgeblich von der Grundstücksbreite ab. Dieser Zusammenhang ist zu berücksichtigen, wenn es zu Abweichungen der Vergleichsgrundstücke bzw. des Bodenrichtwertgrundstückes von der Grundstücksgröße, -tiefe und -gestalt kommt (vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Aufl. 2020, S. 1487).

Voraussetzung für eine besondere Bewertung eines übergroßen oder übertiefen Grundstücks 33 wäre nach alledem also zunächst das Vorliegen eines übergroßen bzw. übertiefen Grundstücks. Hierzu hat der Sachverständige die Breite und Tiefe des streitgegenständlichen Grundstücks geprüft und ist zu dem nachvollziehbaren Ergebnis gekommen, dass es sich vorliegend um einen Grenzfall handelt, bei dem schon eine fiktive Zonierung durchgeführt werden kann, aber nicht muss, wie die Beklagte versucht zu unterstellen. Da die durchschnittliche Grundstückstiefe aller Grundstücke am J-Straße 40,42 m und die des Bewertungsgrundstücks 52,95 m beträgt, ist vor dem Hintergrund, dass bei der Bewertung von Grundstücken Abweichungen von bis zu 30 % zu den Mittelwerten vertretbar hinzunehmen sind, die vom Sachverständigen vorgenommene Wertung nachvollziehbar. Entsprechend ist die Ausgangsbehauptung der Beklagten, es müsse zoniert werden, schon nicht korrekt.

Das Privatgutachten ist auch deshalb nicht in der Lage, das Ergebnis des gerichtlichen 34 Sachverständigengutachtens in Zweifel zu ziehen, weil dieses keine Begründung enthält, warum nicht die übliche Anpassung des Bodenwertes anhand der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungsfaktoren vorgenommen wird, obwohl der Gutachterausschluss genau für Bewertungsfälle wie den Vorliegenden die anzuwendenden Umrechnungsfaktoren anhand tatsächlicher Kauffälle abgeleitet hat. Die Wahl einer anderen – für die Beklagte deutlich günstigeren – Berechnungsmethode vermag vor diesem Hintergrund nicht zu überzeugen.

Unabhängig davon hat der Sachverständige auf die Einwände der Beklagten hin das 35 Grundstück auf der Grundlage der ortsüblichen Grundstückstiefe von rund 40 m in einen Vorderland- und einen Hinterlandanteil aufgeteilt, also eine Zonierung vorgenommen, was bei dem Bewertungsgrundstück einen Vorderlandanteil von 530 m² und einen Hinterlandanteil von 148 m² ergibt mit einem Bodenwert von 239.844,00 €, der zu einem angepassten Verkehrswert von 322.500,00 € führt (Bl. 530 der Akte, Bl. 3 des ergänzenden Gutachtens). Soweit die Beklagte hiergegen einwendet, die ortsübliche Grundstückstiefe liege nicht bei 40 m, sondern bei 35 m, da der Sachverständige sich nicht nur auf die Grundstücke des J-Straße hätte beschränken dürfen, sondern alle Verhältnisse in der Bodenrichtwertzone hätte

berücksichtigen müssen, ist nicht ersichtlich, woher die Beklagte diese Verpflichtung des Sachverständigen meint nehmen zu können. Unabhängig davon ist, betrachtet man die Größe der sich auf den angrenzenden Straßen (K-Straße und C-Straße) befindlichen Grundstücke (vgl. Bl. 537 der Akte) nicht ersichtlich, dass das Heranziehen aller Grundstücke der Bodenrichtwertzone dazu geführt hätte, dass eine geringere mittlere Grundstückstiefe anzunehmen gewesen sei.

Soweit die Beklagte weiter rügt, der Sachverständige hätte nicht schematisch auf eine ortsübliche Grundstückstiefe abstellen dürfen, sondern hätte auf eine durch die Verhältnisse des Bewertungsobjektes gebotene gesonderte Behandlung der Grundstücksflächen eingehen müssen, weil das zu bewertende Grundstück Teilflächen unterschiedlicher Wertigkeit aufweise, übersieht sie, dass der Sachverständige gerade dies mit seiner ergänzenden Begutachtung durch die Aufteilung in Vorderlandanteil und Hinterlandanteil gemacht hat. Vor dem Hintergrund, dass sich zur Berücksichtigung für die Übergröße eines Grundstücks unterschiedliche Verfahrensweisen anbieten und nicht zwingend die Wahl einer bestimmten Methode angezeigt ist (vgl. für den Überblick der unterschiedlichen Verfahrensweisen Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Aufl. 2020, S. 1490), ist nicht ersichtlich, warum der Sachverständige zwingend die von der Beklagten präferierte Mosaikmethode hätte zur Anwendung bringen müssen – unabhängig von dem Umstand, dass aufgrund der Grundstücksgröße eine Zonierung schon nicht notwendigerweise erfolgen musste.

