

4

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 162/84

URTEIL

Verkündet am: 18. Oktober 1985

H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Hans Z [REDACTED], Am S [REDACTED], D [REDACTED]-G [REDACTED],

Beklagter und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. Frieda T [REDACTED],

2. Josef T [REDACTED],

beide wohnhaft L [REDACTED] Weg [REDACTED] S [REDACTED]-R [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Oktober 1985 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 25. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 26. Juni 1984 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an den 15. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch notariellen Vertrag vom 18. Oktober 1977 verkauften die Kläger dem Beklagten ein 0,1720 ha großes Grundstück (eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts I. von G. Band 22), auf dem eine Werkhalle stand. Als Kaufpreis wurde ein Betrag von 27 500 DM beurkundet. Am Beurkundungstage, noch vor der Beurkundung, übergab der Beklagte dem klagenden Ehemann einen Barbetrag von 26 000 DM; eine Quittung erhielt er nicht. Bei der notariellen Verhandlung erwähnten die Parteien diese Zahlung nicht. Zur Eintragung der Eigentums-

- 3 -

änderung in das Grundbuch kam es nicht; der Beklagte wurde aber in den Besitz eingewiesen und bewohnt seit der Beurkundung die Halle auf dem Kaufgrundstück.

Bald nach der Beurkundung kam es zwischen den Parteien zum Streit. Der Beklagte überwies weitere 1 500 DM an den beurkundenden Notar und verlangte eine Quittung über die bar bezahlten 26 000 DM. Der klagende Ehemann verweigerte die Quittung und forderte volle Zahlung nach Maßgabe des Urkundeninhalts. Lediglich zu Händen des Pfarrers in Mühlried, den der Beklagte inzwischen aufgesucht hatte, quittierte der Kläger den Erhalt von 26 000 DM; diese Quittung gab ihm der Pfarrer später zurück.

Aufgrund einer Strafanzeige des Beklagten erhob die Staatsanwaltschaft gegen beide Parteien den Vorwurf der gemeinschaftlich begangenen Steuerhinterziehung durch Unterverbriefung. Der klagende Ehemann gab diesen Vorwurf nach anfänglichem Leugnen zu, der Beklagte stritt ihn bis zuletzt ab. Durch - rechtskräftiges - Urteil des Amtsgerichts München wurden beide schuldig gesprochen und mit Geldstrafen belegt.

Im vorliegenden Rechtsstreit verlangen die Kläger die Herausgabe des Grundstücks. Der Beklagte tritt dem Klageanspruch entgegen. Er bestreitet die Vereinbarung eines höheren als des beurkundeten Kaufpreises und meint, mit der Zahlung von insgesamt 27 500 DM habe er seine Kaufpreisschuld beglichen.

Das Landgericht hat den Beklagten zunächst durch Versäumnisurteil vorbehaltslos und - nach rechtzeitigem



Einspruch - durch Endurteil zur Herausgabe des Grundstücks Zug um Zug gegen Zahlung von 27 500 DM verurteilt.

Die Berufung des Beklagten hat das Oberlandesgericht mit der Klarstellung zurückgewiesen, das Versäumnisurteil werde mit der Maßgabe aufrechterhalten, daß der Beklagte zur Herausgabe des Grundstücks Zug um Zug gegen Zahlung von 27 500 DM verurteilt und die Klage im übrigen abgewiesen werde.

Auf die Revision des Beklagten hat der erkennende Senat dieses Urteil aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Oberlandesgericht zurückverwiesen.

Auch im zweiten Berufungsverfahren hat das Oberlandesgericht nach Erhebung weiterer Beweise die Berufung - mit der Maßgabe des ersten Berufungsurteils - zurückgewiesen.

