

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

XII ZR 146/91

URTEIL

Verkündet am:
1. April 1992
Adomeit
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Familiensache

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. April 1992 durch den Vorsitzenden Richter Lohmann und die Richter Dr. Blumenröhr, Dr. Krohn, Dr. Zysk und Dr. Hahne

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 15. Mai 1991 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die 1975 geschlossene Ehe der Parteien wurde auf den am 22. Januar 1987 zugestellten Antrag der Klägerin im Jahre 1988 geschieden. Die Klägerin, die während der Ehe selbst keinen Zugewinn erzielt hat, nimmt den Beklagten auf Zugewinnausgleich in Anspruch. Dieser ist u.a. Alleineigentümer eines 684 qm großen Grundstücks in O., das mit einem 1950 errichteten und 1971 erweiterten Einfamilienhaus bebaut ist. Die Parteien streiten vor allem darum, wie dieses Hausgrundstück, das im Zeitpunkt der Eheschließung unstrei-

tig 200.000 DM wert war, im Endvermögen des Beklagten zu bewerten ist.

Die Klägerin ging von einem Wert von 350.000 DM aus und verlangte Zahlung von 40.193,44 DM nebst Zinsen. Das Amtsgericht - Familiengericht - sprach ihr nach Einholung von Wertgutachten 24.891,36 DM nebst Zinsen zu und wies die Klage im übrigen ab. Dabei bewertete es das Hausgrundstück im Endvermögen des Beklagten mit 330.000 DM.

Gegen diese Entscheidung legten beide Parteien Berufung ein, der Beklagte mit dem Ziel der Klageabweisung, die Klägerin mit dem Antrag, den Beklagten zur Zahlung von insgesamt 35.758,42 DM nebst Zinsen zu verurteilen. Das Oberlandesgericht wies das Rechtsmittel der Klägerin zurück und änderte auf die Berufung des Beklagten das amtsgerichtliche Urteil dahin, daß es die Klage abwies. Es bewertete das Hausgrundstück zum Stichtag 22. Januar 1987 lediglich mit 230.000 DM. Dieser Ansatz führe dazu, daß das Endvermögen des Beklagten sein Anfangsvermögen nicht übersteige.

Mit der - zugelassenen - Revision verfolgt die Klägerin ihr zweitinstanzliches Begehren weiter.

Entscheidungsgründe:

Das Rechtsmittel führt zur Aufhebung und Zurückverweisung.



1. Bei seiner Bewertung des dem Beklagten gehörenden Hausgrundstücks in dessen Endvermögen (§ 1376 Abs. 2 BGB) ist das Berufungsgericht dem vom Amtsgericht eingeholten Gutachten des Gutachterausschusses der Stadt O. vom 2. Juli 1990 gefolgt, wonach - neben einem Abschlag von 4% aufgrund baulicher Gegebenheiten - aufgrund der ungünstigen Marktverhältnisse ein 26%iger Abschlag von dem auf 330.000 DM veranschlagten Sachwert des Grundstücks vorzunehmen sei (Ergebnis: 230.000 DM). Danach hätte das Grundstück bei Berücksichtigung der Geldentwertung (vgl. BGHZ 61, 385, 393: Indexierung von 200.000 DM ergibt 292.493,94 DM) seit der Eheschließung der Parteien im Jahre 1975 erheblich an Wert eingebüßt. Das Revisionsgericht kann zwar die Wertermittlung des Tatrichters nur daraufhin überprüfen, ob die gemäß § 287 ZPO vorzunehmende Schätzung von Rechtsirrtum beeinflusst ist oder erhebliche Umstände unberücksichtigt geblieben sind. Gegen die Beurteilung des Berufungsgerichts bestehen aber durchgreifende rechtliche Bedenken.

