



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 420/99

Verkündet am:
12. Januar 2001
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

ZPO § 286 B; WertV 1988

Die Wertermittlungsverordnung 1988 enthält allgemein anerkannte Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken; ihre Anwendbarkeit ist nicht auf die Wertermittlung durch Gutachterausschüsse (§§ 192, 193 BauGB) beschränkt.

BGH, Urt. v. 12. Januar 2001 - V ZR 420/99 - OLG Naumburg

LG Stendal

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Januar 2001 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Tropf, Prof. Dr. Krüger, Dr. Lemke und Dr. Gaier

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Naumburg vom 19. Oktober 1999 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Mutter der Klägerin war Miteigentümerin zu 1/2 der im Zentrum der beklagten Gemeinde liegenden Flurstücke und . Ihr Eigentumsanteil ging aufgrund der Verordnung vom 17. Februar 1952 in Volkseigentum über, nachdem sie am 8. Juni 1953 das Gebiet der DDR ohne Beachtung der polizeilichen Meldevorschriften verlassen hatte. Sie stellte am 9. Juli 1990 einen Rückübertragungsantrag nach §§ 3, 30 VermG. Mit Bescheid vom 9. Juni 1992 ordnete die Oberfinanzdirektion M. der Beklagten, die bereits als Eigentümerin des Flurstücks im Grundbuch eingetragen war, das Flurstück zu. Am 8. Juni 1994 erließ die Beklagte einen Investitionsvorrangbescheid,

in welchem für die beiden Flurstücke ein besonderer Investitionszweck festgestellt wurde, weil auf ihnen zwei Verkaufseinrichtungen und sechs Wohnungen errichtet werden sollten. Die Beklagte verkaufte beide Flurstücke am 30. Juni 1994 für 200.000 DM an einen Herrn N. .

Die Mutter der Klägerin starb am 21. November 1994; die Klägerin ist Alleinerbin.

Mit Teilbescheid des A. kreises S. vom 17. Januar 1996 wurde der Antrag der Klägerin auf Übertragung von Miteigentum an den Flurstücken und abgelehnt. Zugleich wurde ihre Berechtigung nach § 2 VermG und die Verpflichtung der Beklagten zur Auszahlung der Hälfte des Veräußerungserlöses an die Klägerin festgestellt. Diesen Betrag abzüglich eines Hypothekenablösungsbetrages von 1.250 DM bezahlte die Beklagte an die Klägerin.

Mit der Behauptung, die Flurstücke seien wesentlich mehr wert gewesen, es habe zahlreiche Kaufinteressenten gegeben, die weit mehr als 200.000 DM gezahlt hätten, verlangt die Klägerin von der Beklagten die Zahlung weiterer 100.000 DM. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung der Beklagten ist erfolglos geblieben. Mit ihrer Revision erstrebt die Beklagte weiterhin die Abweisung der Klage. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hält die Klage nach § 16 Abs. 1 Satz 1 und 3 InVorG für begründet. Es nimmt als Verkehrswert der beiden Flurstücke im maßgeblichen Beurteilungszeitpunkt (Juni 1994) einen Betrag von 406.410 DM an. Zu diesem Wert gelangt es aufgrund eines vom Landgericht eingeholten Sachverständigengutachtens, in dem ein Sachwert von 505.000 DM und ein Ertragswert von 119.000 DM ermittelt wurde. Das Berufungsgericht schätzt den Verkehrswert auf der Grundlage von 20 % des Ertragswerts und 80 % des Sachwerts abzüglich eines im Hinblick auf die damalige Marktlage vorzunehmenden Abschlags von 5 %. Die Miteigentumsanteile bewertet es mit der Hälfte des Verkehrswerts.

II.

Dies hält einer revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand.

1. Zu Recht geht das Berufungsgericht allerdings davon aus, daß die Klägerin gegen die Beklagte grundsätzlich einen Anspruch nach § 16 Abs. 1 Satz 1 und 3 InVorG hat. Berechtigter im Sinne dieser Vorschrift ist derjenige, dessen Übertragungsanspruch durch den Erlaß eines Investitionsvorrangbescheids entfallen ist. Das war hier die Mutter der Klägerin, in deren Rechtsposition sie als Alleinerbin eingetreten ist.