Mit der erneuten Revision verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Klageabweisung weiter. Die Kläger beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht ist wiederum zu der Überzeugung gelangt, daß die Parteien nicht den beurkundeten Kaufpreis von 27 500 DM, sondern einen solchen von

57 500 DM vereinbart haben: Die unstreitige vorvertragliche Zahlung von 26 000 DM ohne Quittung biete das typische Bild gewollter Unterverbriefung, so daß die Beweiskraft der notariellen Urkunde für die Vereinbarung nur des beurkundeten Kaufpreises "erloschen" sei. Für die Scheinbeurkundung spreche weiterhin das Beweisergebnis erster Instanz (Zeugen Pfarrer Anton K. und Willibald N.). Auch habe der Zeuge G. bekundet, daß er dem Kläger für das streitige Grundstück 38 000 bis 40 000 DM geboten, der Kläger dieses Angebot aber als unzureichend zurückgewiesen habe.

Die Aufnahme des vom Beklagten beantragten Sachverständigenbeweises zum tatsächlichen Verkehrswert des Grundstücks im Kaufzeitpunkt hat nach Ansicht des Berufungsgerichts "keine schlußkräftigen Anhaltspunkte für die Richtigkeit des beurkundeten Kaufpreises" erbracht und keine berechtigten Zweifel an der Vereinbarung eines Kaufpreises von 57 500 DM begründet. Im Hinblick auf die sonstige Beweislage würde dies nach seiner Meinung voraussetzen, daß der objektiv angemessene Verkehrswert im Herbst 1977 nur etwa 27 500 DM betragen oder jedenfalls so weit unter dem Betrag von 57 500 DM gelegen hätte, daß ein solcher Preis "außerhalb des von wirtschaftlicher Vernunft vertretbaren Rahmens" gelegen hätte; hierfür habe sich nichts ergeben: Der Sachverständige Dr. Groh habe den

Bodenwert mit rund 20 000 DM, die Fahrzeughalle (im damaligen nicht ausgebauten Zustand) mit 24 000 DM und die Außenanlagen mit 3 000 DM veranschlagt und sei so zu einem Gesamtwert des Grundstücks von 47 000 DM gelangt. Der vom Sachverständigen ermittelte Bodenwert von 11,50 DM/qm (in teilerschlossenem Zustand) sei nicht zu beanstanden. Bei der Bewertung der Halle ergäben sich allerdings Zweifel, weil der Sachverständige etwa 900 cbm umbauten Raum zugrunde gelegt habe, ohne diesen Ansatz überzeugend zu belegen. In einem später vom Beklagten eingeführten Gutachten des Bautechnikers Auernhammer aus dem Jahre 1967 sei nur von 640 cbm die Rede; auch dies ergäbe aber noch einen Gebäudezeitwert von fast 17 000 DM, mithin einen Gesamtwert des Grundstücks von rund 40 000 DM. Damit liege der objektive Verkehrswert immer noch weit über einem Betrag, der es vernünftigerweise fast ausgeschlossen erscheinen ließe, daß die Parteien tatsächlich einen Kaufpreis von 57 500 DM vereinbart hätten; denn die Parteien hätten sich weder auf eine Verkehrswertschätzung anderer gestützt noch selbst Berechnungen oder Schätzungen aufgrund irgendwelcher konkreter Basiswerte angestellt. Die sachverständige Schätzung des Verkehrswerts taue nur als "Mittelpunkt einer nach unten und oben hin vernünftig denkbaren und daher nicht unwahrscheinlichen Käufer-Verkäuferbewertung"; weite individuelle Bewertungsspielräume ergäben sich aus der unregelmäßigen Grundstücksgestalt und der Nähe der Bundesautobahn einerseits sowie aus möglicherweise unterschiedlichen Vorstellungen über die Nutzbarkeit der Halle andererseits.

II.

