

Nachschlagewerk: ja  
 BGHZ : nein  
 -----

BundesbauG §§ 136, 139, 142; BGB § 839 A, Fe

- a) Für Amtspflichtverletzungen der nach § 136 BBauG gebildeten Gutachterausschüsse haftet in Rheinland-Pfalz das Land.
- b) Zu den Anforderungen an die Gutachten der Gutachterausschüsse.

BGH, Urt. v. 4. März 1982 - III ZR 156/80 - OLG Koblenz  
 LG Mainz

# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 156/80

URTEIL

Verkündet am  
4. März 1982  
[REDACTED],  
Justizamtsinspektor  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Vermessungsoberamtsrats Peter M [REDACTED] ,  
H[REDACTED]-Straße [REDACTED], Ma[REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. B[REDACTED]  
und Dr. K[REDACTED] -

g e g e n

das Land R h e i n l a n d - P f a l z ,  
vertreten durch den Minister der Finanzen, Ma[REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. Me[REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. März 1982 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. G. Krohn, Dr. Tidow, Dr. Lepa und Dr. Halstenberg

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 17. September 1980 wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Revisionsrechtszuges.

Von Rechts wegen

### Tatbestand

Der Kläger schloß am 29. Juni 1976 in seinem Ehescheidungsverfahren einen Vergleich, in dem sich seine Ehefrau verpflichtete, ihm ihren Miteigentumsanteil an dem Hausgrundstück Ma- -L-, H- Straße , zu übertragen Zug um Zug gegen Zahlung eines Betrages, der auf der Grundlage eines Verkehrswertgutachtens des Gutachterausschusses bei der Stadt Ma- ermittelt werden sollte.

Der Gutachterausschuß, den der Kläger schon zuvor, am 18. Juni 1976, mit der Erstattung des Gutachtens beauftragt hatte, schätzte den Verkehrswert des Grund-



stücks mit Gutachten vom 10. August 1976 auf 185.000 DM. Nach Abzug bestehender Darlehensschulden betrug der vom Kläger auszugleichende Wertanteil danach 35.594,94 DM.

Die geschiedene Ehefrau des Klägers weigerte sich, gegen Zahlung dieses Betrages das Grundeigentum zu übertragen. Sie machte im Klagewege weitere 18.874,51 DM geltend. Der Kläger erhob Widerklage und beantragte, seine geschiedene Ehefrau zu verurteilen, die Auflassung Zug um Zug gegen Zahlung von 35.594,94 DM zu erklären.

Nach Einholung eines Sachverständigengutachtens, das den Verkehrswert des Grundstücks auf 221.000 DM festsetzte, kam das Landgericht zu der Feststellung, das Gutachten des Gutachterausschusses sei offenbar unrichtig. Mit Urteil vom 25. Januar 1978 verurteilte es den Kläger zur Zahlung von 18.000 DM nebst Zinsen über den von ihm anerkannten Betrag hinaus Zug um Zug gegen die Auflassung und wies seine Widerklage ab.

Der Kläger ist der Auffassung, den Mitgliedern des Gutachterausschusses seien bei der Erstellung des Gutachtens vom 10. August 1976 grob fahrlässig schwerwiegende Fehler unterlaufen. Mit der Klage hat er von dem beklagten Land seine durch den Vorprozeß entstandenen Kosten in Höhe von insgesamt 8.146,32 DM nebst Zinsen ersetzt verlangt.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Oberlandesgericht hat sie abgewiesen. Mit der zugelassenen Revision erstrebt der Kläger die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Das beklagte Land bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

### Entscheidungsgründe

Das Berufungsgericht hat einen Amtshaftungsanspruch (§ 839 BGB, Art. 34 GG) verneint und dazu ausgeführt: Der Gutachterausschuß habe seine Amtspflichten nicht verletzt, weil er weder gegen anerkannte fachwissenschaftliche Regeln noch gegen seine Begründungspflicht verstoßen habe. Das Landgericht habe im Vorprozeß zu Unrecht angenommen, daß das Gutachten vom 10. August 1976 offenbar unrichtig gewesen sei.

Die dagegen gerichteten Angriffe der Revision haben keinen Erfolg.

