Keine Vermutung des Schenkungswillens bei Festsetzung des Kaufpreises anhand eines Gutachtens

11.07.2014

Tenor

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil der Einzelrichterin der 2b. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf vom 31.10.2011 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsrechtszuges werden dem Kläger auferlegt.

Dieses Urteil ist – wie auch das angefochtene Urteil ohne Sicherheitsleistung – vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Gründe

I.

1

Der Kläger geht aus abgetretenem Recht seiner Ehefrau vor und macht einen Pflichtteilsergänzungsanspruch gegen die Beklagte, die die durch das Testament vom 02.05.2000 eingesetzte Erbin des am 29.06.2007 verstorbenen Vaters der Zedentin ist, geltend. Der Kläger sieht in der Übertragung des hälftigen Miteigentumsanteils des Erblassers am Grundstück D in D auf die Eltern der Beklagten am 02.03.2001 eine gemischte Schenkung, da das anteilige Hausgrundstück erheblich unter dem damaligen Wert veräußert worden sei. Der tatsächliche Wert sei mit 222.500,- € zu bemessen. Unter Berücksichtigung des vereinbarten Kaufpreises von 62.500,- € und 22.000,- € für übernommene Verbindlichkeiten, bliebe ein Schenkungsanteil von 138.000,- €, von dem der Kläger die Hälfte verlangen könne, zur Minimierung des Prozessrisikos aber nur 33.500,- € geltend macht.

2

Das Landgericht, auf dessen Urteil auch wegen der erstinstanzlich gestellten Anträge gemäß § 540 ZPO Bezug genommen wird, hat die Klage abgewiesen, da keine Schenkung im Sinne von § 2325 Abs. 1 BGB festgestellt werden könne. Ausweislich des vom Erblasser seinerzeit eingeholten Verkehrswertgutachtens habe die Immobilie einen Wert von 400.000,- DM gehabt, was für den hälftigen Miteigentumsanteil des Erblassers 200.000,- DM ausmache. Zum Kaufpreis von 135.000,- DM sei als weitere Gegenleistung die Belastung mit den im Grundbuch abgesicherten Verbindlichkeiten gegenüber der Stadtsparkasse D hinzuzurechnen, und zwar in Höhe von 43.696,06 DM. Damit könne von einem offensichtlichen Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung nicht ausgegangen werden, zumal die Erwerber sich auch noch verpflichtet hätten, mit dem Erblasser über die von ihm bisher genutzten Räume in dem Objekt D einen Mietvertrag unter Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts zu einem monatlichen Mietpreis von 317, 34 DM abzuschließen.

3

Es bedürfe keiner Klärung, ob der Wert des hälftigen Miteigentumsanteils tatsächlich, wie der Kläger behauptet, 222.500,- € betrage. Selbst wenn man zugunsten des Klägers -auch in subjektiver Hinsicht - eine Vermutung für die Unentgeltlichkeit annehme, sei diese durch die weiteren besonderen Umstände des Falles erschüttert. Wenn derjenige, der sein Grundvermögen veräußern wolle, zuvor das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen einhole und die Immobilie sodann mit geringfügigen Abweichungen zu dem dort ermittelten Verkehrswert veräußere, so werde man schlechterdings nicht von einem Schenkungswillen ausgehen können, auch wenn sich hinterher ein höherer Wert herausstelle. Es gebe keine Hinweise, dass der vom Erblasser beauftragte Sachverständige den Grundstückswert absichtlich gering kalkuliert habe. Auch sei weder ersichtlich noch vorgetragen, dass die seinerzeitigen Vertragsparteien hätten erkennen müssen, dass der vom Sachverständigen ermittelte Verkehrswert

für den hälftigen Miteigentumsanteil des Erblassers zu gering gewesen sei. Eklatante Fehler des Gutachtens ließen sich nicht erkennen. Die maßgebliche Abweichung zu dem vom Kläger vorgelegten Sachverständigengutachten bestehe darin, dass der vom Erblasser beauftragte Sachverständige einen Abzug von 300.000,- DM wegen Mindermieten, die aufgrund der noch bis Ende des Jahres 2004 bestehenden Kostenbindung zu berücksichtigen seien, vorgenommen habe. Insoweit könne den Ausführungen des Klägers, dass eine Mietpreisbindung bei Nutzung als sog. Mehrgenerationenhaus auch einen Vorteil darstellen könne, in wirtschaftlicher Hinsicht nicht gefolgt werden.

4

Hiergegen richtet sich die Berufung des Klägers, mit der er den ihm abgetretenen Pflichtteilsergänzungsanspruch weiterverfolgt.

