

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

{T 0/2}

5A 748/2013

Urteil vom 25. November 2014

II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung  
Bundesrichter von Werdt, Präsident,  
Bundesrichterin Escher, Bundesrichter Marazzi,  
Gerichtsschreiber V. Monn.

Verfahrensbeteiligte  
Z.\_\_\_\_\_,  
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Dominik Infanger,  
Beschwerdeführer,

gegen

Y.\_\_\_\_\_,  
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Christian Schreiber,  
Beschwerdegegner.

Gegenstand  
Paulianische Anfechtung,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, vom 3. September 2013.

Sachverhalt:

A.

A.a. Y.\_\_\_\_\_ kaufte am 13. März 2000 von X.\_\_\_\_\_, dem Vater von Z.\_\_\_\_\_, im Hinblick auf ein Bauvorhaben die L.- und S.-Register Parzelle Nr. aaa, Fotoplan cc, Grundbuchvermessungsparzelle Nr. dddd, Plan gg, in der Gemeinde Vaz/Obervaz GR (fortan: Parzelle dddd) zum Preis von Fr. 1.6 Mio. Dieser Vertrag wurde in der Folge aufgrund einer erfolgreichen Wandelungsklage von Y.\_\_\_\_\_ aufgehoben (s. zuletzt Urteil 4P.312/2004 vom 9. März 2005), weil dem Grundstück die Eignung als weiter zu überbauendes Land fehlte (s. zuletzt Urteil 1P.392/2001 vom 10. September 2001). X.\_\_\_\_\_ wurde verpflichtet, Y.\_\_\_\_\_ einen Gesamtbetrag von Fr. 1'876'257.80 zuzüglich Zins zurückzuzahlen.

A.b. Auf seine eigene Initiative hin verkaufte X.\_\_\_\_\_ am 19. September 2003 seinem Sohn Z.\_\_\_\_\_ neun in Valbella sowie auf der Lenzerheide bzw. in Val Sporz gelegene Parzellen zu einem Kaufpreis von insgesamt Fr. 10'000.-. Die Kaufpreisschuld wurde in der Folge dadurch getilgt, dass Z.\_\_\_\_\_ verschiedentlich für Reisen seines Vaters aufkam. Eines dieser neun Grundstücke, die L. und S.-Register Parzelle Nr. bbb, Fotoplan cc, Grundbuchvermessungsparzelle Nr. eeee (fortan: Parzelle Nr. eeee), verkaufte Z.\_\_\_\_\_ - vertreten durch seinen Vater X.\_\_\_\_\_ - am 8. Dezember 2004 an W.\_\_\_\_\_. Diese Parzelle grenzt an eine andere Parzelle (Parzelle Nr. ffff), die X.\_\_\_\_\_ zuvor dem Sohn der Käuferin, V.\_\_\_\_\_, verkauft

hatte. Auf dem letztgenannten Grundstück lasteten durch ein gesetzliches Grundpfandrecht gesicherte Grundsteuerschulden in der Höhe von Fr. 221'585.25 (einschliesslich aufgelaufene Zinsen), die X.\_\_\_\_\_ nicht bezahlt hatte. In einer separaten Vereinbarung mit X.\_\_\_\_\_ und Z.\_\_\_\_\_ verpflichtete sich V.\_\_\_\_\_ am 8. Dezember 2004, die besagten Grundsteuerschulden zu übernehmen. "Aufschiebend bedingt" durch die Zahlung von V.\_\_\_\_\_ erklärte Z.\_\_\_\_\_, auf den vereinbarten Kaufpreis von Fr. 50'000.- - "vollumfänglich" zu verzichten. Die acht übrigen Grundstücke sind im Eigentum von Z.\_\_\_\_\_ verblieben.

A.c. Gestützt auf das seine Wandelungsklage gutheissende erstinstanzliche Urteil des Bezirksgerichts Albula vom 24. März 2004 leitete Y.\_\_\_\_\_ im Sommer 2004 die Betreibung gegen X.\_\_\_\_\_ über einen Betrag von Fr. 1'906'057.80 nebst Zinsen ein. Nachdem ihm am 18. Mai 2005 die definitive Rechtsöffnung erteilt worden war, setzte er das Betreibungsverfahren fort. Die Betreibung endete für Y.\_\_\_\_\_ mit einem Verlust von insgesamt Fr. 2'447'041.20. Für diesen Betrag wurde ihm am 28. Mai 2008 ein Verlustschein gemäss Art. 149 SchKG ausgestellt.

B.

Am 22. Januar 2009 erhob Y.\_\_\_\_\_ vor dem Bezirksgericht Pfäffikon die vorliegende Klage auf paulianische Anfechtung des Kaufgeschäfts vom 19. September 2003 (s. Bst. A.b). Das Bezirksgericht hiess die Klage mit Urteil vom 15. September 2011 gut. Mit Urteil vom 5. Oktober 2012 hob das Obergericht des Kantons Zürich das erstinstanzliche Urteil auf und wies die Klage ab. In Gutheissung der Beschwerde von Y.\_\_\_\_\_ hob das Bundesgericht mit Urteil vom 16. Mai 2013 (Verfahren 5A 835/2012) das letztinstanzliche kantonale Urteil auf und wies die Sache zur weiteren Behandlung im Sinne der Erwägungen an das Obergericht zurück.

C.

Am 3. September 2013 fällte das Obergericht sein neues Urteil. Es wies die Berufung von Z.\_\_\_\_\_ ab und bestätigte das erstinstanzliche, die Klage gutheissende Urteil.

D.