1. Die Revision bemängelt mit Recht, daß nach Ansicht des Berufungsgerichts die Beweiskraft der notariellen Urkunde hier "erloschen" sei. Das Berufungsgericht würdigt die "vorvertragliche Bezahlung ohne Quittung" als ein "selbstgefährliches Vorgehen", das nach der Lebenserfahrung äußerst unwahrscheinlich sei. Damit will es ersichtlich den Beweis des ersten Anscheins als geführt und die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit der notariellen Urkunde als widerlegt ansehen. Dabei übersieht es, daß für den Beweis des ersten Anscheins kein Raum ist, wenn es sich - wie hier - um auf den Einzelfall abgestellte vertragliche Vereinbarungen handelt (BGH Urt. v. 21. November 1950, I ZR 49/50, LM ZPO § 286 (C) Nr. 1 = PatG § 1 Nr. 1; vgl. auch BGH Urt. v. 25. März 1953, II ZR 146/52, LM ZPO § 286 (C) Nr. 11).

2. Mit Erfolg wendet sich die Revision auch gegen die Würdigung des Berufungsgerichts, der Versuch einer Beweisführung des Beklagten für die "wirtschaftliche Unsinnigkeit" einer Preisvereinbarung von mehr als 27 500 DM, nämlich 57 500 DM, sei gescheitert. Diese Beweiswürdigung beruht in mehrfacher Hinsicht auf Verfahrensverstößen und nötigt daher zur Aufhebung des angefochtenen Urteils.

a) Der Sachverständige ist davon ausgegangen, daß das streitige Grundstück am Stichtag des 18. Oktober 1977 innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Gelbensee lag und daher gemäß § 34 BBauG als Bauland einzustufen war. Für die Ermittlung des Bodenwerts hat er einerseits auf die vom Gutachterausschuß angegebenen Bodenrichtwerte (durchschnittliche Lagewerte als Anhalts-

punkte für das allgemeine Preisniveau ohne Berücksichtigung der Besonderheiten des Bewertungsobjekts) und andererseits auf tatsächlich in der Nachbarschaft erzielte Vergleichspreise zurückgegriffen.

aa) An Einzelkaufpreisen konnten nach seinen Darlegungen ermittelt werden:

"1977

952 qm	12,-- DM/qm
727 qm	16,85 DM/qm

1978

647 qm	9,-- DM/qm Straßengrunderwerb".
--------	---------------------------------

Diese Angaben lassen jedoch nicht in nachprüfbarer Weise erkennen, um was für Grundstücke in welcher Lage und mit welchen Besonderheiten es sich handelt.

Nur in einem einzigen weiteren Falle hat der Sachverständige einen - vom Beklagten vorgelegten - näher bezeichneten Kaufvertrag in sein Gutachten einbezogen. Den dort zugrunde gelegten Kaufpreis (9 DM je qm ohne Erschließungskosten) hat er ohne nähere Begründung als "im unteren Rahmen des zu dieser Zeit gegebenen Preisniveaus" liegend bezeichnet. Das reicht als rechtlich einwandfreie Bewertungsgrundlage nicht aus.

bb) In der mündlichen Verhandlung vom 20. Dezember 1983 hat der Sachverständige Dr. Groh sein schriftliches Gutachten gemäß § 411 Abs. 3 ZPO erläutert. In dieser Verhandlung blieben eine Reihe von Fragen der Prozeß-

bevollmächtigten des Beklagten an den Sachverständigen unerledigt. Auf Anregung des Gerichts erklärte sich die Prozeßbevollmächtigte bereit, diese Fragen bis zum 1. Februar 1984 schriftlich zu stellen, und behielt sich vor, nach schriftlicher Äußerung des Sachverständigen hierzu dessen nochmalige Anhörung zu beantragen. Der Klägervertreter erklärte sich mit diesem Verfahren einverstanden. Daraufhin formulierte die Prozeßbevollmächtigte des Beklagten mit Schriftsatz vom 31. Januar 1984, bei Gericht eingegangen am 1. Februar 1984, vier Fragen an den Sachverständigen, die u.a. darauf gerichtet waren, um welche Kaufverträge es sich bei den im schriftlichen Gutachten erwähnten Einzelkaufpreisen von 12,-- DM/qm und 16,85 DM/qm handele; zugleich überreichte sie u.a. fünf Kaufverträge über Grundstückskäufe im Ortsteil G [REDACTED] der Gemeinde D [REDACTED] sowie ein Wertschätzungsgutachten aus einem Zwangsversteigerungsverfahren und leitete aus diesen Unterlagen einen Verkehrswert des streitigen Grundstücks von 28 860 DM ab.

