

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

ZPO § 412

Ein Gericht darf einem Sachverständigengutachten nicht folgen, das im Rahmen der Ertragswertmethode zur Verkehrswertschätzung von Grundstücken auf Vergleichsmieten (Rohertrag) abstellt, ohne die Vergleichsobjekte und Vergleichspreise zu nennen (weil sich der Gutachter insoweit für schweigepflichtig hält).

BGH, Urt. vom 15. April 1994 - V ZR 286/92 - OLG Düsseldorf
LG Wuppertal

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 286/92

URTEIL

Verkündet am:
15. April 1994
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. April 1994 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Lambert-Lang, Tropf und Schneider

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 11. November 1992 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zu ihrem Nachteil erkannt worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin und ihr Ehemann (er ist inzwischen verstorben und von der Klägerin allein beerbt worden) machten der Firma G. , deren persönlich haftender Gesellschafter der Beklagte ist, mit notarieller Urkunde vom 14. November 1973 ein Angebot zum Kauf eines Grundstücks in S. , auf dem diese Firma nach einem gleichzeitig abgeschlossenen und bis 31. Dezember 1983 befristeten Mietvertrag einen Lebensmittelmarkt betrieb. Nach dem Inhalt des



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Angebots sollte unter anderem der Wert des Kaufgegenstandes durch ein "vorbehaltlich der Vorschrift des § 319 BGB verbindliches" Schiedsgutachten "auf den Zeitpunkt des Ablaufs der Frist" (im vorliegenden Fall: 31. Dezember 1982) bestimmt werden. Der Kaufpreis sollte sodann 7/10 des festgestellten Gutachterwertes betragen. Der nicht durch eine Schuldübernahme belegte Teil des Kaufpreises war bar zu erbringen und zur Zahlung fällig, nachdem der Urkundsnotar den Käufer vom Vorliegen bzw. der Gewährleistung bestimmter Fälligkeitsvoraussetzungen unterrichtet hatte, frühestens jedoch zwei Wochen vor Besitzantritt. Die Firma G. hat dieses Angebot am 3. Februar 1982 angenommen. Das vorgesehene Gutachtergremium bestimmte den Verkehrswert des Kaufgrundstücks per 31. Dezember 1982 auf 1,5 Millionen DM. Die Firma G. zahlte nach entsprechender Fälligkeitsbestätigung des Notars am 21. Dezember 1983 1.050.000 DM (7/10 von 1,5 Millionen DM) an die Klägerin. Diese hält das Schiedsgutachten für offenbar unrichtig und damit unverbindlich und hat im Rechtsstreit auf der Grundlage eines behaupteten Wertes von 2.334.000 DM Zahlung eines weiteren Kaufpreises von 576.800 DM nebst 4 % Zinsen über dem Diskontsatz seit 18. Dezember 1983 verlangt.

Das Landgericht hat den Beklagten auf der Grundlage eines eingeholten Verkehrswertgutachtens zur Zahlung weiterer 248.500 DM nebst 4 % Zinsen über dem Diskontsatz ab Rechtskraft des Urteils verurteilt. Mit ihrer Berufung hat die Klägerin weitere 241.500 DM nebst Zinsen über dem Diskontsatz in bestimmter Höhe (von 2 % aus 490.000 DM vom 18. Dezember 1983 bis 17. Dezember 1990; von 4 % aus 490.000 DM vom 18. Dezember 1990 bis 9. April 1992 und von 4 % aus

241.500 DM seit 10. April 1992); ferner einen errechneten Zinsbetrag in Höhe von 68.600 DM verlangt.

Das Oberlandesgericht hat das Urteil des Landgerichts im Zinsausspruch abgeändert, unter anderem einen Zinsbetrag von 29.820 DM zugesprochen und die weitergehende Berufung der Klägerin sowie die Berufung des Beklagten (Ziel: Klageabweisung) zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren Berufungsantrag weiter, soweit ihm nicht stattgegeben worden ist; der Beklagte hat mit seiner Revision beantragt, die Berufung der Klägerin zurückzuweisen, soweit die Klägerin Zinsen aus 248.500 DM "in Höhe von 2 % über dem Diskontsatz seit 18. Dezember 1983 (einschließlich bezifferter 29.820 DM) verlangt". Der Senat hat nur die Revision der Klägerin angenommen.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist begründet.