a) Nach Auffassung des Berufungsgerichts ist für die Bewertung eines Grundstücks im Endvermögen fast ausnahmslos der am Stichtag (§ 1384 BGB) erzielbare Verkaufserlös maßgebend, den es als "objektiven Verkehrswert" bezeichnet. Es könne nicht, so führt es aus, auf einen durch unbestimmte subjektive Elemente beeinflussten Gebrauchswert abgestellt werden, den der Markt nicht honoriere. Die tatsächliche Marktlage könne allenfalls außer Betracht bleiben, wenn es sich um kurzfristige, örtlich begrenzte Preisschwankungen handele (Beispiel: Auswirkung des Berlin-Ultimeatums auf den Berliner Grundstücksmarkt, vgl. BGH, Urteil vom 31. Mai 1965 - III ZR 214/65 - NJW 1965, 1589), nicht aber dann,

wenn derartige Schwankungen auf eine gesamtwirtschaftliche Entwicklung (Konjunktur, Rezession, Inflation) zurückzuführen seien. Auch könne nicht darauf abgestellt werden, ob der Ehegatte die Absicht habe, das Grundstück zu veräußern, ebensowenig darauf, ob er gegebenenfalls zu einer Veräußerung gezwungen sei. Abgesehen davon, daß es wenig praktikabel sei, auf bloße Absichten abzuheben, könnten ohnehin stets unvorhersehbare Umstände eintreten, die den Eigentümer unabhängig von seinem Willen zu einem Verkauf nötigten, wie etwa eine Erkrankung oder ein beruflicher Ortswechsel.

Mit diesen Ausführungen weicht das Oberlandesgericht, wie es nicht verkennt, von der Rechtsprechung des Senats ab (vgl. Urteil vom 23. Oktober 1985 - IVb ZR 62/84 - FamRZ 1986, 37, 40 m.w.N.). In diesem Urteil ist u.a. dargelegt, daß der für die Berechnung des Zugewinns maßgebende wirkliche Wert eines Grundstücks nicht stets mit dem hypothetischen Verkaufswert am Stichtag übereinstimmen muß, sondern daß der wirkliche Wert höher sein kann als der aktuelle Veräußerungswert. Insbesondere ist bei der Bewertung ein vorübergehender Preisrückgang nicht zu berücksichtigen, wenn er bei nüchterner Beurteilung schon am Stichtag als vorübergehend erkennbar war. Eine strengere Orientierung an dem tatsächlich erzielbaren Verkaufserlös ist nur dann geboten, wenn das Grundstück zur Veräußerung bestimmt ist oder als Folge des Zugewinnausgleichs veräußert werden muß.

Diesen Grundsätzen wird im Schrifttum weithin zugestimmt. Schwab (Handbuch des Scheidungsrechts 2. Aufl. Teil VII Rdn. 72) hält eine Bewertung nach dem reinen Veräußerungserlös ebenfalls für problematisch, wenn das Objekt

für den Eigentümer-Ehegatten weiterhin als Wohnung dienen soll. Gernhuber (MünchKomm 2. Aufl. § 1376 Rdn. 12) erwägt, daß Einfamilienhäuser vielfacher Verbesserung und Verschönerung fähig seien, ohne daß der Markt den damit verbundenen Aufwand stets honoriere. Es sei unangemessen, diesen Aufwand als verlorenen Wert aus dem Zugewinnausgleich auszuschneiden, wenn keine Verkaufsabsicht bestehe. Jaeger (in Johannsen/Henrich, Eherecht § 1376 Rdn. 12, 13) hält den Verkaufswert von Immobilien, die der Eigentümer-Ehegatte nicht veräußern, sondern selbst nutzen will, nur für den Mindestbetrag dessen, was als wirklicher Wert in die Ausgleichsbilanz aufzunehmen sei. Dieser sei dem Sachwert anzunähern.

Neuestens hat der Senat in anderem Zusammenhang entschieden (Urteil vom 15. Januar 1992 - XII ZR 247/90 - zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen), daß Vermögensgegenstände beim Zugewinnausgleich nicht mit dem Wert angesetzt werden müssen, der sich sogleich realisieren läßt. In dem entschiedenen Fall ging es um die Anwartschaft auf eine Kapitallebensversicherung, deren Vermögenswert überhaupt erst in der Zukunft nutzbar gemacht werden konnte. Hierbei hat der Senat auch bekräftigt, daß nur dann, wenn der Ausgleichspflichtige gezwungen ist, Gegenstände seines Endvermögens unwirtschaftlich zu liquidieren, dieser Umstand im Rahmen einer sachverhaltsspezifischen Wertermittlung zu berücksichtigen ist; dabei ist vorab zu prüfen, ob eine unwirtschaftliche Liquidierung durch eine Stundung gemäß § 1382 BGB vermieden werden kann.