Mit Eingabe vom 7. Oktober 2013 reicht nun Z.\_\_\_\_\_ (Beschwerdeführer) Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht ein. Sein Hauptantrag lautet auf Aufhebung des angefochtenen Urteils und auf Abweisung der Klage. Eventualiter stellt er das Begehren, die Klage bezüglich der noch in seinem Eigentum befindlichen Grundstücke teilweise gutzuheissen; betreffend das inzwischen weiterveräusserte Parzelle Nr. eeee sei die Angelegenheit an die Vorinstanz zurückzuweisen. Subeventualiter beantragt der Beschwerdeführer, er sei zu verpflichten, Y.\_\_\_\_\_ (Beschwerdegegner) als Wertersatz dafür den Betrag von Fr. 50'000.- zu bezahlen. Vom Bundesgericht zur Beantwortung der Beschwerde eingeladen, beantragt der Beschwerdegegner mit Eingabe vom 28. Oktober 2014, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Das Obergericht des Kantons Zürich hat auf eine Vernehmlassung verzichtet.

Erwägungen:

1.

Angefochten ist binnen Frist ein kantonales letztinstanzliches Urteil (Art. 75 Abs. 1, 90 und 100 BGG). Die Beschwerde in Zivilsachen steht bei Anfechtungsklagen mit einem Fr. 30'000.- übersteigenden Streitwert - hier durch die Vorinstanz auf rund Fr. 231'500.- festgesetzt - grundsätzlich offen (Art. 72 Abs. 2 Bst. a und 74 Abs. 1 Bst. b BGG). Es sind sämtliche Vorbringen gemäss Art. 95 f. BGG zulässig.

2.

2.1. Die kantonale Instanz, an die eine Angelegenheit zu neuem Entscheid zurückgewiesen wurde, ist aufgrund der Rechtskraft des bundesgerichtlichen Rückweisungsentscheides gehalten, ihr neues Urteil auf die rechtlichen Erwägungen des Bundesgerichtes abzustützen. Verbindlich ist für die kantonale Instanz aber nicht nur, was das Bundesgericht bereits entschieden hat. Der kantonale Richter ist auch an die sachverhaltsmässigen Feststellungen gebunden, die im ersten Rechtsmittelverfahren vor Bundesgericht nicht gerügt wurden. Ob die kantonale Instanz innerhalb des Rahmens, den das Bundesgericht mit seinem Rückweisungsentscheid vorgegeben hat,

noch neue Parteivorbringen zu hören hat, bestimmt sich nach dem anwendbaren Verfahrensrecht. Im Übrigen ist auch das Bundesgericht selbst an seinen Rückweisungsentscheid gebunden. Deshalb kann eine Partei mit ihrer Beschwerde gegen den neuen kantonalen Entscheid keine Argumente vortragen, die das Bundesgericht schon in seinem Rückweisungsentscheid ausdrücklich verworfen hat oder die es im ersten Beschwerdeverfahren gar nicht prüfen musste, weil die Parteien sie nicht vorbrachten, obwohl sie dies tun konnten und auch tun mussten. Die Tragweite des Rückweisungsentscheides hängt also von seinem

Inhalt ab, ermittelt unter anderem auf der Grundlage der Rechtsschriften im ersten Rechtsmittelverfahren: Es obliegt den Parteien, das Bundesgericht mit ihren Vorbringen in die Lage zu versetzen, ein verfahrensabschliessendes Urteil zu fällen (zum Ganzen BGE 131 III 91 E. 2 S. 94; 125 III 421 E. 2a S. 423; 111 II 94 E. 2 S. 95; Urteile 5A 488/2013 vom 4. April 2014 E. 3.1; 5A 585/2013 vom 27. November 2013 E. 2; 4A 278/2012 vom 26. September 2012 E. 1.2, nicht publ. in: BGE 138 III 669).

2.2. Mit Rücksicht auf diese verfahrensrechtlichen Vorgaben ist der Beschwerdeführer nicht zu hören, soweit er sich mit seinem Hauptantrag auf den Standpunkt stellt, die Klage sei abzuweisen, weil die zweijährige Frist zur Erhebung der Anfechtungsklage gemäss Art. 292 Ziff. 1 SchKG im Zeitpunkt der Anhängigmachung der Klage am 22. Januar 2009 (s. Sachverhalt Bst. B) verwirkt gewesen sei. Diese These fusst auf der Überlegung, der Beschwerdegegner hätte seine Anfechtungsklage gestützt auf die Pfändungsurkunde vom 24. August 2005 erheben müssen. Diese sei ein provisorischer Verlustschein im Sinne von Art. 115 Abs. 2 SchKG und berechtigte gemäss Art. 285 Abs. 2 Ziff. 1 SchKG zur Erhebung der Anfechtungsklage. Wie es sich damit verhält, muss offenbleiben. Zwar legt der Beschwerdeführer ausführlich dar, dass er diese Frage vor erster und zweiter Instanz aufgeworfen hat. In seinem Schriftsatz finden sich jedoch keinerlei Hinweise, aus denen sich ergibt, dass er das besagte Vorbringen zumindest eventualiter auch in seiner Antwort im ersten Beschwerdeverfahren vor Bundesgericht vorgetragen hat. Der Beschwerdeführer behauptet solcherlei nicht einmal, noch liefert er eine Erklärung dafür, weshalb es ihm schlechterdings nicht möglich gewesen

wäre, den fraglichen Einwand im bundesgerichtlichen Verfahren 5A 835/2012 aufs Tapet zu bringen. Versäunte er es in diesem Verfahren aber vorzutragen, was er hätte vorbringen können, so kann er dies im neuerlichen Beschwerdeverfahren vor Bundesgericht nicht nachholen (E. 2.1). Daran ändert nichts, dass der Beschwerdeführer im ersten Verfahren als Beschwerdegegner auftrat. Denn der beschriebene Grundsatz gilt auch für die jeweiligen Antwortschriften: Auch der Beschwerdegegner ist gehalten, alle Argumente allenfalls eventualiter rechtzeitig vorzutragen. Auf das Hauptbegehren ist demnach nicht einzutreten.