5

Er rügt, dass es einen Widerspruch in der Begründung des landgerichtlichen Urteils darstelle, dass einerseits eine zugunsten des Klägers für die teilweise Unentgeltlichkeit streitende Vermutung angenommen worden sei und andererseits eklatante Mängel des Gutachtens des vom Erblasser beauftragten Sachverständigen verneint worden seien. Aus der Vermutung ergebe sich aber die Unrichtigkeit dieses Gutachtens.

6

Der Kläger habe bestritten, dass die angeblich mit 88.000,- DM auf dem Grundstück lastenden Verbindlichkeiten von den Erwerbern übernommen worden sein sollen. Das Landgericht hätte deshalb Beweis erheben müssen.

7

Desweiteren sei sein Vortrag zu einem Vorfall vom 06.03.1999, bei dem der Erblasser der Zedentin gesagt habe, sie bekomme gar nichts, vom Landgericht übergangen worden. Das Landgericht habe es verfahrensfehlerhaft unterlassen, zunächst zu ermitteln, in welcher Höhe sich Leistung und Gegenleistung bei einer nach den Umständen haltbaren Bewertung gegenüber gestanden hätten, und es hätte erst danach eine Gegenüberstellung im Ganzen vornehmen dürfen.

8

Die Wertermittlung des Sachverständigen P sei fehlerhaft, weil das von ihm angewandte Ertragswertverfahren ungeeignet sei. Es berücksichtige nicht die Eignung des bebauten Grundstücks als Mehrgenerationenhaus. Der vom Sachverständigen P getätigte Abzug von 300.000,- DM als "Barwert aus Mindermiete" sei nicht berechtigt. Desweiteren sei das Gutachten

des Sachverständigen P unzutreffend in Bezug auf die Ermittlung des Wertes für das baureife Land; hier hätte der Sachverständige eine Fläche von 968 m^2 und nicht nur 665 m^2 zugrunde legen müssen.

9

Der Kläger beantragt:

10

Unter Abänderung des Urteils des Landgerichts Düsseldorf vom 31.10.2011 wird die Beklagte verurteilt, an den Kläger einen Betrag von 33.500,- € nebst Zinsen von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 13.03.2008 zu zahlen;

11

hilfsweise,

12

die Revision zuzulassen.

13

Die Beklagte beantragt,

14

die Berufung zurückzuweisen.

15

Die Beklagte verteidigt das zu ihren Gunsten ergangene Urteil des Landgerichts und wiederholt und vertieft ihr erstinstanzliches Vorbringen.

16

Das Landgericht habe rechtsfehlerfrei keine Wertermittlung bezüglich des Grundstücks D in D vorgenommen, weil es ein objektives Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung habe unterstellen können und dennoch aufgrund anderer Umstände der Eigentumsübertragung zur Verneinung des Schenkungswillens gelangt sei.

17

Es gebe keine Anhaltspunkte dafür, dass der Sachverständige P den Grundstückswert in Absprache mit dem Erblasser absichtlich gering kalkuliert habe. Wie der Beklagten erst nach Abschluss des erstinstanzlichen Verfahrens bekannt geworden sei, habe der Erblasser gegenüber seinem Cousin, dem Zeugen V, seinerzeit geäußert, er wolle den Verkauf des Grundstücksanteils völlig korrekt anhand eines Gutachtens abwickeln. Da die damaligen Vertragsparteien das Gutachten des Sachverständigen P als maßgeblich für die Veräußerung angesehen hätten, erübrige sich eine Auseinandersetzung mit den Einwendungen des Klägers gegen dieses Gutachten.

18

Selbst wenn man unterstellte, dass der Wert des hälftigen Miteigentumsanteils zum Zeitpunkt der Übertragung 225.000,- € betragen habe, wäre unter mehreren sozialen Aspekten ein Ausgleich geschaffen worden: Der Erblasser habe ein dauerhaftes Wohnrecht an seinen Räumen zu sehr günstigen Bedingungen erhalten; außerdem sei im Falle einer späteren Pflegebedürftigkeit eine Grundversorgung durch die im Hause lebende Familie der Erwerber sichergestellt gewesen.

19

Das Verhältnis des Erblassers zu seiner Tochter, der Zedentin, sei seit Jahren zerrüttet gewesen; der Vorfall vom 06.03.1999 werde vorsorglich bestritten.

20

Die Zedentin habe 33.000,- € auf ihren Pflichtteil erhalten, was ebenfalls dagegen spreche, dass der Erblasser Vermögenswerte beiseite geschafft haben soll.

21

Es sei auch zutreffend, dass die von den Erwerbern übernommene Grundschuld ausschließlich Verbindlichkeiten des Erblassers sowie dessen vorverstorbener Mutter gesichert habe. Die Erwerberin A J sei nur auf Anforderung der Bank als Mithaftende für den Kredit aufgenommen worden.