#### I.

1. Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß sich eine Haftung für das Verhalten des Gutachterausschusses nicht aus vertraglichen Gesichtspunkten, sondern nur aus § 839 BGB, Art. 34 GG ergeben kann. Der Gutachterausschuß hat nach § 136 BBauG - sowohl in der hier anzuwendenden Fassung vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 19. August 1976 - BGBI. I 2221 (= a.F.) als auch nach der Neufassung des Gesetzes - die Aufgabe, über den Wert unbebauter und bebauter Grundstücke Gutachten zu erstatten. Mit dieser Pflicht und seinen Nebenaufgaben wird er im Rahmen des öffentlichen Baurechts hoheitlich tätig (KG NJW 1971, 1848; Dieterich in Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG 24. Lieferung § 136 Rdz. 76, § 137 Rdz. 6; Brügelmann/Friedrich BBauG 37. Lieferung § 137 Rdz. 2; Schrödter BBauG 4. Aufl. §§ 137 - 138 Rdz. 1; Just/Brückner, Verkehrs-

wert von Grundstücken, 4. Aufl. § 139 BBauG Anm. 1). Diese rechtliche Ausgestaltung des Wirkungsbereichs kommt in mehreren Vorschriften des Bundesbaugesetzes zum Ausdruck: So wird der Gutachterausschuß auf Antrag tätig (§ 136 Abs. 1 BBauG) und erhebt dafür Gebühren (§ 144 Abs. 1 Nr. 6 BBauG a.F.). Er kann die Befragung von Sachverständigen und anderen Personen anordnen (§ 140 Abs. 1 BBauG). Zu der von ihm zu führenden und auszuwertenden Kaufpreissammlung müssen alle beurkundenden Stellen Vertragsabschriften übersenden (§ 143 Abs. 1 BBauG a.F.). Gerichte und Behörden haben Rechts- und Amtshilfe zu leisten (§ 140 Abs. 2 BBauG). Nach allem ist das Gutachten vom 10. August 1976 "in Ausübung eines öffentlichen Amtes" erstellt worden.

2. Dem Berufungsgericht ist auch darin beizutreten, daß das beklagte Land für etwaige Amtspflichtverletzungen des Gutachterausschusses einzustehen hat. Zwar ist der Gutachterausschuß gemäß § 137 Abs. 1 BBauG a.F. bei der Stadt Ma~~nn~~ gebildet worden (vgl. § 137 Abs. 1 Satz 1 BBauG n.F.: "... für den Bereich ..."). Daraus ergibt sich jedoch nicht die Passivlegitimation dieser Körperschaft. Die Frage nach dem haftenden Dienstherrn beantwortet sich vielmehr danach, wer dem Amtsträger das Amt, bei dessen Ausübung er fehlsam gehandelt hat, anvertraut hat, wer mit anderen Worten dem Amtsträger die Aufgaben, bei deren Wahrnehmung die Amtspflichtverletzung vorgenommen worden ist, übertragen hat (Senatsurteile BGHZ 53, 217, 219; vom 13. November 1980 - III ZR 74/79 = WM 1981, 204, 205; vom 15. Januar 1981 - III ZR 18/80 = VersR 1981, 353; BGB-RGRK 12. Aufl. § 839 Rdz. 52). Es kommt deshalb entscheidend darauf an, daß die Gutachter des Ausschusses nach § 138 Abs. 2 BBauG von der höheren Verwaltungsbehörde, also von staatlicher und nicht kom-

munaler Seite bestellt werden. Dieser Regelung entsprechen die Bestimmungen der hier anzuwendenden "Zweiten Landesverordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes" vom 20. Januar 1961 für Rheinland-Pfalz (GVBl. 24), wonach die Gutachter durch die Bezirksregierung bestellt und auch abberufen werden (§ 3 Abs. 1, § 5). Der Gutachterausschuß ist deshalb - trotz eines Vorschlagsrechts kommunaler Gremien (§ 3 Abs. 1 der Zweiten LVO Rheinland-Pfalz) und trotz gewisser organisatorischer und personeller Verflechtungen mit der Kommunalverwaltung (vgl. §§ 2 Abs. 2; 10 Abs. 1 der Zweiten LVO Rheinland-Pfalz) - jedenfalls in Rheinland-Pfalz eine staatliche Einrichtung, für dessen Fehlverhalten das Land einzustehen hat (so Dieterich aaO § 137 Rdz. 8, 10; Brügelmann/Friedrich aaO § 137 Rdz. 4; Schrödter aaO §§ 137 - 138 Rdz. 1; a.A. Oesterreicher BBauG 7. Aufl. § 137 Anm. 2; Schütz/Frohberg BBauG 3. Aufl. § 137 Anm. 1).

## II.

1. Nach § 139 Abs 1 Satz 1 BBauG hatten die Gutachter ihr Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Dabei mußten sie nach den allgemein anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre vorgehen und insbesondere die Vorschriften des Bundesbaugesetzes und der Wertermittlungsverordnung (Senatsurteil vom 24. Januar 1966 - III ZR 15/65 = BRS 19 Nr. 144; Friedrich BlGBW 1964, 166) beachten. Sie waren verpflichtet, die ihnen zugänglichen Erkenntnisquellen vollständig und sachgerecht auszuwerten und die Gründe für ihre Wertfestsetzung in nachvollziehbarer Weise darzulegen.