Kann der Beschwerdeführer die Frage, ob die Anfechtungsklage gestützt auf die Pfändungsurkunde vom 24. August 2005 hätte erhoben werden müssen, aber gar nicht mehr zum Gegenstand richterlicher Beurteilung machen, so braucht das Bundesgericht nicht zu prüfen, ob die Vorinstanz seinen Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt hat, wenn sie sich mit dem Einwand der Verwirkung nicht befasste. Die diesbezügliche Rüge läuft ins Leere.

3.

Die paulianische Anfechtungsklage des Beschwerdegegners stützt sich auf Art. 288 SchKG. Damit der Richter diese Klage gutheissen kann, müssen drei Anfechtungsvoraussetzungen erfüllt sein: Die angefochtene Handlung muss die Gläubigergesamtheit nicht nur schädigen (Gläubigerschädigung), sondern vom Schuldner auch in der betreffenden Absicht vorgenommen worden sein (Schädigungsabsicht), was schliesslich für den begünstigten Dritten erkennbar gewesen sein muss (Erkennbarkeit).

Wie sich aus dem Rückweisungsentscheid des Bundesgerichts ergibt, betrachtete das erstinstanzliche Gericht die Voraussetzungen der Gläubigerschädigung und der Schädigungsabsicht als erfüllt. Das Obergericht schloss sich dieser Beurteilung an. Vor Obergericht war somit von Anfang an nur noch streitig, ob der Begünstigte und hiesige Beschwerdeführer die Schädigungsabsicht des Schuldners, seines Vaters, hatte erkennen können. Das Bezirksgericht bejahte diese Frage ebenfalls. Das Obergericht gelangte hingegen zum gegenteiligen Ergebnis: Seiner Ansicht nach hatte sich der hiesige Beschwerdegegner mit Behauptungen allgemeiner Natur begnügt und waren die ihm obliegenden Beweise gescheitert. Das Bundesgericht widersprach dem Obergericht. Gestützt auf Erfahrungssätze und allgemein bekannte Tatsachen kam es zum Schluss, dass der Beschwerdeführer im Hinblick auf das fragliche Kaufgeschäft mit seinem Vater vom 19. September 2003 Anlass genug zu weiteren Abklärungen gehabt hatte, die ihm ohne Weiteres Klarheit verschafft hätten. Daher hiess es die Beschwerde gut. Ein reformatorisches Urteil konnte das Bundesgericht allerdings nicht fällen: Aufgrund des von ihm ge-

wählten Ansatzes hatte sich das Obergericht mit dem Wert des neunten Grundstücks - jenes, das der Schuldner in der Folge an W. \_\_\_\_\_ verkauft hatte - noch gar nicht befasset, weshalb die Beurteilung dieser Frage nachgeholt werden musste. Bei dieser Ausgangslage geht das Obergericht zu Recht davon aus, dass es in seinem neuen Urteil nur noch zwei Punkte zu klären hatte: Erstens waren allfällige Anordnungen in Bezug auf die acht Grundstücke zu treffen, die sich in den Händen des hiesigen Beschwerdeführers befinden. Und zweitens war der Wertersatz für das neunte, an W. \_\_\_\_\_ veräusserte Grundstück zu bestimmen. Das Schicksal der acht Grundstücke, die sich in den Händen des Beschwerdeführers befinden, ist im neuerlichen Beschwerdeverfahren vor Bundesgericht nicht mehr streitig. Bezüglich des Wertersatzes, den der Beschwerdeführer für das neunte Grundstück zu leisten hat, erinnert das Obergericht unter Hinweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung daran, dass dessen Höhe dem Gegenwert der Güter an dem Tag entsprechen muss, an dem die Unmöglichkeit der Rückgabe eingetreten ist. Dieser Tag sei hier der 8. Dezember 2004, als der Kaufvertrag mit W. \_\_\_\_\_ unterzeichnet und beim Grundbuch angemeldet wurde. Als massgebend für die Wertbestimmung erachtet das Obergericht - wie schon das Bezirksgericht - die Höhe der Steuerforderung, für die damals ein gesetzliches Grundpfandrecht auf der von X. \_\_\_\_\_ an V. \_\_\_\_\_ veräusserten Liegenschaft Nr. ffff lastete. Dieser Wert habe die Interessen von V. \_\_\_\_\_ widerspiegelt, der wirtschaftlich gesehen der Käufer des Grundstücks Nr. eeee gewesen sei. Weil X. \_\_\_\_\_ gar nicht mehr über die Mittel verfügt habe, um die Steuerforderung zu begleichen, habe V. \_\_\_\_\_ in Kauf genommen, das gesetzliche Pfandrecht ohne jeden Gegenwert ablösen zu müssen. Daher könne die Höhe der Steuerforderung durchaus als objektiver und zutreffender Wert für das erworbene Grundstück Nr. eeee betrachtet werden und habe das Bezirksgericht auf eine Expertise verzichten dürfen. Dass dieses Veräusserungsgeschäft im Interesse des Schuldners und nicht des Beschwerdeführers geschah, erhelle bereits aus dem Umstand, dass Letzterer auf die Bezahlung der Kaufsumme verzichtete (s. Sachverhalt Bst. A.b).