22

Der Senat hat Beweis erhoben. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf den Inhalt der Sitzungsniederschrift vom 13.06.2014 Bezug genommen.

23

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen ergänzend Bezug genommen.

II.

24

Die zulässige Berufung des Klägers hat in der Sache keinen Erfolg.

25

Dem Kläger steht aus abgetretenem Recht seiner Ehefrau gegen die Beklagte kein Pflichtteilsergänzungsanspruch gemäß §§ 2325, 398 BGB zu.

26

Ein solcher setzte voraus, dass der Erblasser einem Dritten eine Schenkung im Sinne der §§ 516, 517 BGB gemacht hätte. Es kann indes nicht festgestellt werden, dass die durch notariellen Vertrag vom 02.03.2001 vereinbarte Übertragung des zu 1/2 im Miteigentum des Erblassers stehenden Grundbesitzes D in D auf die Eheleute J im Wege der Schenkung erfolgte. Steht – wie hier – der Zuwendung des Erblassers eine Leistung des Zuwendungsempfängers – die Zahlung eines Kaufpreises – entgegen, kann eine zum Ausgleich verpflichtende Schenkung nur angenommen werden, wenn der Wert der Zuwendung den Wert der Gegenleistung übersteigt und sich die Parteien darüber einig sind, dass ein Teil der Leistung nicht durch die Gegenleistung abgegolten, sondern unentgeltlich zugewendet werden soll (BGH NJW-RR 1996,754; Damrau-Riedel, ErbR, 2. Auflage, § 2325 Rn. 31; OLG Bamberg, ZEV 2008, 386). Der Wille der Beteiligten muss sich bei einer gemischten Schenkung darauf richten, dass der Mehrwert der Leistung unentgeltlich, also geschenkt sein soll. Der Nachweis der Anspruchsvoraussetzungen des § 2325 BGB obliegt demjenigen, der den Anspruch geltend macht. Dabei kann er sich indes auf eine in der Rechtsprechung anerkannte Beweiserleichterung berufen (OLG Köln, Urteil vom 11.02.2009 – 2 U 80 / 03). Auf den subjektiven Tatbestand einer Schenkung, nämlich die Einigkeit der Vertragspartner über die Unentgeltlichkeit, kann nach der Lebenserfahrung dann geschlossen werden, wenn ein auffallendes, grobes Missverhältnis zwischen den wirklichen Werten von Leistung und Gegenleistung festzustellen sind. Maßgebend hierfür ist der Zeitpunkt der

Zuwendung (BGH, a.a.O.). Ein solches Missverhältnis wird regelmäßig angenommen, wenn der Wert der Gegenleistung weniger als die Hälfte des effektiven Werts der Zuwendung beträgt (Koch in Münchner Kommentar zum BGB, 6. Auflage, § 516 Rn. 22).

27

Die Beweiserleichterung kann im vorliegenden Fall jedoch nicht zu Gunsten des Klägers angewandt werden, selbst wenn man von seinem Vortrag, dass der Wert des hälftigen Miteigentumsanteils des Erblassers an dem Grundstück D in D 222.500,- € (450.000,- DM) und damit mehr als das 3-fache des gezahlten Kaufpreises betrage, ausgeht. Denn es ist unstreitig, dass der Erblasser vor der Grundstücksübertragung den Verkehrswert des Kaufobjektes durch das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen hat ermitteln lassen. Unter Zugrundelegung des nach diesem Sachverständigengutachten ermittelten Verkehrswertes besteht kein grobes Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung. Der Sachverständige P hat einen Verkehrswert für das gesamte Objekt von 400.000,- DM ermittelt. Selbst wenn man für den hälftigen Miteigentumsanteil des Erblassers die Hälfte hiervon, also 200.000,- DM in Ansatz bringt (was zu hoch sein dürfte, weil zu berücksichtigen ist, dass ein halber Miteigentumsanteil schwieriger zu veräußern ist als das gesamte Objekt) und dem als Gegenleistung nur den Kaufpreis von 135.000,- DM gegenüberstellt (und die übernommenen Verbindlichkeiten und den nicht kündbaren Mietvertrag außer Betracht lässt), liegt dieser nicht unter der Hälfte des vom Sachverständigen ermittelten Verkehrswertes. Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich bei familiären, verwandtschaftlichen oder freundschaftlichen Beziehungen, wie sie hier vorgelegen haben, für die subjektive Bewertung ein weiter Spielraum erschließt, der insbesondere sogenannte Freundschaftspreise zulässt (vgl. Koch in Münchner Kommentar zum BGB, 6. Auflage, § 516 Rn. 21).

