

Rechtsprechung

Anschaffungskosten und Ertragswertverfahren

Leitsätze

1. Ob bei der Aufteilung des Gesamtkaufpreises einer Immobilie der Bodenwert und Gebäudewert mithilfe des Vergleichswertverfahrens, des Ertragswertverfahrens oder des Sachwertverfahrens zu ermitteln ist, ist nach der Rechtsprechung des BFH nach den tatsächlichen Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalles zu entscheiden.
2. Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens ist vom FG zu begründen.

BFH, Beschluss vom 15.11.2016 – IX B 98/16

Der Sachverhalt

Der Beschluss des BFH gibt nur geringe Aufschlüsse zu dem tatsächlichen Sachverhalt. Insgesamt wird jedoch ersichtlich, dass im Streitfall ein Gesamtkaufpreis für vermietete Eigentumswohnungen (im Privatvermögen) und/oder Mehrfamilienhäuser gezahlt wurde.

Der Käufer und die Finanzbehörde streiten über die Bemessungsgrundlage für die Absetzung für Abnutzung.

Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg war in seinem Urteil vom 21. Juli 2016 grundsätzlich davon ausgegangen, dass die Ermittlung des Verkehrswerts auf der Grundlage der ImmoWertV mithilfe des Vergleichswert-, Ertragswert- oder Sachwertverfahrens erfolgen kann. Weiterhin hatte es ausgeführt, dass die vorliegende Immobilie auf der Grundlage der bisherigen BFH-Rechtsprechung grundsätzlich unter Anwendung des Sachwertverfahrens zu bewerten war. Im konkreten Fall hatte das Finanzgericht jedoch aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten das Ertragswertverfahren für die zutreffendere Bewertungsmethode gehalten. Dies hatte es unter Hinweis auf den Zustand des Gebäudes, die Lage am Immobilienmarkt und die Besonderheiten des Objekts auch ausführlich begründet. Weiterhin hatte das Finanzgericht festgestellt, dass das Objekt in erster Linie zur Vermietung geeignet und nicht zur Selbstnutzung gedacht war. Daher stellten nach Ansicht des Finanzgerichts die Ertragsaussichten den wesentlichen wertbildenden Faktor dar, was aus Sicht des Finanzgerichts folgerichtig zu einer Anwendung des Ertragswertverfahrens geführt hatte.

Der Beschluss

Der BFH bestätigt die Entscheidung des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg, wonach bei der Aufteilung des Gesamtkaufpreises einer Immobilie der Bodenwert und Gebäudewert mithilfe der in den Leitsätzen genannten Bewertungsverfahren ermittelt werden kann. Gleichzeitig sei jedoch nach den tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall zu entscheiden, welches der gleichwertigen Wertermittlungsverfahren anzuwenden ist. Aufgrund der besonderen Tatsachen habe das Finanzgericht vorliegend zu Recht die Anwendung des Ertragswertverfahrens gefordert.

Urteilsanmerkungen



von Dr. Modest von Bockum, Rechtsanwalt und Notar, Fachanwalt für Agrarrecht, Cornelius + Krage Rechtsanwälte + Notare, Kiel, www.cornelius-krage.de

Die Entscheidung des BFH führt dazu, dass im Rahmen der tatsächlichen Gegebenheiten des Einzelfalles die verschiedenen Wertverfahren untereinander Anwendung finden bzw. für vorrangig anwendbar erklärt wurden. Die Anwendung dieser gleichwertigen Wertermittlungsverfahren ist daher nach den tatsächlichen Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalles zu entscheiden.

Das Privatgutachten im Prozess

Das Privatgutachten ist kein neuer Vortrag i.S.d. § 531 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 ZPO.

BGH, Beschluss vom 6.4.2016 – VII ZR 40/15

Der Sachverhalt

Entschieden hat der BGH über eine Nichtzulassungsbeschwerde gegen eine Entscheidung des OLG Rostock zu einem Kostenvorschuss wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum einer Wohnanlage. Mit der teilweisen Zulassung der Beschwerde hat der BGH die teilweise Aufhebung des OLG-Urteils mit Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht verbunden.