4.

Der Beschwerdeführer beklagt sich, das Obergericht habe den objektiven Wert des neunten, an W. \_\_\_\_\_ veräusserten Grundstücks gar nicht ermittelt. Insbesondere habe es seine Beweisofferte abgewiesen, zur Wertbestimmung ein Gutachten einzuholen. In diesem Zusammenhang rügt der Beschwerdeführer zunächst eine Verletzung seines rechtlichen Gehörs und seines Rechts auf Beweis.

4.1. Unter dem Deckmantel einer Verletzung des rechtlichen Gehörs rügt der Beschwerdeführer, genau gesehen, eine willkürliche Festlegung des Grundstückswertes. Bezogen auf die unterbliebene Einholung einer Expertise deckt sich seine Rüge mit jener der Verletzung seines Rechts auf Beweis. Im Bereich des Privatrechts und analog auch hier gilt Art. 8 ZGB als *lex specialis* gegenüber der allgemeinen verfassungsrechtlichen Vorschrift von Art. 29 Abs. 2 BV, weshalb nur die erstgenannte Bestimmung angerufen werden darf (s. Urteil 5A 44/2008 vom 7. Juli 2008 E. 3; vgl. auch Urteil 4A 228/2012 vom 28. August 2012 E. 2.3, nicht publ. in: BGE 138 III 625). Die Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs hat also in diesem Zusammenhang keine eigenständige Bedeutung. Darauf ist nicht einzutreten.

4.2. Lehnt das Gericht die Abnahme eines offerierten Beweises mit der Begründung ab, dieser sei zur Erhärtung des Standpunktes der antragstellenden Partei ungeeignet, so liegt keine Verletzung von Art. 8 ZGB, sondern eine antizipierte Beweiswürdigung vor. Diese kann ihrerseits lediglich wegen Willkür angefochten werden (BGE 129 III 18 E. 2.6 S. 24 f. m.w.H.). So verhält es sich im vorliegenden Fall: Das Obergericht hat ausdrücklich den erstinstanzlichen Entscheid geschützt, eine Expertise nicht anzuordnen. Es hat dies hauptsächlich unter Verweis auf die eigene materielle Begründung getan, die der Beschwerdeführer denn auch eingehend diskutiert. Um zu klären, ob der angefochtene Entscheid den erstinstanzlichen Verzicht auf eine Expertise zu Recht bestätigt, ist deshalb zunächst auf die Frage einzugehen, ob das Obergericht Art. 291 Abs. 1 Satz 3 SchKG richtig angewendet hat.

5.

5.1. Wer durch eine anfechtbare Rechtshandlung Vermögen des Schuldners erworben hat, ist gemäss Art. 291 Abs. 1 Satz 1 SchKG zur Rückgabe desselben verpflichtet. Die Rückgabe einer anfechtbar erworbenen Sache hat demnach in erster Linie in natura zu erfolgen. Nur wenn eine Rückgabe der Sache nicht mehr möglich ist,

besteht die (subsidiäre) Pflicht zur Erstattung ihres Wertes (BGE 135 III 513 E. 9.1 S. 530; 132 III 489 E. 3.3 S. 494). Der entsprechende Ersatzanspruch, der an die Stelle des Anspruchs auf Rückgabe in natura tritt, wird nach herrschender Lehre und Rechtsprechung als Schadenersatzanspruch angesehen, der sich ganz allgemein nach den Regeln der Art. 97 ff. OR richtet (BGE 135 III 513 E. 9.6.1 S. 535; Urteil 5A 313/2012 vom 5. Februar 2013 E. 7.1.2; Henry Peter, in: Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, N 6 zu Art. 291 SchKG mit Hinweisen). Zu ersetzen ist die Differenz zwischen dem gegenwärtigen Vermögensstand und dem Stand, den das Vermögen ohne das schädigende Ereignis - hier den Verkauf der Parzelle Nr. eeee an W.\_\_\_\_\_ - hätte (vgl. statt vieler Wolfgang Wiegand, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht, 5. Aufl. 2011, N 53 zu Art. 97 OR m.w.H.).

Zur Bestimmung des Wertes eines Grundstückes ist von dessen Verkehrswert auszugehen, das heisst vom Betrag, der von einem Dritten mittels der günstigsten Veräusserungsart (öffentliche Steigerung oder Direktverkauf) hätte erzielt werden können (Urteil 5A 313/2012 vom 5. Februar 2013 E. 5.1.2). Zu ermitteln ist - entsprechend der allgemein üblichen Umschreibung des Verkehrswertbegriffs - der mittlere Preis, für den ein Grundstück gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit wie das streitige in der betreffenden Gegend unter normalen Verhältnissen zu einem bestimmten Zeitpunkt verkauft bzw. erworben werden kann (Urteil 5A 670/2012 vom 30. Januar 2013 E. 3.2.1.2 mit Hinweis auf BGE 103 Ia 103 E. 3a S. 105). Soweit in quantitativer Hinsicht keine exakten Angaben gemacht werden können, hat der Kläger eine begründete, nachvollziehbare Schätzung darzulegen, die dem Gericht erlaubt, den Wertersatzanspruch ex aequo et bono vorzunehmen (Thomas Bauer, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 2. Aufl. 2010, N 20 zu Art. 291 SchKG).