2. Mit Erfolg rügt die Revision jedoch die Ermittlung des Verkehrswerts der Miteigentumsanteile. Das vom Landgericht eingeholte Sachverständigen-gutachten, auf das sich das Berufungsgericht stützt, beruht nämlich auf fal-schen Erwägungen.

a) Zutreffend wendet die Sachverständige allerdings die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken vom 6. Dezember 1988 (WertV 88, BGBl. I S. 2209) an. Sie gelten nicht nur bei Wertermittlungen in Durchführung des Baugesetzbuches, sondern enthalten für nahezu alle Bereiche anerkannte Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken (Kleiber/Simon/Weyers, WertV 88, 3. Aufl., § 1 Rdn. 4). Ob sie deswegen auch für alle Sachverständi-gen verbindlich sind (so Zimmermann, in: Lambert-Lang/Tropf/Frenz, Hand-buch der Grundstückspraxis, Anh. II, Rdn. 141), braucht hier nicht entschieden zu werden; denn die Anwendbarkeit der WertV 88 ist jedenfalls nicht auf die Wertermittlung durch Gutachterausschüsse (§§ 192, 193 BauGB) beschränkt (vgl. Senatsurt. v. 17. Mai 1991, V ZR 104/90, NJW 1991, 2698).

b) Zu Unrecht wirft die Revision dem Berufungsgericht auch vor, es ha-be nicht erkannt, daß der Verkehrswert eines Miteigentumsanteils im allgemei-nen geringer sei als der entsprechende Bruchteil des Verkehrswerts des Grundstücks. Zwar ist es denkbar, daß ein rechtlich für sich verkäuflicher Bruchteilsanteil am Eigentum tatsächlich nur schwer zu verkaufen ist, weil der Miteigentümer in seiner Verfügungsmacht über das Grundstück erheblich ein-geschränkt und der Kreis möglicher Käufer für solche Miteigentumsanteile sehr begrenzt ist (vgl. VGH München, GuG 1992, 29, 32). Ob aber bereits deswe-gen generell ein Abschlag von dem rechnerischen Anteil an dem Verkehrswert

des gesamten Grundstücks gerechtfertigt ist, kann hier offen bleiben; denn es wurden nicht etwa Miteigentumsanteile, sondern die gesamten Grundstücke veräußert. In diesem Fall haben die Anteile denselben Wert, wie er dem entsprechenden rechnerischen Bruchteil an dem Verkehrswert der Grundstücke entspricht.

c) Unbegründet ist die Rüge der Revision, die Sachverständige stütze sich bei der Wertermittlung ausschließlich auf das Sachwertverfahren. Denn die Sachverständige hat auch den Ertragswert der Grundstücke ermittelt.

Das Sachwertverfahren bietet sich grundsätzlich zur Wertermittlung von eigengenutzten bebauten Grundstücken an (vgl. BGH, Beschl. v. 11. März 1993, III ZR 24/92, BGHR BauGB § 194 Wertermittlung 4; Urt. v. 6. April 1995, III ZR 27/94, NJW-RR 1995, 911, 913). Das Ertragswertverfahren ist demgegenüber bei der Bewertung von bebauten Grundstücken, die auf laufende Erträge ausgerichtet sind, angebracht (vgl. BGH, Urt. v. 13. Juli 1970, VII ZR 189/68, NJW 1970, 2018; Urt. v. 6. April 1995, aaO; Senatsurt. v. 25. Oktober 1996, V ZR 212/95, NJW 1997, 129). Welcher der beiden Methoden der Tatrichter den Vorzug gibt, liegt in seinem Ermessen (Senatsurt. v. 25. Oktober 1996, aaO). Das Revisionsgericht kann nur prüfen, ob das gewählte Verfahren nach den Besonderheiten des konkreten Falles geeignet ist, den vollen Gegenwert für den zu bewertenden Gegenstand zu erfassen, ohne das Wertbild zu verzerren (vgl. BGH, Urt. v. 6. April 1995, aaO, 912). Danach ist es hier nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht den Verkehrswert nicht ausschließlich nach dem Sachwert, sondern zusätzlich auch nach dem Ertragswert ermittelt hat. Die Gewichtung der auf die Ergebnisse der Methoden entfallenden Anteile hält sich im Rahmen des dem Tatrichter durch § 287 ZPO

gewährten Beurteilungsspielraums (vgl. BGH, Beschl. v. 11. März 1993, aaO). Deswegen kommt es auf die weiteren Angriffe der Revision gegen die Anwendung des Sachwertverfahrens nicht an.

