

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 120/83

URTEIL

Verkündet am

23. November 1984

H i r t h ,

Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Herbert und Maria O [REDACTED], P [REDACTED]straße [REDACTED],
I [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr. v. [REDACTED] -

g e g e n

F [REDACTED] M [REDACTED] GmbH, T [REDACTED] Straße [REDACTED], M [REDACTED],
gesetzlich vertreten durch die Geschäftsführer R [REDACTED],
R [REDACTED] und N [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
[REDACTED] -

Streithelfer:

Rainer W [REDACTED], B [REDACTED]straße [REDACTED], M [REDACTED],

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. November 1984 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Prof. Dr. Hagen, Linden, Dr. Räfle und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 20. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 23. März 1983 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an den 19. Zivilsenat des Oberlandesgerichts München zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger verkauften durch notariellen Vertrag vom 16. Februar 1977 u.a. das Grundstück Gemarkung A [REDACTED] Flur Nr. 55 zur Größe von 3,666 ha an die Beklagte zu einem vorläufigen Mindestkaufpreis von 20 DM pro qm und vereinbarten im Hinblick auf ein laufendes gemeindliches (Bebauungs-) Planverfahren unter Ziffer 19 "Sachverständigengutachten" u.a.:

"Zur Ermittlung des endgültigen Kaufpreises soll der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Architekt Reiner W [REDACTED], M [REDACTED], B [REDACTED]straße [REDACTED], mit der Erstellung eines Wertgutachtens beauftragt werden mit der Anweisung,

- 3 -

etwa vorhandene unterschiedliche Wertverhältnisse auf dem Grundstück Fl.Nr. 55 durch Bildung eines Mischpreises zu berücksichtigen.

Die Bewertung hat zu erfolgen nach Abschluß des Verfahrens, in dem die Gemeinde A oder deren Rechtsnachfolger die Ausweisung der Fl.Nr. 55 oder Teilflächen hieraus als Gewerbegebiet, Baugebiet bzw. Mischgebiet betreibt.

...

Der von dem zu bestellenden Sachverständigen ermittelte Grundstückswert soll für die Bildung des endgültigen Kaufpreises maßgebend sein.

Der Rechtsweg ist jedoch nicht ausgeschlossen."

Mit Gutachten vom 12. Mai 1978 errechnete der Sachverständige W einen Mischwert von 22,50 DM pro qm und bewertete das Grundstück mit 825 000 DM. Diesen Betrag hat die Beklagte bezahlt.

Die Kläger halten das Gutachten für offenbar unrichtig. Sie haben beantragt, die Beklagte zur Zahlung weiterer 599 100 DM zu verurteilen. Das Landgericht hat der Klage nur in Höhe von 525 000 DM stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat sie auch insoweit abgewiesen.

Mit der Revision erstreben die Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils. Die Beklagte und ihr Streithelfer W beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.



Entscheidungsgründe

Die Revision hat Erfolg.

1. Rechtsbedenkenfrei und unangegriffen wertet das Berufungsgericht Ziffer 19 des notariellen Vertrages vom 16. Februar 1977 als eine Schiedsgutachtenabrede, bei der der Gutachter die einer Vertragspartei obliegende Leistung zu ermitteln hat.

Richtig sieht das Berufungsgericht auch, daß ein solches Schiedsgutachten in entsprechender Anwendung von § 319 Abs. 1 Satz 1 BGB dann unverbindlich ist, wenn es offenbar unrichtig ist. Dies ist der Fall, wenn sich einem sachkundigen und unbefangenen Beobachter Fehler im Gutachten aufdrängen, die das Gesamtergebnis verfälschen (vgl. BGHZ 43, 374, 376; 81, 229, 237; Senatsbeschluß vom 7. Oktober 1983, V ZR 202/82, WM 1984, 64), aber auch dann, wenn die Ausführungen des Sachverständigen so lückenhaft sind, daß selbst der Fachmann das Ergebnis aus dem Zusammenhang des Schiedsgutachtens nicht überprüfen kann (BGH Urteile vom 21. Mai 1975, VIII ZR 161/73, LM BGB § 319 Nr. 18 = NJW 1975, 1556; vom 2. Februar 1977, VIII ZR 155/75, LM BGB § 317 Nr. 18 = NJW 1977, 801; vom 25. Januar 1979, X ZR 40/77, LM BGB § 319 Nr. 23 = NJW 1979, 1885, 1886; MünchKomm/Söllner, BGB 1. Aufl. § 319 Rdn. 19; Staudinger/Mayer-Maly, BGB 12. Aufl. § 319 Rdn. 20). Ob eine offenbare Unrichtigkeit vorliegt, ist nach dem Sachverhalt zu beurteilen, den die Parteien dem Schiedsgutachter unterbreitet haben (vgl. BGH Urteil vom 25. Januar 1979 aaO).