Das Berufungsgericht hält das Schiedsgutachten für offenbar unrichtig und unverbindlich. Es setzt mit dem Landgericht den Verkehrswert auf der Grundlage des eingeholten Sachverständigengutachtens auf 1.855.000 DM fest und bemißt daraus den Kaufpreis auf 1.298.500 DM.

Zwischen den Parteien ist die offenbare Unrichtigkeit des Schiedsgutachtens in der Revisionsinstanz außer Streit.

Mit Recht rügt die Revision aber die gerichtliche Festsetzung des Verkehrswerts (§ 319 Abs. 1 Satz 2 BGB) auf der Grundlage einer Ertragswertschätzung des Sachverständigen P.

1. Rechtsfehlerhaft geht das Berufungsgericht nach dem Gutachten des Sachverständigen von einem jährlichen Rohertrag (vgl. auch § 17 WertV 1988) von 142.128 DM aus. Es sieht keinen Anlaß zur Einholung eines weiteren Sachverständigengutachtens, obwohl die Klägerin ein abweichendes Gutachten des Sachverständigen H. vorgelegt hat. Der gerichtliche Gutachter habe den erzielbaren Mietzins anhand von Vergleichsobjekten und unter Berücksichtigung ihm bekannter mietvertraglicher Besonderheiten dieser Objekte bestimmt und sei aufgrund fundierter Kenntnisse und in sorgfältiger Abwägung der individuellen Merkmale des zu bewertenden Objekts zu seinem Ergebnis gelangt.

Das Berufungsgericht durfte dem Gutachten in seinem Ausgangspunkt, nämlich dem jährlichen Rohertrag (vgl. § 10 WertV 1972 und § 17 WertV 1988), nicht folgen. Der Sachverständige geht nämlich ausdrücklich von Vergleichsmieten aus (Gutachten S. 27). Dieses Verfahren hat Vorrang vor anderen Arten der Ermittlung des Rohertrags (vgl. Klocke, WertV 1988, § 17 Anm. 10). Er nennt aber weder die Vergleichsobjekte noch die Vergleichspreise, sondern zieht sich insoweit bei seiner Anhörung und im Rahmen eines Ergänzungsgutachtens auf seine Verschwiegenheitspflicht zurück. Ein Schiedsgutachten, das auf Vergleichspreise abhebt, muß die Vergleichsobjekte und die dafür erzielten Preise nennen. Geschieht dies nicht, ist es offenbar unrichtig (Senatsurt. v. 23. No-

vember 1984, V ZR 120/83, WM 1985, 174; BGH, Urt. v. 16. November 1987, II ZR 111/87, NJW-RR 1988, 506, 507). Im Rahmen der vom Gericht vorzunehmenden ersetzenden Entscheidung (§ 319 Abs. 1 Satz 2 BGB) gilt nichts anderes, und zwar auch für den Fall, daß es nicht unmittelbar um das Vergleichswertverfahren geht, sondern lediglich um die Vergleichsmieten im Rahmen des Ertragswertverfahrens (§§ 15 ff WertV 1988). Dies folgt schon aus dem verfassungsrechtlichen Grundsatz des rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG), der es verbietet, einer gerichtlichen Entscheidung Tatsachen und Beweisergebnisse zugrunde zu legen, bevor die Beteiligten nicht Gelegenheit hatten, sich zu ihnen zu äußern. Eine sachgerechte Äußerung zu den vom Sachverständigen angenommenen Vergleichsmieten ist aber nicht möglich, solange dieser die Vergleichsobjekte und Vergleichspreise nicht nennt. Das Berufungsgericht hätte danach entweder den Gutachter zur Bekanntgabe seiner Vergleichsobjekte und Vergleichsmieten veranlassen oder ein weiteres Gutachten einholen müssen, weil ohne die genannten Daten das gerichtliche Gutachten nicht verwertbar war (vgl. auch BGHZ 53, 245, 258, 259; BGH, Urt. v. 5. März 1987, III ZR 265/85, BGHR ZPO § 412 Abs. 1, Ermessen 1).

Darüber hinaus bleibt der Sachverständige - allein unter Berufung auf die ihm bekannten aber nicht offenbarten Vergleichsmieten - beträchtlich sowohl hinter den von der Klägerin genannten Vergleichsmieten als auch den von ihr für maßgeblich gehaltenen Zahlen des ISB-Betriebsvergleichs zurück. Bei dieser Sachlage durfte das Berufungsgericht dem Sachverständigen nicht folgen, ohne Feststellungen zu den

genannten Vergleichsmieten zu treffen und sich mit dem ISB-Betriebsvergleich näher auseinanderzusetzen.