(2) Der vom Sachverständige ermittelte Vergleichswert des Hauses von indirekt 316.000,00 € und für ein saniertes Objekt von 516.000,00 € ist ebenfalls nicht zu beanstanden. Der Sachverständige legt zunächst die Grundlagen seiner Ermittlung anhand der Grundstücksmarktberichte 2017 und 2018 dar und berechnet auf deren Grundlagen einen Mittelwert von 2.000,00 €/m², um mit diesem Mittelwert sodann den indirekten Vergleichswert von 316.000,00 € zu errechnen. Erhebliche Einwände hiergegen hat die Beklagte nicht erhoben. Das von ihr vorgelegte Privatgutachten nennt zwar die Vergleichswertmethode als gängige Methode der Wertermittlung (Bl. 16 des Privatgutachtens), macht aber im Folgenden nur noch Ausführungen zum Sachwert- und Ertragswertverfahren (Bl. 26 ff. des Privatgutachtens). In ihren Einwendungen zum Gutachten und seiner Ergänzung mit Schriftsätzen vom 19.06.2020 und vom 10.09.2020 werden ebenfalls keine Gesichtspunkte genannt, die an der Nachvollziehbarkeit der gutachterlichen Feststellungen Zweifel aufkommen lassen. Der Einwand, bei den Vergleichsgrundstücken habe der Sachverständige den „Siedlungscharakter“ der vergleichsweise herangezogenen Immobilien unzulässigerweise außer Betracht gelassen, geht schon deshalb fehl, weil nichts Substantiiertes dafür vorgetragen wurde, warum es sich bei den Vergleichsobjekten um eine „Siedlung“ gehandelt haben soll und warum die Einstufung der Häuser als solche die Annahme des Sachverständigen, dass aufgrund des Alters der Häuser von deren sanierungsbedürftigen Zustand ausgegangen werden könne, „haltlos“ sei. Vielmehr spekuliert die Beklagte ohne Angabe von Tatsachen, es „liege nahe“, dass es sich bei drei der Objekte um solche mit „grundlegend abweichenden Eigenschaften“ handeln müsse und sie damit nicht mit dem streitgegenständlichen Haus vergleichbar seien. Doch selbst wenn der Einwand der Beklagten, die Annahme des Sachverständigen, aufgrund des Alters der Vergleichsimmobilien sei von deren sanierungsbedürftigen Zustand auszugehen, einer ausreichenden Tatsachengrundlage entbehrt, richtig wäre, erschließt sich dem Senat nicht, warum deshalb die Ermittlung eines Mittelwertes unzulässig sein sollte. Unabhängig davon ist zu berücksichtigen, dass der Sachverständige auch mit den alternativen Berechnungsmethoden zu einem ähnlichen Ergebnis kommt.

36

37

38

(3) Weiter ist auch der ermittelte Sachwert der baulichen Anlagen von 230.877,00 € nicht zu beanstanden, so dass sich der Senat auch insoweit den Ausführungen des Sachverständigen anschließt. Gem. § 21 Abs. 2 ImmoWertVO ist der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertVO) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertVO) zu ermitteln. Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen. Gem. § 22 Abs. 1 ImmoWertVO sind Normalherstellungskosten die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären; sie sind gem. § 22 Abs. 3 ImmoWertVO in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