Das Berufungsgericht hat dazu ausgeführt, entgegen der Ansicht des Landgerichts sei das Gutachten des Sachverständigen Wolff nicht deshalb als "lückenhaft" zu werten, weil der Streithelfer Vergleichspreise für gute Lagen erwähnt habe, ohne daß ersichtlich sei, woher diese Vergleichspreise stammten. Denn der Streithelfer habe an gleicher Stelle erklärt, daß die einzelnen Werte durch "umfangreiche Recherchen" ermittelt worden seien, da zum damaligen Zeitpunkt (Frühjahr 1977; richtig: Frühjahr 1978) noch keine Grundstücksverkäufe vergleichbarer Art bekannt gewesen seien.

Diese Begründung rügt die Revision zu Recht als fehlerhaft und widersprüchlich:

Die Tauglichkeit des vom Schiedsgutachter angewandten Vergleichswertverfahrens für die Feststellung des Verkehrswertes eines Grundstücks setzt voraus, daß Angaben über Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen (Gerardy, Praxis der Grundstücksbewertung 3. Aufl. S. 233 ff; Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht 2. Aufl. S. 28 f.; vgl. auch § 4 der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) in der Fassung vom 15. August 1972, BGBl I S. 1417). Je geringer die Anzahl der zur Wertermittlung herangezogenen Vergleichspreise oder die Übereinstimmung der Vergleichsgrundstücke in den wertrelevanten Merkmalen (Größe, Lage, Bebaubarkeit etc.) ist, um so größer sind die Unsicherheiten, mit denen die auf der Grundlage dieser Wertermittlungsmethode angestellte Schätzung behaftet ist. Auf das Auffinden geeigneter Vergleichsobjekte haben sich demnach die Nachforschungen eines Sachverständigen, der den Bodenwert eines Grundstücks nach dieser Methode schätzen will, sinnvollerweise

zu richten. Ein Urteil über die Brauchbarkeit eines solchen Gutachtens ist nur möglich, wenn die Vergleichsobjekte, ihre Wertmerkmale und die erzielten Preise in dem Gutachten mitgeteilt werden. Nur dann ist nachprüfbar, ob der Schiedsgutachter einen zutreffenden Vergleichsmaßstab angelegt hat. Eine solche Nachprüfung gestattet das Schiedsgutachten des Sachverständigen W. aber entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht. Denn der Gutachter teilt nur mit, daß zur Ermittlung der Einzelwerte "umfangreiche Recherchen" (Gutachten S. 5) bei der Gemeinde A., dem Landratsamt F., dem Vermessungsamt F., dem Grundbuchamt F. und dem Planungsbüro Dietrich H. (Gutachten S. 3) durchgeführt und "folgende Vergleichspreise" ermittelt worden seien, ohne die Ergebnisse der Recherchen darzulegen, insbesondere die Vergleichsobjekte mitzuteilen.

Auch ein Fachmann kann infolgedessen das Ergebnis aus dem Gutachten selbst heraus nicht nachprüfen. Das Gutachten ist daher offenbar unrichtig und damit unverbindlich.

Das angefochtene Urteil ist aufzuheben, ohne daß es auf die weiteren Rügen der Revision noch ankäme.

2. Zu einer Entscheidung in der Sache selbst ist der Senat nicht in der Lage (§ 565 ZPO). Da das Schiedsgutachten unverbindlich ist, muß das Gericht die Verkehrswerte selbst ermitteln (§ 319 Abs. 1 Satz 2 BGB; vgl. Senatsbeschuß vom 7. Oktober 1983, V ZR 202/82, WM 1984, 64). Das ist Sache des Tatrichters. Der Rechtsstreit ist daher an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

- 7 -

Der Senat hat von der Möglichkeit des § 565 Abs. 1
Satz 2 ZPO Gebrauch gemacht.

Dr. Thumm

Hagen

Linden

Räfle

Lambert-Lang