28

Der Kläger hat damit den vollen Beweis für einen Schenkungswillen des Erblassers und die Einigkeit der Vertragsparteien über die teilweise Unentgeltlichkeit des Geschäfts zu erbringen. Diesen Beweis hat er nicht führen können. Seine – von der Beklagten bestrittene – Behauptung, der Erblasser habe der Zedentin im März des Jahres 1999, als sie es abgelehnt habe, einen Erbverzicht gegen Zahlung einer Abfindungssumme von 150.000,- DM zu erklären, angekündigt, dass sie dann gar nichts bekommen werde, ist nicht weiter aufzuklären gewesen. Denn selbst wenn der Erblasser eine derartige Erklärung abgegeben hätte, könnte daraus allenfalls der Schluss gezogen werden, dass der Erblasser sie – wie geschehen – enterben wollte, nicht jedoch der Rückschluss, dass er seinen Miteigentumsanteil den Eheleuten J teilweise unentgeltlich zuwenden wollte. Der vom Kläger benannte Zeuge J hat die Behauptung, dass der Erblasser gewusst habe, dass der Verkehrswert des gesamten Grundstücks 900.000,- DM betragen habe, nicht bestätigt. Er hat bekundet, dass er sich mit dem Erblasser verständigt habe, einen Sachverständigen zu beauftragen, um den Wert festzustellen; auf der Grundlage dieses Gutachtens sei dann der Kaufpreis ermittelt worden. Die Vertragsparteien seien von einem Betrag von 430.000,-DM (für das gesamte Haus) ausgegangen, und hätten dann die 88.000,- DM für das Darlehen abgezogen. So seien sie zu dem Betrag von 135.000,- € gelangt. Sie seien von der Richtigkeit des vom Sachverständigen ermittelten Betrages ausgegangen; irgendwelche "Hintergedanken" hätten sie bei dem Vertrag nicht gehabt.

29

Aus der Aussage des Zeugen J ergibt sich damit gerade nicht, dass sich die Vertragsparteien damals über eine teilweise Unentgeltlichkeit der Grundstücksübertragung einig gewesen sind. Der Zeuge hat vielmehr den Vortrag der Beklagten bestätigt, dass er, seine inzwischen verstorbene Ehefrau (die als Zeugin nicht mehr vernommen werden konnte) und der Erblasser das Gutachten des Sachverständigen P zugrunde gelegt haben, um einen angemessenen Kaufpreis zu ermitteln.

30

Grund, den Zeugen J zu beeidigen, bestand nicht, § 391 ZPO. Eine Beeidigung hielt der Senat weder mit Rücksicht auf die Bedeutung der Aussage noch zur Herbeiführung einer wahrheitsgemäßen Aussage für geboten. Der Zeuge hat die in seinem Wissen gestellte Behauptung nicht bestätigt. Der Senat hält den Zeugen für uneingeschränkt glaubwürdig. Der Zeuge, bei dem es sich um eine ältere, gesundheitlich angegriffene Person handelt, hat die Vorgänge ruhig und sachlich geschildert und sich um eine möglichst zutreffende Erinnerung an die bereits mehr als 13 Jahre zurückliegenden Ereignisse bemüht. Dass er sich hinsichtlich der Haftung für die übernommene Verbindlichkeit im Innenverhältnis nicht mehr sicher war, spricht nicht gegen, sondern für sein Bestreben, wahrheitsgemäß auszusagen. Dafür, dass er mit einer falschen Aussage der Beklagten, seiner Tochter, zu einem für sie günstigen Prozessausgang hätte verhelfen wollen, bestehen keinerlei Anhaltspunkte.

31

Schließlich kommt es auch nicht darauf an, ob das Gutachten des Sachverständigen P objektiv unzutreffend ist und auf unrichtigen Feststellungen beruht. Denn für die vom Kläger zu beweisende Einigung der Vertragsparteien über die Unentgeltlichkeit sind allein ihre Vorstellungen bei Vertragsschluss entscheidend. Sind die Vertragsparteien aber, wie der Zeuge J bekundet hat, von der Richtigkeit des vom Sachverständigen P ermittelten Verkehrswertes ausgegangen, haben sie keine Einigung über die teilweise Unentgeltlichkeit erzielt und damit kein Schenkungsgeschäft geschlossen. Deshalb kann – wie bereits oben ausgeführt – der Vortrag des Klägers, dass das Gutachten des Sachverständigen P objektiv fehlerhaft ist, unterstellt werden.

32

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

33

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 708 Nr. 10 i.V.m. § 711 ZPO.

34

Für die Zulassung der Revision besteht kein gesetzlich begründeter Anlass, § 543 Abs. 2 ZPO.

35

Streitwert II. Instanz: 33.500,- €

OLG Düsseldorf, Urteil vom 11. Juli 2014 – I-7 U 177/11, 7 U 177/11