BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 44/02

Verkündet am:
6. Februar 2003
F r e i t a g
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 839 Cb

Die Amtspflichten, die der im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens vom Gericht mit der Wertermittlung beauftragte Gutachterausschuß wahrzunehmen hat, können zugunsten des Ersteigerers drittgerichtet sein.

BGH, Urteil vom 6. Februar 2003 - III ZR 44/02 - OLG Oldenburg
LG Oldenburg

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Februar 2003 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die Richter Dr. Wurm, Streck, Schlick und Dörr

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 21. Dezember 2001 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger ersteigerte im Jahre 1998 im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens ein bebautes Grundstück für 245.000 DM. Auf Ersuchen des Zwangsversteigerungsgerichts hatte der Gutachterausschuß, eine Behörde des beklagten Landes, den Verkehrswert des Grundstücks mit 280.000 DM ermittelt; in dieser Höhe hatte das Gericht den Wert festgesetzt. Das Grundstück war mit einem 1993 errichteten Wohnhaus und zwei älteren Stallgebäuden bebaut. Nachdem der Kläger das Grundstück in Besitz genommen hatte,

stellte sich heraus, daß das Wohnhaus und eines der Stallgebäude, das teilweise zu Wohnzwecken umgebaut worden war, nicht den Bauvorlagen und den erteilten Baugenehmigungen entsprochen hatten. Außerdem lagerte auf dem Grundstück Bauschutt, der möglicherweise von einem früheren dritten Stallgebäude stammte. Das Wohnhaus ist im Jahre 1999 abgebrannt.

Der Kläger hat vorgetragen, da es sich bei dem Wohnhaus und dem ausgebauten Stallgebäude um Schwarzbauten gehandelt habe, seien ein Wiederaufbau und die Möglichkeit einer Vermietung nicht gewährleistet. Außerdem erfordere die Beseitigung des alten Bauschutts erhebliche Aufwendungen. Der Kläger lastet dem Gutachterausschuß an, infolge oberflächlicher Arbeitsweise, insbesondere der Unterlassung einer Ortsbesichtigung und der unzureichenden Auswertung der Bauakten, die Eigenschaft der tatsächlich bestehenden Bauten als Schwarzbauten - insoweit behauptet der Kläger sogar Vorsatz, zumindest Leichtfertigkeit - und das Vorhandensein der Müllablagerungen nicht erkannt und bei der Begutachtung nicht berücksichtigt zu haben. Er nimmt daher das beklagte Land aus Amtspflichtverletzung auf Ersatz der für die Beseitigung des Schutts erforderlichen Aufwendungen und der entgangenen Mieteinnahmen in Höhe von insgesamt 33.680 DM nebst Zinsen in Anspruch und begehrt ferner die Feststellung, daß das beklagte Land verpflichtet sei, ihm jeglichen Schaden zu ersetzen, der aus der Abweichung des Grundrisses und des Zwischenbaus und der eingebauten Holzbalkendecke von der Baugenehmigung herrühre.

Das beklagte Land hat eine Pflichtverletzung des Gutachterausschusses bestritten. Die Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Kläger sein Zahlungs- und Feststellungsbegehren weiter.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Entscheidungsgründe

Die Revision führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

1. Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß sich die Haftung des beklagten Landes für die vom Gutachterausschuß vorgenommene möglicherweise unrichtige Wertermittlung nach Amtshaftungsgrundsätzen (§ 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG) beurteilt. Zwar werden gerichtliche (vom Gericht zugezogene) Sachverständige, auch wenn sie öffentlich bestellt oder Beamte im staatsrechtlichen Sinne sind, durch ihre Aufgabe, Gehilfen des Richters bei der Urteilsfindung zu sein, nicht Beamte im haftungsrechtlichen Sinne; sie fallen demgemäß, wenn sie schuldhaft ein objektiv unrichtiges Gutachten erstatten, weder unter § 839 Abs. 2 noch unter § 839 Abs. 1 BGB (Staudinger/Wurm [2002] § 839a Rn. 1 m.w.N.). Dies schließt es indessen nicht aus, daß Amtsträger, zu deren gesetzlichem oder beruflichem Pflichtenkreis die Erstattung von gerichtlichen Sachverständigengutachten gehört (hier: § 193 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB), diese Aufgaben im Rahmen ihrer normalen Amtstätigkeit, d.h. unabhängig von der gerichtlichen Beauftragung, als Amtspflichten im Sinne des § 839 BGB wahrnehmen. Die Haftung für ein Gerichtsgutachten stellt sich in solchen Fällen nicht anders dar, als wenn der Gutachterausschuß von einer sonstigen Behörde mit der Wertermittlung beauftragt worden wäre (s. dazu insbesondere Senatsurteil BGHZ 146, 365).