2. Diese Amtspflicht oblag den Gutachtern auch gegenüber dem Kläger, der als Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks gemäß § 136 Abs. 1 Nr. 1 BBauG die Erstattung des Gutachtens beantragt hatte. Er hatte ein Recht auf ein sachgemäßes Gutachten. Die Wertermittlung nach §§ 136 ff. BBauG dient nicht nur Zielen der Allgemeinheit, sondern auch den Interessen der Einzelpersonen, die nach § 136 Abs. 1 BBauG antragsberechtigt sind.

3. Es braucht nicht entschieden zu werden, ob dem Kläger, weil er das Verkehrswertgutachten als Schiedsgutachten verwendet hat, Schadensersatzansprüche wegen Amtspflichtverletzung nur zustehen, wenn das Gutachten grob unrichtig war (vgl. BGHZ 43, 374).

4. Denn eine Amtspflichtverletzung liegt nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht vor.

Die Revision macht geltend, das Gutachten sei im Ergebnis sachlich fehlerhaft, zumindest aber unzureichend begründet, soweit es den Bodenwert mit 90 DM pro qm angesetzt und bei der abschließenden Schätzung des Verkehrswerts vom errechneten Sachwert einen Abschlag von 10 bis 15 % vorgenommen hat. In beiden Punkten hat das Berufungsgericht eine Amtspflichtverletzung der Gutachter rechtsfehlerfrei verneint:

a) Der Bodenwertermittlung hatten die Gutachter nach den bindenden Feststellungen des Berufungsgerichts den Betrag, der sich aus der Richtwertkarte (§ 143 Abs. 3 BBauG) für die Preiszone "L [REDACTED]" ergab, zugrunde gelegt und dabei die Lage und den Zuschnitt des Grundstücks, die Bebauung mit einem Einfamilien-Reihenendhaus und alle anderen wertbildenden Faktoren berücksich-

tigt. Dieses Verfahren entsprach den Vorschriften der §§ 5, 7 WertVO und ist daher nicht zu beanstanden.

Wenn der Sachverständige St. [REDACTED] im Vorprozeß zu einem um 5 DM pro qm höheren Bodenwert gelangt ist, so ergibt sich daraus keine Pflichtwidrigkeit der Mitglieder des Gutachterausschusses. Die Gutachter sind von der letzten ihnen vorliegenden Richtwertfestsetzung (1. Januar 1975) ausgegangen; der Sachverständige St. [REDACTED] hat eine spätere Steigerung zum 1. Januar 1977 berücksichtigt. Daß diese Steigerung bereits vor dem für den Gutachterausschuß maßgeblichen Stichtag - 15. März 1976 - begonnen hatte und im Zeitpunkt der Gutachtenerstattung erkennbar war, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Im übrigen ist die Abweichung der beiden Gutachten in diesem Punkt mit 5 DM pro qm so gering, daß sich die Feststellung, einer der beiden Werte sei objektiv falsch, schon deswegen verbietet, weil es sich ohnehin nicht um mathematisch exakt berechenbare Größen handelt.

Sachlich richtig hat der Gutachterausschuß auch neben dem Richtwert nicht noch zusätzlich Erschließungskosten angesetzt. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts enthielt der Richtwert bereits diese Erschließungskosten, da das gesamte Gebiet des L. [REDACTED] schon seit Jahren erschlossen und bebaut war. Wenn der Sachverständige St. [REDACTED] im Vorprozeß zu dem Bodenrichtwert noch 25 DM pro qm Erschließungskosten addiert hat, so war sein Gutachten in diesem Punkte eindeutig fehlerhaft.

Die Bodenwertfestsetzung des Gutachterausschusses war nicht nur sachlich richtig; das Gutachten enthielt insoweit auch eine hinreichende Begründung. Zwar wäre es zur Vermeidung von Mißverständnissen wünschenswert gewesen, wenn die Gutachter in diesem Zusammenhang aus-

drücklich ausgeführt hätten, daß der Bodenwert nicht durch Heranziehung einzelner Vergleichsgrundstücke nach § 4 WertVO, sondern auf der Grundlage der Richtwertkarte nach § 5 WertVO ermittelt worden war und daß der Richtwert von 90 DM pro qm bereits die Erschließungskosten enthielt. Auch ohne diese Angaben ließ sich jedoch die Begründung für den Bodenwertansatz dem Gesamtzusammenhang des Gutachtens entnehmen. Da das Grundstück sich an einer seit langem vollständig bebauten Straße befand, unbebaute Vergleichsgrundstücke gar nicht vorhanden waren und daher auch einzelne Vergleichspreise im Gutachten nicht genannt wurden, kam als Grundlage der Bodenwertermittlung nur die Bodenwertkarte in Betracht. Daß die dort genannten Preise die Erschließungskosten mitenthielten, ergab sich angesichts der Bebauung von selbst. Zwar sollten nach § 4 Abs. 2 der damals geltenden Richtwertverordnung Rheinland-Pfalz vom 10. Dezember 1963 (GVBl. 227) Richtwerte, die den Erschließungsbeitrag enthielten, besonders gekennzeichnet werden. Das galt aber nur für unbebaute Grundstücke; nur für sie waren in § 2 Abs. 2 der Verordnung Richtwerte zwingend vorgeschrieben. Für bebaute Gebiete war es selbstverständlich, daß die Bodenwerte die Erschließungskosten enthielten.