Es ist zunächst nicht zu beanstanden, dass der Sachverständige einen Investitionsbedarf von insgesamt 200.000,00 € angenommen hat. Auch das von der Beklagten vorgelegte Privatgutachten geht von einem erheblichen Instandsetzungsbedarf und einem allgemeinen Modernisierungsbedarf bei einem befriedigenden bis schlechten baulichen Zustand aus (Bl. 14 des Privatgutachtens). Übereinstimmend gehen beide Gutachten u.a. von einer mangelhaften Wärmedämmung, Undichtigkeiten im Bereich der Dachflächenfensterrahmen, Stockflecken und nassen Stellen, einer mangelhaften Energieeffizienz der Heizungsanlage, einer mangelhaften Dämmung der Kellerdecke und der Rohrleitungen sowie einer Durchfeuchtung der Kellerwände aus. Entsprechend attestieren beide Gutachter eine nur kurze Restnutzungsdauer (7 bzw. 14 Jahre), soweit das Gebäude nicht modernisiert wird. Vor dem Hintergrund des umfassenden Modernisierungsbedarfs ist von dem Sachverständigen nachvollziehbar ein Investitionsbedarf in Höhe von 200.000,00 € angenommen worden. Der Sachverständige legt dar, wie er die notwendigen Investitionen zur Herstellung eines zeitgemäßen Zustandes ermittelt und erklärt auch, dass es sich hierbei lediglich um eine grobe Schätzung handelt und eine präzisere Schätzung ein separates Gutachten erforderlich machen würde (Bl. 16 des Gutachtens, Bl. 371 d.A.), so dass die Kosten für den Senat aufgrund der unstreitig bestehenden dargelegten vielfältigen Schäden nachvollziehbar sind. Hiergegen wendet sich die Beklagte mit allgemein gehaltenen Vorwürfen ohne Sachbezug. Soweit der Privatgutachter in seinem Gutachten einen notwendigen Investitionsbedarf von 37.203,83 € ermittelt, ist zu berücksichtigen, dass es sich bei diesem Betrag um die Ermittlung der Bauschäden, d.h. um die notwendigen Aufwendungen zur Mängelbeseitigung handelt (Bl. 21 des Privatgutachtens) und nicht, wie bei dem gerichtlichen Sachverständigen, um die Kosten für die Herstellung eines zeitgemäßen Zustandes (Bl. 16 des Gutachtens, Bl. 371 d.A.). Entsprechend ermittelt der gerichtliche Sachverständige zwar zunächst einen höheren Zeitwert der baulichen Anlagen (230.877,00 €). Gleichzeitig führt dies jedoch auch zu einer deutlich höheren Restnutzungsdauer des Objektes von 50 Jahren und nicht lediglich, wie der Sachverständige der Beklagten, von 21 Jahren, was bei der Wertermittlung des Hauses zu beachten ist. Es liegt auf der Hand, dass der Verkehrswert einer Immobilie mit einer zugrunde gelegten Restnutzungsdauer von 21 Jahren deutlich niedriger ausfallen muss als bei einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren. Die Beklagte erkennt insoweit, dass der Verkehrswert trotz seiner Bezugnahme auf den Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, auch den Zukunftsertragswert zu berücksichtigen hat und bei einer Begutachtung entsprechend das Entwicklungspotenzial als Bestandteil des Verkehrswertes zu beachten und in die Begutachtung mit einzubeziehen ist (Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Aufl. 2020, S. 344). Auch ist zu beachten, dass sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst notwendig wertenden Einschätzungen unterliegen (vgl. BGH, Beschluss vom 19.06.2008 – V ZB 129/07 –, NJW-RR 2008, 1741). Vor diesem Hintergrund ist es nicht zu beanstanden, dass der Sachverständige einen