d) Zu Unrecht wirft die Revision schließlich der Sachverständigen eine fehlerhafte Ermittlung des Gebäudewerts vor. Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 WertV sind zur Ermittlung des Herstellungswerts der Gebäude die gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit mit der Anzahl der entsprechenden Raum-, Flächen- oder sonstigen Bezugseinheiten der Gebäude zu vervielfachen. Dabei kommen als Raum- oder Flächeninhalt u.a. der umbaute Raum nach DIN 277/1950 oder der Rauminhalt bzw. die Bruttogrundfläche nach DIN 277/1973/1987 in Betracht. Der umbaute Raum nach DIN 277/1950 ist auch nach der II. BV maßgebend; die Berechnung des Rauminhalts nach der DIN 277/1973/1987 hat demgegenüber bislang keine Bedeutung erlangt (Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Aufl., § 22 WertV, Rd. 9). Da es dem Sachverständigen grundsätzlich freisteht, auf welche Weise er den Herstellungswert ermittelt (Kleiber/Simon/Weyers, aaO, § 22 WertV, Rdn. 10), war die Gutachterin nicht gehalten, ihren Berechnungen die DIN 277/1987 zugrunde zu legen.

e) Das Berufungsurteil hat jedoch deswegen keinen Bestand, weil die Sachverständige die Besonderheiten des Grundstücksmarkts in der beklagten Gemeinde nicht berücksichtigt hat. Wie aus den Ausführungen im letzten Absatz auf S. 18 des Gutachtens hervorgeht, war sie sich zwar bewußt, daß der Sachwert durch die allgemeine Immobilienlage nach oben oder unten korrigiert werden kann. Ausführungen zur konkreten Marktsituation enthält das Gutachten allerdings nicht. Sie sind aber deswegen erforderlich, weil nach § 7 Abs. 1

Satz 2 WertV die Lage auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen ist. Auch enthält der Prozeßvortrag der Beklagten durchaus Anhaltspunkte, die eine Auseinandersetzung mit der konkreten Grundstücksmarktsituation erforderten. Danach wurden die Grundstücke im Wege der öffentlichen Ausschreibung angeboten, ohne daß sich ein Interessent gefunden hätte, der mehr als 200.000 DM bezahlen wollte. Läßt sich aber ein ermittelter Verkehrswert trotz geschäftsüblicher Veräußerungsanstrengungen als Kaufpreis nicht realisieren, kann dies als deutlicher Hinweis auf eine nicht marktgerechte Verkehrswertermittlung verstanden werden (Kleiber/Simon/Weyers, aaO, II Rdn. 19). Daß die Sachverständige dieses Problem nicht erkannt hat, ergibt sich aus ihrer Anhörung vor dem Landgericht; dort unterschied sie zwischen Verkehrswert und Marktwert und meinte, ein Gebäude könne einen hohen Verkehrswert haben, aber völlig unverkäuflich sein. Dies läßt § 7 Abs. 1 Satz 2 WertV außer acht.

f) Im übrigen läßt sich dem Gutachten nicht sicher entnehmen, ob die Sachverständige bei ihrer Wertermittlung berücksichtigt hat, daß eines der Gebäude unter Denkmalschutz stand. Zwar ist auf Seite 15 bei der Beschreibung eines Nebengebäudes vermerkt "Saalanbau denkmalgeschützt". Aber wie sich dieser Umstand (vgl. § 5 Abs. 1 und 2 WertV), der entsprechend der Vorgabe des § 194 BauGB bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden muß, weil die Denkmaleigenschaft den Verkehrswert des Grundstücks beeinflusst (vgl. Kleiber/Simon/Weyers, aaO, VI Rdn. 137), auf die Wertermittlung ausgewirkt hat, ist nicht erkennbar.

g) Mit Erfolg rügt die Revision auch, daß das Berufungsgericht ohne Darlegung eigener Sachkunde einen Abschlag von 5 % aufgrund der Besonderheiten der Marktlage in den neuen Bundesländern vornimmt. Damit weicht

es von Wertungen der Sachverständigen ab, ohne die für seine eigene Wertung erforderlichen Kenntnisse aufzuzeigen. Fehlen sie, hätten seine Ausführungen nur nach entsprechender Beratung durch Sachverständige erfolgen können (vgl. BGH, Urt. v. 21. Januar 1997, VI ZR 86/96, NJW 1997, 1446).

III.

Nach alledem ist das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 565 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Es erhält damit Gelegenheit, ein weiteres Gutachten einzuholen oder wenigstens eine Ergänzung des vorliegenden Gutachtens anzuordnen (vgl. BGH, Urt. v. 15. Juni 1994, IV ZR 126/93, NJW-RR 1994, 1112; Urt. v. 29. November 1995, VIII ZR 278/94, NJW 1996, 730, 731).

Wenzel

Tropf

Krüger

Lemke

Gaier