b) Ohne Erfolg bleibt die Revision auch, soweit sie die Ermittlung des Verkehrswerts durch einen Abschlag vom Sachwert als eine Amtspflichtverletzung der Gutachter gewertet wissen will.

Im Gutachten sind zunächst die Lage des Grundstücks und seine Bebauung eingehend beschrieben und der Sachwert mit 212.600 DM genau berechnet worden. Danach heißt es

weiter: "In Anbetracht der Erfahrung, daß der Verkehrswert von Einfamilienwohnhäusern dieser Art und Ausstattung ca. 10 bis 15 % unter dem Sachwert liegt, wird der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Preis (Verkehrswert gemäß § 141 BBauG) vom Gutachterausschuß einstimmig auf rund 185.000 DM geschätzt." Dieses Ergebnis ist nach den nicht angreifbaren Feststellungen des Berufungsgerichts sachlich nicht zu beanstanden.

Mit Recht ist der Gutachterausschuß davon ausgegangen, daß der aus Boden- und Bauwert errechnete Sachwert dem Verkehrswert nicht ohne weiteres gleichzusetzen ist. Der Sachwert ist vielmehr nach § 20 WertVO unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt kritisch zu würdigen und gegebenenfalls zu berichtigen. Dieser Vorgang entzieht sich der exakten Berechnung; er ist fast stets unvermeidbar mit Wertungen und Schätzungen verbunden, die auf der Erfahrung der Gutachter beruhen. Das Berufungsgericht hat zutreffend ausgeführt, daß der Kläger keine hinreichenden Argumente vorgebracht hat, die Zweifel an der sachlichen Richtigkeit des Ergebnisses des Gutachterausschusses aufkommen lassen könnten. Das im Vorprozeß erstattete Gutachten St., auf das der Kläger sich beruft, reicht dazu nicht aus; es beschränkt sich im entscheidenden Punkt auf die Erklärung, es seien keine Umstände erkennbar, die Zu- oder Abschläge vom Sachwert rechtfertigen würden. Mit Recht verweist das Berufungsgericht darauf, daß die Mitglieder des Gutachterausschusses, die eine Vielzahl von Wertermittlungen selbst vornehmen und einen Überblick über sämtliche Verkaufsfälle im Stadtgebiet von Ma. besitzen, den besten Überblick über die örtlichen Verhältnisse und die erforderliche Erfahrung haben. Es war daher auch nicht ermessensfehlerhaft, wenn das Berufungsgericht von der Einholung eines anderen Sachverständigengutachtens Abstand genommen hat.

Die Gutachter brauchten die sachliche Grundlage der Verkehrswertfestsetzung im Gutachten auch nicht näher zu erläutern; eine Amtspflichtverletzung kann nicht allein in einem Mangel der Begründung gesehen werden. Art und Ausstattung des bewerteten Hauses, auf die der Gutachterausschuß im besonderen für seine Bewertung abhebt, ergaben sich aus der vorangegangenen ausführlichen Baubeschreibung. Die Kriterien für den Abschlag sind somit offengelegt. Für die Bewertung selbst reichte es aus, auf die eigene Erfahrung zu verweisen. Der Gutachterausschuß brauchte einzelne Vergleichsobjekte nicht gesondert aufzuführen. Bebaute Grundstücke weisen fast stets im einzelnen erhebliche Unterschiede auf. Einzelne Vergleichsobjekte bieten daher immer nur einen Ausschnitt dessen, was die Gutachter bei der Bestimmung des Verkehrswerts an Erfahrung in die Bewertung einbringen können. Ein Großteil der persönlichen Erfahrung läßt sich nicht im einzelnen belegen. Die in gewissem Umfang ohnehin nur subjektiv zu beurteilende Lage am Grundstücksmarkt brauchte deshalb jedenfalls im vorliegenden Fall, in dem sämt-

liche Gutachter nach ihrer Erfahrung den Abschlag von rund 13 % als sachgerecht ansahen, nicht näher begründet zu werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Nußgens

Krohn

Tidow

Lepa

Halstenberg