Geklagt hat die Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Verkäufer der Wohnanlage. Strittig waren insbesondere Putzrisse an der Fassade. Die Klägerin hatte vor Klagerhebung ein selbstständiges Beweisverfahren durchgeführt, auf der Grundlage des Gutachtens hat sie einen Kostenvorschuss verlangt und Feststellung zu weiteren Mängelbeseitigungskosten und Folgeschäden begehrt.

Beim OLG hatte sie damit Erfolg, wobei sich ausgewirkt hat, dass das OLG ein zweitinstanzlich beigebrachtes Privatgutachten als verspätet zurückgewiesen hat. Mit dem Privatgutachten sind Einwände gegen das Gutachten aus dem selbstständigen Beweisverfahren substantiiert worden, das OLG hat gemeint, dieses Gutachten hätte schon erstinstanzlich beigebracht werden müssen.

Die Entscheidung

Der Versuch des OLG, sich einer genaueren Prüfung des Privatgutachtens zu entziehen, ist schon daran gescheitert, dass der BGH berücksichtigt hat, dass die Beklagte bereits erstinstanzlich Einwendungen gegen das Gutachten aus dem selbstständigen Beweisverfahren geltend gemacht hatte, die durch das zweitinstanzlich vorgelegte Privatgutachten nur konkretisiert worden sind. Deshalb hat der BGH das Privatgutachten nicht als neuen Vortrag i.S.d. § 531 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 ZPO verstanden. Außerdem hat der BGH darauf hingewiesen, dass

eine Partei nach ständiger Rechtsprechung „nicht verpflichtet“ sei, „bereits in erster Instanz Einwendungen gegen ein Gerichtsgutachten unter Beifügung eines Privatgutachtens oder gestützt auf Sachverständigenrat vorzubringen“.

Entscheidungsanmerkungen



von Rechtsanwalt Dr. Hans-Peter Lange, Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht, Fachanwalt für Agrarrecht, Steuerberater, vereidigter Buchprüfer, Dr. Lange · Brodersen · Dr. Spils ad Wilken Rechtsanwälte – Steuerberater – Wirtschaftsprüfer, Celle

Privatgutachten sind Gutachten eines Sachverständigen, der nicht vom Gericht, sondern von einer Prozesspartei (vor oder im Prozess) beauftragt wurde. Prozessual handelt es sich „um qualifizierten, substantiierten urkundlich belegten Parteivortrag“ (BeckOK ZPO § 402 Rz. 6), nicht um ein Beweismittel. Daraus folgt zunächst, dass der Inhalt des Privatgutachtens wie Parteivortrag zu behandeln ist; strittige Tatsachenfeststellungen aus dem Gutachten sind ggfs. durch Beweisaufnahme zu klären (vgl. OLG Hamm 6 U 147/13, NZV 2015, 37). Der Privatgutachter kann als sachverständiger Zeuge Beweismittel sein, ersetzt aber auch dann kein gerichtliches Gutachten (vgl. OLG München 10 U 1753/16). Bei einander widersprechenden Privatgutachten hat das Gericht ein gerichtliches Gutachten zu beauftragen, wenn es nicht ausnahmsweise über eigene Sachkunde verfügt (vgl. BGH NJW 1993, 2382).

Ein Privatgutachten ist manchmal Voraussetzung dafür, dass sich eine Prozesspartei gegen ein ihr ungünstiges gerichtliches Gutachten durchsetzen kann. Damit verbundene Kosten sind aber nicht ohne Weiteres erstattungsfähig (vgl. OLG Koblenz 14 W 316/16, NJW-RR 2016, 1273).

Einholung eines Privatgutachtens als Rechtsmittel

Leitsatz

Die Einholung eines Privatgutachtens, um die Fehlerhaftigkeit des von dem Gericht eingeholten Sachverständigengutachtens nachzuweisen, ist vom Grundsatz her als Rechtsmittel im Sinne von § 839a Abs. 2 i.V.m. § 839 Abs. 3 BGB anzusehen.