5.2. Das Obergericht fasst diese Grundsätze zutreffend zusammen. Es übernimmt und ergänzt sodann ausdrücklich die Erwägungen des Erstrichters. Namentlich führt es aus, dass der Wert eines Grundstückes den Interessen des jeweiligen Käufers entspricht. Mit Bezug auf den konkreten Fall hält es fest, dass für V.\_\_\_\_\_ - den "wahren" Käufer - das eigentliche Interesse am Kauf der Parzelle Nr. eeee darin bestand, für die Ablösung des gesetzlichen Grundpfandrechts, das zur Sicherung von X.\_\_\_\_\_ ' Steuerschuld auf dem Grundstück Nr. ffff lastete, eine gewisse Gegenleistung zu bekommen. Weil X.\_\_\_\_\_ ausser Stande geraten sei, seine Wertzuwachssteuer aus dem Verkauf der Parzelle Nr. ffff zu bezahlen, hätte V.\_\_\_\_\_ früher oder später für X.\_\_\_\_\_ ' Steuerschulden aufkommen müssen. Als Entschädigung dafür habe V.\_\_\_\_\_ das Grundstück Nr. eeee gedient, das er (über W.\_\_\_\_\_) vom Sohn des Schuldners und hiesigen Beschwerdeführer unter Befreiung von der Pflicht zur Kaufpreiszahlung erwarb (s. Sachverhalt Bst. A.b und E. 3). Auf diese Weise habe V.\_\_\_\_\_ für das fragliche Grundstück Nr. eeee die ausstehenden Steuern in der Höhe von Fr. 221'585.25 bezahlt, so das Fazit des Obergerichts.

Die Vorinstanz würdigt die beschriebene Vorgehensweise als Ausdruck des objektiven Interesses nicht nur von V.\_\_\_\_\_ im Besonderen, sondern eines jeden Eigentümers der Parzelle Nr. ffff: Jeder Eigentümer dieser Parzelle hätte an der Stelle von V.\_\_\_\_\_ gleich gehandelt und für die weitere Parzelle Nr. eeee den gleich hohen Preis entrichtet. Und V.\_\_\_\_\_ hätte auf ein Angebot in besagter Höhe nur verzichtet, wenn ein anderer Käufer ebenfalls bereit gewesen wäre, die Steuerschuld zu begleichen und damit die auf seinem Grundstück Nr. ffff lastenden Grundpfandrechte abzulösen. Darüber hinaus habe sich V.\_\_\_\_\_ vom hinzugekauften Land eine Wertsteigerung seiner Parzelle Nr. ffff versprechen dürfen. So betrachtet habe der Erwerb der Parzelle Nr. eeee wirtschaftlich durchaus Sinn gemacht und sei weder von altruistischen Motiven bzw. Wohlwollen gegenüber dem Schuldner noch von subjektiven (Affektions-) Wertvorstellungen geprägt gewesen. Im Ergebnis stellt die Höhe der grundpfandgesicherten Steuerforderung nach der Auffassung der Vorinstanzen also durchaus eine im Sinne von Lehre und Rechtsprechung objektive Grundlage dar, um den vom Beschwerdeführer zu ersetzenden Wert des Grundstücks Nr. eeee zu bestimmen.

5.3. Demgegenüber argumentiert der Beschwerdeführer, der massgebliche Verkehrswert entspreche dem Preis, den unabhängige Parteien "nach angemessener Vermarktung" umsichtig, ohne Zwang und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vereinbaren würden. Der vorinstanzlich ermittelte Übertragungswert entspreche dem nicht, weil es sich dabei nicht um den mittleren Preis handle, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend gehandelt werden. Deshalb sei eventualiter auf den Betrag von Fr. 50'000.- abzustellen, den der Käufer und der Schuldner im Grundstückskaufvertrag vom 8. Dezember 2004 ursprünglich als Kaufpreis vereinbart hatten (s. Sachverhalt Bst. A.b) : Die

von den kantonalen Instanzen als Bemessungsgrundlage herangezogenen Wertzuwachssteuern würden nicht nur eine andere Parzelle (das Grundstück Nr. ffff) betreffen, sondern auch einen ungewöhnlichen und persönlichen Umstand darstellen. Für V.\_\_\_\_\_ sei der Erwerb der Parzelle Nr. eeee durch W.\_\_\_\_\_ lediglich eine Bedingung für die Bezahlung der Grundstückgewinnsteuer und nicht eine Gegenleistung für das Grundstück gewesen.

6.

Es gilt hier eine ganz besondere Situation zu beurteilen: Das Objekt der Anfechtung ist ein grösseres, in der Bauzone liegendes, jedoch nicht (mehr) überbaubares Grundstück. Es kann deshalb weder mit Bauland noch mit Land ausserhalb der Bauzone - wofür es jeweils verlässliche Vergleichsmassstäbe gibt - verglichen werden. Hinzu kommt, dass dieses Grundstück vom Eigentümer eines benachbarten Grundstücks erworben wurde: Es hat deshalb die Liegenschaft des Erwerbers vergrössert und trägt folglich zu deren Wertsteigerung bei; umgekehrt bedingt die faktische Nähe zum bebauten Grundstück ihrerseits eine Wertsteigerung des nicht überbaubaren. Zuguterletzt hat der Erwerb des fraglichen Grundstücks zur Löschung der auf dem ersteren Grundstück lastenden gesetzlichen Grundpfandrechte geführt, was wiederum den Wert der Gesamtliegenschaft erheblich gesteigert hat (zur Berücksichtigung und Bewertung latenter Lasten vgl. BGE 135 III 513 E. 9.4.1 S. 532). Es treffen also vorliegend besondere Kriterien zusammen, namentlich solche, die nicht (nur) unmittelbar mit dem Anfechtungsobjekt zu tun haben und deshalb dem konkreten Übertragungspreis auch einen einmaligen, mithin subjektiven Charakter verleihen könnten. Angesichts von alledem vermag die obergerichtliche Lösung nicht vollends zu überzeugen.