Das Berufungsgericht hat davon abgesehen, eine ergänzende Stellungnahme des Sachverständigen Dr. Groh einzuholen oder einen anderen Gutachter zu bestellen (§§ 286, 412 Abs. 1 ZPO). Zur Begründung hat es ausgeführt, die vom Beklagten vorgelegten Kaufverträge hätten schon mit Rücksicht auf die fehlende Erschließung keinen Indizwert für eine überhöhte Wertschätzung des streitigen Grundstücks; bei dem einzigen erschlossenen Vergleichsgrundstück (Flur Nr. 21/2) sei nicht von dem Kaufpreis aus dem Jahre 1976 (7,23 DM/qm) auszugehen, sondern von dem in der letzten mündlichen Verhandlung vom Beklagten als angemessen bezeichneten, nämlich seinen Vorstellungen entsprechenden Wert von 40 000 DM (16,-- DM/qm).

Dieses Verfahren ist rechtsfehlerhaft. Das Berufungsgericht hat nach wie vor den im Sachverständigen-gutachten ermittelten Bodenwert zugrunde gelegt, obwohl dessen tatsächliche Grundlagen im entscheidenden Punkt der Vergleichspreise - wie dargelegt - unzureichend und nicht überprüfbar waren. Überdies ist es verfehlt, bei der Ermittlung des objektiven Verkehrswerts den im Jahre 1976 für das Nachbargrundstück (Flur Nr. 21/2) erzielten Kaufpreis außer acht zu lassen und stattdessen auf die Wertvorstellungen des Beklagten abzustellen. Schließlich ist auch nicht ersichtlich, weshalb die vom Beklagten dargelegten Kaufpreise für die in unerschlossenem Zustand verkauften Grundstücke keinen Rückschluß auf den Verkehrswert erschlossenen Baulandes zulassen sollten, wenn die Höhe der Erschließungskosten - wie hier - bekannt ist. Es wäre Sache des Gerichts gewesen, mit Hilfe des Sachverständigen zu ermitteln, welche sonstigen Zu- oder Abschläge bei jenen Vergleichspreisen auf etwaige Besonderheiten der Vergleichsgrundstücke zurückzuführen sein konnten und welche Rückschlüsse sich hieraus auf den Verkehrswert des streitigen Grundstücks ergäben. Diese gebotene Ausschöpfung des Prozeßstoffs (§ 286 ZPO) hat das Berufungsgericht unterlassen.

cc) Alles in allem ist nicht auszuschließen, daß das Berufungsgericht bei rechtsfehlerfreier Verfahrensweise zu einem anderen Ergebnis gelangt wäre. Immerhin hat es schon aufgrund weiterer Mängel des Gutachtens des Sachverständigen Dr. Groh (umbauter Raum der Halle) Abschläge von dessen Schätzung vorgenommen und hiernach einen Verkehrswert von nur 40 000 DM als möglich unterstellt. Hiernach ist die Möglichkeit nicht von der Hand zu weisen, daß das Gericht nach sachverständiger Bera-

tung unter Einbeziehung der vom Beklagten vorgetragenen weiteren Vergleichspreise auch beim Bodenwert zu einem Abschlag gegenüber der ersten Schätzung des Sachverständigen gekommen wäre. Revisionsrechtlich muß deshalb davon ausgegangen werden, daß eine rechtsfehlerfreie tatrichterliche Würdigung einen Verkehrswert des streitigen Grundstücks ergeben hätte, der die Beweismwürdigung des Berufungsgerichts insgesamt beeinflußt hätte.

3. Nach alledem ist das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache zu erneuter tatrichterlicher Prüfung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Der Senat hat von der Möglichkeit des § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch gemacht.

Dr. Thumm

Dr. Eckstein

Hagen

Linden

Räfle