OLG Celle, Urteil vom 20.7.2016 – 4 U 102/13

Der Sachverhalt

Der Beklagte hat als gerichtlich bestellter Sachverständiger in einem zivilgerichtlichen Verfahren, in dem es um die Frage der Berufsunfähigkeit des Klägers ging, ein Sachverständigengutachten erstellt. In diesem Gutachten hat der jetzt Beklagte den Kläger als nicht berufsunfähig eingestuft. Die seinerzeitige Klage des Klägers wurde abgewiesen. Auch die dagegen eingelegte Berufung wurde zurückgewiesen. Die von dem Kläger beim Bun-

desgerichtshof eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde nahm er zurück, ohne die Nichtzulassungsbeschwerde vorher begründet zu haben.

Der Kläger ist der Auffassung, dass das von dem Beklagten seinerzeit erstellte Sachverständigengutachten falsch ist. Deshalb nimmt er den Sachverständigen auf Schadensersatz in Anspruch. Das Landgericht Hannover hat die Klage abgewiesen. In der Begründung führt das Gericht u. a. aus, dass jedenfalls kein grob fahrlässiges Verhalten des Beklagten feststellbar gewesen sei. Der Vortrag des Klägers sei substanzlos, im Übrigen habe er die von ihm vorgebrachten Tatsachen nicht in geeigneter Weise unter Beweis gestellt. Eine Haftung des Beklagten würde ohnehin entfallen, da der Kläger es in dem vorangegangenen Verfahren versäumt habe, durch ihm zur Verfügung stehende Rechtsmittel auf eine Berichtigung des aus seiner Sicht falschen Sachverständigengutachtens hinzuwirken.

Gegen die Abweisung der Klage durch das Landgericht Hannover hat der Kläger Berufung vor dem Oberlandesgericht Celle eingelegt.

Das Urteil

Das OLG Celle hat die Berufung zurückgewiesen. Das OLG vertritt die Auffassung, dass die Einholung eines Privatgutachtens, um die Fehlerhaftigkeit des von dem Gericht eingeholten Sachverständigengutachtens nachzuweisen, vom Grundsatz her als Rechtsmittel im Sinne von § 839a Abs. 2 i.V.m. § 839 Abs. 3 BGB anzusehen ist. Es sind sämtliche zur Korrektur des unrichtigen Sachverständigengutachtens zur Verfügung stehenden innerprozessualen Behelfe schon vor Abschluss der jeweiligen Instanz auszuschöpfen (BGH, Urteil vom 5.7.2007 – III ZR 240/06). Zu den Rechtsmitteln zählt nach dem OLG neben Gegenvorstellungen und Hinweisen auf die Unrichtigkeit des Gutachtens (vgl. § 411 Abs. 4 ZPO), Anträgen zur Ladung des Sachverständigen zur Erläuterung seines Gutachtens und formellen Beweisanträgen zur Einholung eines neuen (Ober-)Gutachtens (§ 412 ZPO) auch die Einholung eines Privatgutachtens, um die angebliche Fehlerhaftigkeit des Gerichtsgutachtens aufzuzeigen.

Das OLG weist darauf hin, dass der BGH in der zitierten Entscheidung ausdrücklich auch den formellen Beweisantrag auf Einholung eines neuen Gutachtens i.S.d. § 412 Abs. 1 ZPO genannt hat. Nach der Erfahrung des Senats (Anm.: des OLG) hat ein solcher Antrag aber in der Regel nur dann Aussicht auf Erfolg, wenn eine Partei dem gerichtlich eingeholten Sachverständigengutachten ein Privatgutachten entgegenhält, in dem die Fehler des Gerichtsgutachtens aufgezeigt werden. In diesem Fall ist nach der ständigen Rechtsprechung des BGH von dem Tatrichter besondere Sorgfalt gefordert. Er darf den Streit der Sachverständigen nicht dadurch entscheiden, dass er ohne einleuchtende und logisch nachvollziehbare Begründung einem von ihnen den Vorzug gibt. Vielmehr muss das Gericht den Einwendungen aus einem Privatgutachten gegen das gerichtlich eingeholte Sachverständigengutachten nachgehen und den Sachverhalt weiter aufklären.

Aus der Sicht des OLG ist zwangsläufig zu den Rechtsmitteln i.S.v. § 839a Abs. 2 BGB i.V.m. § 839 Abs. 3 BGB auch die Einholung eines Privatgutachtens zur Widerlegung des für die