Die Erwägungen des Berufungsgerichts geben dem Senat keinen Anlaß, von seiner Rechtsprechung abzugehen. Der Zugewinnausgleich soll beide Ehegatten gleichermaßen an den während der Ehe geschaffenen Werten beteiligen. Würde insbesondere ein Familienheim, bei dem es sich vielfach um das Hauptvermögensstück handelt, nur mit einem Wert angesetzt, der durch eine vorübergehende ungünstige Marktlage beeinflusst ist, erlangte der ausgleichsberechtigte Ehegatte keinen angemessenen Anteil an dessen wirklichem, bleibenden Wert, während der andere Ehegatte, der im Besitze des Objekts bleiben will und kann, aus eher zufälligen Umständen Nutzen zöge. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kommt es deswegen auch nicht darauf an, ob eine ungünstige Marktlage auf örtlich begrenzte Umstände zurückzuführen ist oder auf eine gesamtwirtschaftliche Entwicklung. Entscheidend ist, ob sie aus der Sicht eines nüchternen Betrachters am Bewertungsstichtag als temporär einzuschätzen war und deswegen einen wirtschaftlich Denkenden veranlaßt hätte, eine Veräußerung zurückzustellen, soweit nicht besondere Umstände dazu zwangen.

Im vorliegenden Fall liegen Anhaltspunkte dafür vor, daß am Wertermittlungsstichtag (22. Januar 1987) auf dem Grundstücksmarkt als temporär einzuschätzende ungünstige Verhältnisse herrschten. So hat das Berufungsgericht den Bodenwert des Grundstücks mit 185 DM pro Quadratmeter angesetzt, während nach den Erläuterungen des Vorsitzenden des Gutachterausschusses bei seiner mündlichen Anhörung durch das Berufungsgericht dieser Wert im vorangegangenen Jahr (1985) noch bei 190 DM pro qm, im Folgejahr (1987) wieder bei 194 DM pro qm gelegen hat. Beim Gebäudewert hat der

Gutachterausschuß einen Abschlag vom Sachwert in Höhe von 26% vorgenommen, um - wie sein Vorsitzender mündlich erläutert hat - "durch Kontrolle mit den indirekten Vergleichswerten den statistischen Verkehrswert" zu errechnen, wobei es sich bei den 26% um den Wert für 1986 handele, während in den Jahren 1987 und 1988 nur noch ein Abschlag von 23% gerechtfertigt gewesen sei, bei weiterer Verringerung der Abschläge in der Folgezeit. Das Berufungsgericht hätte somit der Frage nachgehen müssen, ob am Stichtag ein als vorübergehend erkennbarer Preiserückgang am Grundstücksmarkt aufgetreten war, der bei der Bewertung für die Zwecke des Zugewinnausgleichs unberücksichtigt bleiben muß. Mangels gegenteiliger Feststellungen ist für die Revisionsinstanz davon auszugehen, daß der Beklagte eine Veräußerung des Grundstücks weder beabsichtigte noch dazu gezwungen war.

b) Der Gutachterausschuß hat seiner Begutachtung des Verkehrswerts die Regeln der Wertermittlungsverordnung (WertV) in der Fassung vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I 2209) zugrunde gelegt. Aus Rechtsgründen ist nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht dies gebilligt hat (vgl. Senatsurteil vom 12. Juli 1989 - IVb ZR 79/88 - FamRZ 1989, 1051, 1052 = NJW 1990, 112, 113; Schwab aaO; Palandt/Diedrichsen BGB 51. Aufl. § 1376 Rdn. 2). Nach § 7 WertV sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren gleichwertige Methoden zur Ermittlung des Verkehrswerts; die Auswahl ist nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu treffen. Nach verbreiteter Auffassung kommt bei eigengenutzten Ein-

und Zweifamilienhäusern dem Sachwertverfahren das größere Gewicht zu (vgl. Rössler/Langner/Simon/Kleiber Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten 6. Aufl. S. 32; Vogels Grundstücks- und Gebäudebewertung 3. Aufl. S. 215; Jaeger aaO).