6.1. Zu Recht betont der Beschwerdeführer, dass der zu ermittelnde Wert ein objektiver sein muss; derselben Ansicht ist übrigens auch die Lehre (vgl. statt vieler Jaeger/Walder/Kull/Kottmann, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Bd. II, 4. Aufl. 1997/1999, N 9 zu Art. 291 SchKG; Thomas Bauer, a.a.O., N 20 zu Art. 291 SchKG; vgl. auch Hans Peter Berz, Der paulianische Rückerstattungsanspruch, 1960, S. 120). Allein die Überlegung, dass jedermann in der Lage von V.\_\_\_\_\_ gleich wie er gehandelt hätte und als Preis für das Grundstück Nr. eeee den Betrag der noch ausstehenden Steuerschulden von X.\_\_\_\_\_ zu entrichten bereit gewesen wäre, macht diesen Preis nicht im Sinne der Rechtsprechung zum Ausdruck des "objektiven" Werts des besagten Grundstücks: Zwar mag es zutreffen, dass bei einem Zusammentreffen der geschilderten Umstände wahrscheinlich jeder Eigentümer der Parzelle Nr. ffff gleich wie V.\_\_\_\_\_ gehandelt hätte. Dennoch bleibt es dabei, dass die fraglichen Umstände - je für sich alleine genommen - einen subjektiven und einmaligen Charakter aufweisen: Die nicht bezahlten Steuerschulden aus der Veräusserung des Grundstücks Nr. ffff versetzen X.\_\_\_\_\_ (und den für ihn handelnden Beschwerdeführer) in eine besondere, einmalige Lage, die sich wesentlich von derjenigen eines "normalen" Verkäufers unterscheidet, der keine solchen Schulden abbauen muss. Der Käufer V.\_\_\_\_\_ sieht sich zur Entrichtung eines derart berechneten Preises wegen des auf seinem Grundstück bereits lastenden Grundpfandrechts veranlasst, aber bei Weitem nicht jeder potentielle Käufer ist mit einer derartigen Situation konfrontiert. Dasselbe gilt schliesslich mit Blick auf die räumliche Nähe der beiden Grundstücke Nrn. ffff und eeee, die den Zukauf der zuletzt genannten Parzelle für den Eigentümer des Grundstücks Nr. ffff interessant macht - ebenfalls eine einmalige, durch subjektive und aussergewöhnliche Umstände gekennzeichnete Lage, in der wohl viele gleich handeln würden, die aber allein dadurch nicht zum Normalfall wird.

6.2. Es gilt noch andere Aspekte in Betracht zu ziehen, welche die Vorinstanzen nicht berücksichtigt haben.

6.2.1. Mit der (paulianischen) Anfechtung sollen Vermögenswerte der Zwangsvollstreckung zugeführt werden, die ihr durch eine der in den Art. 286 bis 288 SchKG umschriebenen Rechtshandlungen entzogen worden sind (Art. 285 Abs. 1 SchKG). Es geht also einzig darum, den ungerechtfertigten Vermögensvorteil des Begünstigten rückgängig zu machen, um das Vollstreckungssubstrat so herzustellen, wie es sich ohne die angefochtene Rechtshandlung dargeboten hätte (vgl. BGE 136 III 341 E. 3 S. 343). Mit einer erfolgreichen Anfechtung darf der Begünstigte aber nicht zu einer Wertersatzleistung verurteilt werden, die Strafcharakter aufweist, und der Anfechtende nicht eine Leistung zugesprochen erhalten, die ihn besser stellt, als wenn die verpönte Vermögensverschiebung gar nicht stattgefunden hätte. So betrachtet ist auch die Stellung des Begünstigten, hier des Beschwerdeführers näher zu beleuchten. Verurteilt die Vorinstanz den Beschwerdeführer - entsprechend

der Pfandsomme für die Steuerschuld seines Vaters auf dem von V. \_\_\_\_\_ erworbenen Grundstück Nr. ffff - nun aber zur Rückerstattung von Fr. 221'585.25, so bemisst sie seine Bereicherung nicht am hypothetischen Gewinn aus dem Verkauf des Grundstücks Nr. eeee, sondern an der Steuerschuld von X. \_\_\_\_\_, deren Ablösung der eigentliche Zweck des Geschäfts mit W. \_\_\_\_\_ und V. \_\_\_\_\_ war. Mit anderen Worten weist die Vorinstanz dem Beschwerdeführer auf diese Weise als eigenen Gewinn eine Geldsumme zu, deren Bezahlung an den Fiskus seinem Vater erspart geblieben ist, weil V. \_\_\_\_\_ für diese Steuerschuld mit der Ablösung der gesetzlichen Hypothek auf dem Grundstück Nr. ffff aufgekommen ist. Es ist nun wirklich nicht einzusehen, warum diese besondere Betrachtungsweise, die wohl die Interessen der beteiligten Personen wiedergibt, auch im Verhältnis zum hiesigen Beschwerdegegner gelten soll, der lediglich Anspruch darauf hat, so gestellt zu werden, wie wenn das Grundstück Nr. eeee sich immer noch in den Händen des Beschwerdeführers befände.