anderen, das Nutzungspotential des Hauses berücksichtigenden Investitionsbedarf als der Privatgutachter der Beklagten zugrunde legt. Auch der Senat erachtet die Annahme des Privatgutachters, dass ein Erwerber eines solchen Hauses lediglich die maximal notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen ergreifen und nicht mehr als 40.000,00 € investieren würde, wodurch sich die Restnutzungsdauer des Objektes von 14 auf lediglich 21 Jahre verlängern würde, als fernliegend. Denn dass durch die Vornahme lediglich der absolut notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen weder eine langfristige Eigennutzung ermöglicht wird, noch eine nachhaltige Steigerung des Immobilienwertes erfolgt, liegt auf der Hand und bedarf keines sachverständigen Wissens. Unabhängig davon konstatiert selbst der Gutachter der Beklagten, dass bei den angesetzten Mindestreparaturen weiter beengte Raumverhältnisse vorherrschen würden, die „an heutige Ansprüche nicht durch Modernisierung, sondern nur durch kostenaufwendige Erweiterung angepasst werden könnten“ (Bl. 35 des Privatgutachtens). Auch diese Einschätzung zeigt, dass die Annahme des gerichtlichen Sachverständigen von der Höhe der zukunftsorientierten Modernisierungskosten realistisch ist. Schließlich ist zu berücksichtigen, dass der Sachverständige in seiner ergänzenden Begutachtung für den Senat überzeugend dargelegt hat, dass die jeweils geschätzten Investitionen für die unterschiedlichen Ergebnisse bei der Bestimmung des Verkehrswertes nicht entscheidend sind, sondern diese im Wesentlichen auf der unterschiedlichen Ermittlung des Bodenwertes und der unterschiedlichen Marktanpassung beruhen. Der Sachverständigen hat insoweit in seiner ergänzenden Begutachtung eine alternative Berechnung auf der Grundlage der Investitionskosten, die der Sachverständige der Beklagten ermittelt hat (insgesamt 44.644,00 €), vorgenommen, jedoch weiterhin den von ihm ermittelten – und nicht zu beanstandenden – Bodenwert zugrunde gelegt und kommt im Ergebnis zu einem fast identischen Sachwert wie bei der zunächst vorgenommenen Ermittlungsmethode.

Die diesbezüglich gemachten Einwendungen der Beklagten, insbesondere, dass der Gutachter andere Faktoren für die Garage und die Außenanlagen als das Parteigutachten angesetzt habe, vermögen den Senat nicht zu überzeugen. Alleine der Ansatz eines anderen Wertes bedeutet nicht, dass der von dem Sachverständigen angenommene Sachwert fehlerhaft ist. Vielmehr ergibt sich aus dem Gutachten die Berechnungsmethode, nachdem der Sachverständige den Wert der Garage und der Außenanlagen berechnet hat. Weiter ist zu berücksichtigen, dass der Sachverständige, nachdem er zunächst einen Wert für die Garage von 5.950,00 € und für die Außenanlagen von 19.600,00 € annimmt, bei diesen Werten einen Abschlag wegen Alterswertminderung in Höhe von 74 % vornimmt und damit zu einem Zeitwert der Garage in Höhe von 1.547,00 € und einem Zeitwert der Außenanlagen in Höhe von 5.096,00 € gelangt (vgl. Bl. 4 der ergänzenden Begutachtung). Unter Berücksichtigung der Werte von 2.000,00 € für die Garage und 1.250,00 € für die Außenanlagen, die der Privatgutachter ermittelt hat, würde die Wertdifferenz lediglich rund 3.000,00 € betragen. Dies würde bei dem Gesamtergebnis nur zu einer sehr geringfügigen Änderung des Verkehrswertes führen und hat damit keinen Einfluss auf die Nachvollziehbarkeit des Gutachtens insgesamt (vgl. hierzu OLG Karlsruhe, Beschluss vom 15.12.2014 – 14 U 85/13 –, BeckRS 2014, 120477).

40

Da auch im Übrigen keine Bedenken gegen die Richtigkeit des Gutachtens bestehen und die Beklagte weitere erhebliche Einwände nicht erhoben hat, geht der Senat von einem Verkehrswert des Hauses in Höhe von 320.000,00 € aus, so dass sich die Aktiva des Nachlasses um diese Summe entsprechend erhöht und der Klägerin ein weitergehender Zahlungsanspruch in titulierter Höhe zusteht.

41

2. Der zuerkannte Zinsanspruch folgt aus den §§ 288, 291 BGB.

42

III.	43
Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 92 Abs. 1, 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.	44
IV.	45
Die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision gemäß § 543 Abs. 2 S. 1 ZPO liegen nicht vor. Die vorliegende Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung (§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 ZPO). Auch die Fortbildung des Rechts (§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2, 1. Alt. ZPO) oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung (§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2, 2. Alt. ZPO) erfordert keine Entscheidung des Revisionsgerichts.	46
<u>Streitwert</u> : bis 60.000,00 €	47
- für die Berufung der Klägerin (60.523,00 € - 1.927,39 € =) 58.595,61 €	48
- für die Anschlussberufung der Beklagten (1.927,39 € - 570,80 € =) 1.356,59 €	49