Den Darlegungen des Gutachterausschusses und den mündlichen Erläuterungen seines Vorsitzenden ist zu entnehmen, daß er bei der Verkehrswertermittlung zwar von dem Sachwertverfahren (§§ 21 bis 25 WertV) ausgegangen ist, daß aber die nach § 7 Abs. 1 Satz 2 WertV vorgeschriebene Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt durch Heranziehung sog. indirekter Vergleichswerte erfolgt ist. Diese Vergleichswerte basieren auf einer - nicht näher erläuterten - statistischen Analyse von Grundstücksverkäufen im Gesamtgebiet der Stadt O., ohne daß dabei nach der Lage der Objekte in den einzelnen Stadtteilen differenziert worden ist. Der Vorsitzende des Gutachterausschusses, dem das Berufungsgericht auch insoweit gefolgt ist, hat dies damit begründet, insoweit ergäben sich keine Unterschiede, die statistisch ins Gewicht fielen. Die Vergleichswerte führten zu Abschlägen vom Sachwert aufgrund der Beobachtung, daß der Sachwert in bestimmten Bereichen auf dem Markt nicht zu erzielen sei (ähnlich Rössler/Langner/Simon/Kleiber aaO S. 385 f mit Berechnungsbeispiel S. 390).

Die Revision macht demgegenüber geltend, daß allgemein der Wert eines bebauten Grundstücks erheblich von seiner örtlichen Lage beeinflusst werde (so auch Rössler/Langner/Simon/Kleiber aaO S. 65 f; Vogels aaO S. 69), ohne daß der Gutachterausschuß einen plausiblen Grund dafür habe an-

geben können, warum sich nach der offenbar von ihm selbst entwickelten Methode insoweit keine Unterschiede ergäben. Das Berufungsgericht hat sich zu diesem Punkt mit der Erwägung begnügt, daß jede Wertberechnung auf statistischer Grundlage notwendigerweise unvollkommen sei, ohne insbesondere nähere Feststellungen über die Art der vom Gutachterausschuß angewandten statistischen Methode zu treffen. Dies begegnet rechtlichen Bedenken. Im Schrifttum wird eine kritische Überprüfung von Verkehrswertgutachten, die unter Einsatz der mathematischen Statistik gefertigt werden, für erforderlich gehalten, u.a. darauf, ob die Vergleichsgrundstücke nach ihrer Lage mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar seien (vgl. Rössler/Langner/Simon/Kleiber aaO S. 36, 494). Soweit der Verkehrswert eines Grundstücks nach dem direkten Vergleichswertverfahren der WertV ermittelt wird, ist in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs anerkannt, daß Verkaufsfälle, die etwa aufgrund einer Kaufpreissammlung als Vergleichsmaterial in Frage kommen, nicht unbesehen in den Vergleich einbezogen werden dürfen, wenn den Umständen nach Zweifel an der Vergleichbarkeit bestehen (vgl. BGH, Urteil vom 18. April 1991 - III ZR 79/90 - WM 1991, 1654, 1655). Hiernach kann es bei der bisherigen Berechnungsweise des Gutachterausschusses nur verbleiben, wenn Gründe dafür festgestellt werden, daß beim Grundstück des Beklagten und den Vergleichsobjekten die Lage vernachlässigt werden kann. Das ist bisher nicht geschehen.

c) Das Berufungsgericht hat weiter gebilligt, daß der Gutachterausschuß den für das Jahr 1986 ermittelten statistischen Abschlag von 26% angewendet hat und nicht denjenigen von 23% für das Jahr 1987, in dem der maßgebende Stich-

tag liegt. Es hat hierzu erwogen, daß die zugrundeliegende Entwicklung des Grundstücksmarkts ein allmählicher Vorgang sei, der nicht schon zu Beginn eines Jahres einsetze. Die Annahme einer solchen gleichmäßigen Entwicklung wird aber nicht durch Feststellungen untermauert. Um eine unangemessene Benachteiligung der Klägerin zu vermeiden, muß der Frage nachgegangen werden, ob etwa die tatsächlichen Preisverhältnisse am Stichtag näher beim Mittelwert des Vorjahres oder demjenigen des laufenden Jahres lagen. Das kann etwa durch die Überprüfung von Verkäufen geschehen, die zeitnah vor und nach dem Stichtag stattgefunden haben (vgl. dazu Rössler/Langner/Simon/Kleiber aaO S. 88). Es gibt auch Preisentwicklungen, die deutlich schon zu Beginn eines Jahres einsetzen und sich danach weitgehend abflachen.

2. Nach allem kann die Bewertung des Berufungsgerichts keinen Bestand haben. Der Senat kann nicht selbst entscheiden, weil weitere Feststellungen und eine erneute tatrichterliche Beurteilung erforderlich sind. Die Sache muß daher an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Lohmann

Blumenröhr

Krohn

Zysk

Hahne