6.2.2. Mithin ist nicht von der Hand zu weisen, dass die Steuerschulden von X. \_\_\_\_\_ ein Anknüpfungskriterium darstellen, das mit dem gegenständlichen Geschäft in keinem (unmittelbaren) Zusammenhang steht: Denn es geht um Steuern, die aufgrund einer vom angefochtenen Geschäft getrennten, unabhängigen Transaktion angefallen sind. Die Steuerforderung könnte viel höher, aber auch viel tiefer sein, je nach Bedeutsamkeit des ihnen zu Grunde stehenden Geschäfts. Zu Ende gedacht bedeutet dies, dass der Begünstigte und hiesige Beschwerdeführer - wollte man der Betrachtungsweise der kantonalen Instanzen folgen - als Wertersatz ganz unterschiedlich hohe Beträge zahlen müsste, je nach der Bedeutung des die Steuerschuld auslösenden Grundgeschäfts. Mit anderen Worten würde der nach Art. 291 Abs. 1 Satz 3 massgebliche Rückerstattungswert des Grundstücks Nr. eeee direkt davon abhängen, in welcher Höhe für ein früheres Geschäft betreffend ein anderes Grundstück - die Parzelle Nr. ffff - Wertzuwachssteuern anfallen. Mithin legen die kantonalen Instanzen ihrem Entscheid ein Kriterium zugrunde, das offensichtlich nicht unmittelbar vom Anfechtungsobjekt selbst abhängig und mit diesem untrennbar verbunden ist, sondern mit blossen Zufälligkeiten und bestenfalls mit dem weit gezogenen Kreis beteiligter Personen einen gewissen Zusammenhang aufweist. Das geht zu weit, um noch als objektives Kriterium aufgefasst werden zu können. Mit dem Betrag der das Grundstück Nr. ffff belastenden gesetzlichen Grundpfandschulden stellen die kantonalen Instanzen vielmehr auf einen Übertragungswert ab, der einzig und allein mit Rücksicht auf die besondere Situation aller beteiligten Personen festgelegt wurde, auch um Interessen wahren zu können, die mit dem Anfechtungsobjekt unmittelbar keinen Zusammenhang mehr haben - namentlich die Stellung von V. \_\_\_\_\_.

6.2.3. Die geschilderten Überlegungen finden eine weitere Stütze im Umstand, dass die Parteien des Kaufgeschäfts betreffend das fragliche Grundstück Nr. eeee zwar einen Preis von Fr. 50'000.- vereinbarten und auch verkündeten, gleichentags aber übereinkamen, diesen Betrag nicht etwa als Bestandteil des schliesslich überwiesenen Gesamtbetrages zu betrachten, sondern ihn dem Erwerber V. \_\_\_\_\_ einfach zu erlassen (s. Sachverhalt Bst. A.b). Es liegt daher der Schluss nahe, dass der objektive Wert des Anfechtungsobjekts in Wirklichkeit näher bei den ursprünglich als Entgelt vereinbarten Fr. 50'000.- liegt als bei den von den Vorinstanzen angenommenen Fr. 221'585.25.

6.3. Zusammenfassend verletzt der angefochtene Entscheid Bundesrecht, indem er den Betrag von Fr. 221'585.25, der bei einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise als Entgelt für die Veräusserung des Grundstücks Nr. eeee geflossen ist, mit dem objektiven Verkehrswert des veräusserten Grundstücks gleichsetzt. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als begründet.

7.

Es bleibt zu klären, ob zur genaueren Bestimmung des objektiven Verkehrswertes des Grundstücks Nr. ee-ee ein Beweisverfahren nachzuholen ist, das möglicherweise ein Gutachten einschliessen muss, wie dies der Beschwerdeführer im kantonalen Verfahren erfolglos beantragt hatte (s. E. 4), oder ob sich aus den Verfahrensakten sonstige verwertbare Angaben (zum Beispiel ein Zugeständnis der Parteien) ergeben, die einen reformatorischen Entscheid des Bundesgerichts ermöglichen.

7.1. Das Bezirksgericht hatte in seinem Urteil vom 15. September 2011 die Frage des objektiven Wertes der Parzelle Nr. eeee in E. 5.2 abgehandelt. Dass es dabei zum Ergebnis gelangt war, dass deren Wert "durchaus

mit den Forderungen der Steuerbehörden gleichzusetzen" war, wurde bereits ausgeführt (s. E. 3). Wichtig ist nun festzuhalten, dass für das Bezirksgericht kein anderer Wert als objektiver Verkehrswert in Frage kommen konnte: Zwar erwog das Bezirksgericht, der im Grundstückkaufvertrag genannte Preis könne durchaus als Indiz für den Verkehrswert der Liegenschaft herangezogen werden. Insbesondere sei wenig glaubhaft, dass das Grundstück einen viel tieferen Verkehrswert gehabt hätte, wie dies der Verkäufer und hiesige Beschwerdeführer behauptet hatte: Wäre das Grundstück tatsächlich nahezu wertlos, so hätten die Parteien keinen Grund gehabt, sich vor dem Vorwurf der absichtlich zu tiefen Kaufpreisanzetzung zu fürchten, zumal es nicht im Interesse der Kaufparteien gelegen habe, einen zu hohen Preis zu vereinbaren, der dann als Grundlage für zu entrichtende Steuern und Abgaben hätte dienen müssen. Trotzdem nahm das Bezirksgericht den vereinbarten Kaufpreis nicht als objektiven Verkehrswert an, sondern betrachtete die Forderungen der Steuerbehörden als Massstab, "auch wenn sonst wohl in der Tat niemand anderes bereit gewesen wäre, für fragliches Grundstück fast eine Viertelmillion Franken zu bezahlen - ausser der Eigentümer der Parzelle Nr. ffff".