Unerheblich ist im vorliegenden Zusammenhang, ob sich der Sachverständige zu Recht oder zu Unrecht auf eine Verschwiegenheitspflicht beruft. Für die Parteien des vorliegenden Rechtsstreits (insbesondere aber für die Klägerin, der das Gutachten nachteilig ist), ist es jedenfalls unumgänglich, daß sie die tatsächlichen Grundlagen kennen, an die das Gutachten anknüpft, weil sonst eine sachgerechte Stellungnahme nicht möglich ist. Dieses Recht zur Stellungnahme kann ihnen nicht unter Hinweis auf eine eventuelle Schweigepflicht des Sachverständigen beschnitten werden, weil der Anspruch der Verfahrensbeteiligten auf rechtliches Gehör Vorrang hat vor dem Interesse Dritter auf Geheimhaltung der sie betreffenden Daten (vgl. BayObLGZ 1956, 114, 116 ff; NJW 1973, 2251, 2252). Sollte eine weitere Aufklärung unmöglich sein, so ist jedenfalls dieses Gutachten als Entscheidungsgrundlage ungeeignet.

Da die Ertragswertschätzung maßgeblich vom ermittelten Rohertrag abhängt, zwingt schon allein dieser Gesichtspunkt zur Aufhebung des Berufungsurteils, soweit zum Nachteil der Klägerin erkannt worden ist.

2. Rechtsfehlerhaft folgt das Berufungsgericht dem Sachverständigen auch im Ansatz der Bewirtschaftungskosten (23 % der Bruttomiete) unter Hinweis darauf, das Schiedsgutachten und der Sachverständige C. gelangten auch zu diesem Ergebnis. Die Klägerin hatte für die hier vorzunehmende Bewertung (Stichtag 31. Dezember 1982) auf die Wertermitt-

lungsrichtlinie (WertR) 1976 hingewiesen. Diese geht ohne Grundsteuer und Betriebskosten in Gemeinden bis 100.000 Einwohner für Geschäftsgrundstücke in Gruppe C (nach dem 1. Mai 1945 errichtete Gebäude) von 16 % aus. Der Sachverständige hat diesen Wert bei seiner mündlichen Anhörung als nicht nachvollziehbar bezeichnet und in seinem Ergänzungsgutachten behauptet, die WertR enthielte keine Angaben zu Geschäftsgrundstücken. Dies trifft nicht zu. Der vom Sachverständigen angenommene Kostenansatz bewegt sich im Rahmen der von der WertR angesetzten Werte zu Bewirtschaftungskosten für Mietwohngrundstücke. Berücksichtigt man, daß die Bewirtschaftungskosten für Mietwohngrundstücke nach der WertR im Durchschnitt erheblich höher als für Geschäftsgrundstücke angenommen werden, so hätte sich das Berufungsgericht vor diesem Hintergrund näher mit dem vom Sachverständigen H. angenommenen Wert (17,78 % GA 461, 472) auseindersetzen müssen (vgl. auch BGH, Urteile v. 23. September 1986, VI ZR 261/85; v. 9. Juni 1992, VI ZR 222/91; v. 29. September 1992, VI ZR 234/91; BGHR ZPO § 412 - Gutachten, widersprechende 1, 2, 3).

3. Nach allem kommt es nicht mehr darauf an, ob das Berufungsgericht dem gerichtlich bestellten Sachverständigen auch in bezug auf die Restnutzungsdauer rechtsfehlerhaft gefolgt ist. Die Klägerin wird im Rahmen der ohnehin notwendigen erneuten Verhandlung Gelegenheit haben, insoweit auf ihre Bedenken gegen das angefochtene Urteil zurückzukommen.

Da der Senat nicht abschließend entscheiden kann, weil weitere tatsächliche Feststellungen erforderlich sind, kann es dem Berufungsgericht auch überlassen werden, über den Be-

richtigungsantrag der Klägerin zur Errechnung des zugesprochenen Zinsbetrages (29.820 DM) zu entscheiden. Insoweit dürfte das Urteil einen Rechenfehler enthalten, weil die Zinsen nur für einen Zeitraum von sechs Jahren (2 % aus 248.500 DM = 4.970 x 6 = 29.820 DM) berücksichtigt sind, es aber um sieben Jahre geht.

Hagen

Vogt

Lambert-Lang

Tropf

Schneider