7.2. Das Obergericht schliesst sich den Ausführungen des Bezirksgerichts an. Ergänzend führt es aus, der Wert eines beschränkt verfügbaren Gutes wie zum Beispiel eines Grundstückes entspreche dem, was ein Kaufwilliger zu zahlen bereit sei, und sei deshalb letztlich immer ein subjektiver. Es gebe daher keinen Schätzwert, der an Stelle dieses Wertes als gewissermassen objektiverer Wert treten könnte.

7.3. Der Beschwerdeführer hat von allem Anfang an die Ansicht vertreten, dass alle neun Grundstücke nicht mehr wert waren als die Fr. 10'000.–, die er dafür mit seinen Vater vereinbart hatte. Zum hier noch diskutierten Grundstück Nr. eeee führte er vor Obergericht sinngemäss aus, zwar sei ein Verkaufspreis von Fr. 50'000.– vereinbart gewesen, jedoch habe er von Anfang an auf die Erlegung des Kaufpreises verzichtet. Eine Anerkennung, selbst eine implizite, dass der Beschwerdeführer den verurkundeten Kaufpreis als Richtlinie für die Ermittlung des objektiven Verkehrswertes betrachtet hätte, findet sich in seiner Berufungsschrift nicht. Dasselbe gilt mit Bezug auf seine Ausführungen in der Beschwerdeschrift, mit der er sich an das Bundesgericht wendet: Auch dort wird zwar auf den verurkundeten Kaufpreis hingewiesen, mit der Präzisierung, dass dieser allenfalls den Übertragungswert darstellt; aber als Markt- bzw. Verkehrswert wird unmissverständlich der Betrag bezeichnet, der zwischen unabhängigen Parteien unter normalen Verhältnissen und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielt werden könnte.

7.4. Demgegenüber teilt der Beschwerdegegner ausdrücklich die Meinung der kantonalen Instanzen. Er fügt hinzu, dass der verurkundete Kaufpreis sicherlich nicht als Indiz für den objektiven Verkehrswert betrachtet werden könne. Erstens habe der Beschwerdeführer selbst dies verneint und zweitens sei einzig entscheidend, dass wiederum der Beschwerdeführer selbst die erzielte Gegenleistung auf Fr. 221'585.25 beziffert.

7.5. Keine weiteren Erkenntnisse liefern schliesslich die Akten. Der Beschwerdeführer hat zwar wiederholt auf den symbolischen Wert hingewiesen (je Fr. 1.–), den das Betreibungsamt den Grundstücken des Schuldners im Arrestverfahren beigemessen hatte, das der Pauliana vorangegangen war. Genau besehen handelte es sich dabei aber gar nicht um die neun Grundstücke, die in der Pauliana thematisiert wurden, insbesondere nicht um die Parzelle Nr. eeee, die V. \_\_\_\_\_ (bzw. seine Mutter für ihn) später erworben hat und deren Wert hier diskutiert wird.

7.6. Unter den geschilderten Umständen kann das Bundesgericht im Ergebnis nicht davon ausgehen, dass die Parteien - mindestens im Sinne eines Eventualstandpunktes - eine übereinstimmende Vorstellung des objektiven Verkehrswertes zum Ausdruck gebracht haben, auf die das Bundesgericht einen reformatorischen Entscheid stützen könnte. Daran ändert auch der eingangs erwähnte Subeventualantrag nichts, der dahin gehend verstanden werden könnte, dass sich der Beschwerdeführer mit einer Verurteilung zur Leistung von Fr. 50'000.– zufrieden gibt. Denn nichts deutet darauf hin, dass der Beschwerdegegner mit diesem Begehren einverstanden wäre. Es erscheint also ausgeschlossen, auf den verurkundeten Betrag von Fr. 50'000.– abzustellen. Steht aber fest, dass seitens der Parteien keine übereinstimmende Bewertung des Grundstücks Nr. eeee vorliegt, so ist diesbezüglich Beweis zu führen. Dies darf das Bundesgericht erstinstanzlich allerdings nicht tun, ist es doch gehalten, aufgrund des von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalts zu entscheiden (Art. 105 Abs. 1 BGG;

BGE 133 IV 293 E. 3.4 S. 294 ff.; Jean-Maurice Frésard, in: Bernard Corboz et al. [Hrsg], Commentaire de la LTF, 2. Aufl. 2014, N 9 zu Art. 55 BGG). Zu diesem Zweck ist die Angelegenheit vielmehr an die Vorinstanz zurückzuweisen (vgl. BGE 133 III 545 E. 4.3 S. 551 f.; Jean-Maurice Frésard, a.a.O.). Diese wird namentlich den durch diesen Entscheid wieder aktuell gewordenen Beweisantrag des Beschwerdeführers auf Einholung eines Gutachtens beurteilen müssen.

8.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des unterliegenden Beschwerdegegners (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG). Die Angelegenheit ist im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 107 Abs. 2 Satz 1 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, vom 3. September 2013 wird aufgehoben. Die Sache wird im Sinne der Erwägungen zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückgewiesen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 3'500.– werden dem Beschwerdegegner auferlegt.

3.

Der Beschwerdegegner hat den Beschwerdeführer für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 3'500.– zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 25. November 2014

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: von Werdt

Der Gerichtsschreiber: V. Monn