2. Die Amtspflichten, die der als gerichtlicher Sachverständiger tätig gewordene Gutachterausschuß im Rahmen einer der Festsetzung des Grundstückswerts nach § 74a ZVG dienenden Wertermittlung wahrzunehmen hatte,

bestanden auch gegenüber dem Ersteigerer als einem geschützten "Dritten". Die gegenteilige Annahme des Berufungsgerichts orientiert sich insbesondere an dem Urteil des Oberlandesgerichts Frankfurt vom 21. Juli 1989 (NJW 1990, 1486, 1487). Dort ist ausgeführt, die Wertfestsetzung solle nur die Interessen des Vollstreckungsschuldners und bestimmter nachrangiger Gläubiger, nicht aber kaufmännische Erfolge künftiger Ersteher schützen, um ihnen die Wahrscheinlichkeit höherer Gewinnerzielung zu eröffnen. Eine abweichende Betrachtungsweise würde den Risiken widersprechen, die derjenige, der in einer Zwangsversteigerung Gebote abgebe, gemeinhin zu übernehmen bereit sein müsse. Dieser müsse sich insbesondere auch darüber im klaren sein, daß es in der Zwangsversteigerung keine Gewährleistungsansprüche gebe (vgl. § 56 Satz 3 ZVG). Diese Gesetzeslage würde durch die großzügige Gewährung von Regreßansprüchen gewissermaßen in ihr Gegenteil verkehrt. Diese Argumentation vermag den Senat nicht zu überzeugen. Es mag zwar zutreffen, daß die gerichtliche Wertermittlung und -festsetzung in erster Linie einer Verschleuderung des Grundbesitzes entgegenwirken und die Einhaltung der Untergrenze von 7/10 des Grundstückswertes gewährleisten soll. Dies schließt es jedoch nicht aus, daß auch die Interessen des Ersteigerers geschützt werden, und zwar nicht nur im Wege eines bloßen Reflexes, sondern durch Einbeziehung in die insoweit bestehenden drittgerichteten Amtspflichten. Der Ersteher darf, selbst wenn ihm keine Mängelgewährleistungsansprüche zustehen, in schutzwürdiger Weise darauf vertrauen, daß das Gericht bei der Festsetzung des Grundstückswerts, die die Grundlage für die Höhe des Gebots bildet, mit der erforderlichen Sorgfalt verfahren ist. Dementsprechend werden in den Schutzbereich der bei der Zwangsversteigerung eines Grundstücks bestehenden Amtspflichten neben den nach § 9 ZVG am Verfahren förmlich Beteiligten auch die Bieter und insbesondere der Meistbietende einbezogen (Senatsbeschluß

vom 26. Juli 2001 - III ZR 243/00 = BGHR BGB § 839 Abs. 1 Satz 1 Dritter 81 m.zahlr.w.N.). In diesem Sinne hat der Senat insbesondere anerkannt, daß die Amtspflicht des Versteigerungsgerichts zur Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften im Zwangsversteigerungsverfahren auch den Meistbietenden schützt; dieser ist mithin "Dritter" im Sinne des § 839 Abs. 1 Satz 1 BGB (Senatsurteil vom 13. September 2001 - III ZR 228/00 = BGHR BGB § 839 Abs. 1 Satz 1 Dritter 82). Allerdings hat der "Dritte" nicht ohne weiteres auch Anspruch auf Ausgleich aller ihm durch die Amtspflichtverletzung zugefügten Nachteile. Vielmehr ist jeweils zu prüfen, ob gerade das im Einzelfall berührte Interesse nach dem Zweck und der rechtlichen Bestimmung des Amtsgeschäfts geschützt werden soll. In diesem Sinn hat der Senat den entgangenen Gewinn des Meistbietenden aus dem Schutzbereich der Amtspflichten des Versteigerungsgerichts ausgeklammert, wenn der Zuschlagsbeschluß wegen eines Zustellungsfehlers wieder aufgehoben wird (Senatsurteil vom 13. September 2001 aaO, in Abkehr vom Senatsurteil vom 2. Oktober 1986 - III ZR 93/85 = VersR 1987, 256, 257 = WM 1987, 52, 53). Mit dem Verfahrensfehler, der Gegenstand jenes Senatsurteils gewesen war - keine ordnungsgemäße Ladung der Beteiligten und keine fehlerfreie Durchführung des Versteigerungstermins - , ist die hier in Rede stehende Wertermittlung indessen nicht vergleichbar. Diese begründet vielmehr ein schutzwürdiges Vertrauen des Ersteigerers zumindest dahin, daß bei der Ermittlung ihrer Grundlagen sachgemäß und korrekt verfahren worden ist. Dem steht auch die gesetzliche Regelung des § 74a Abs. 5 Satz 4 ZVG nicht entgegen, wonach der Zuschlag oder die Versagung des Zuschlags mit der Begründung, daß der Grundstückswert unrichtig festgesetzt sei, nicht angefochten werden können. Diese Regelung sichert lediglich die Bestandskraft des Zuschlagsbeschlusses und besagt nichts über die haftungsrechtlichen Folgen einer unkorrekten Wertfestsetzung oder -ermittlung.

3. In dem gleichen Umfang wie die vom Gericht selbst bei der Wertfestsetzung wahrzunehmenden Amtspflichten sind auch diejenigen des mit der Wertermittlung beauftragten Gutachterausschusses drittgerichtet. Insoweit lassen sich die im Senatsurteil BGHZ 146, 365, 369 niedergelegten Grundsätze auf das hier in Rede stehende Verhältnis des Gutachterausschusses zum Gericht übertragen: Indem der vom Gericht eingeschaltete Gutachterausschuß auf der Grundlage arbeitsteiligen Zusammenwirkens sein überlegenes Fachwissen in die zu treffende Entscheidung einbringt, gewinnt seine Mitwirkung - ihm erkennbar - im Verhältnis zum Bürger eine über die innerbehördliche Beteiligung hinausgehende Qualität. Der Gutachterausschuß ist dann ebenso wie das nach außen tätig werdende Gericht gehalten, bei der Ausübung des Amtsgeschäfts auch die Interessen des betroffenen Bürgers zu wahren.

4. Unter Zugrundelegung des objektivierten Sorgfaltsmaßstabs, der im Amtshaftungsrecht gilt (vgl. wegen der Einzelheiten Staudinger/Wurm § 839 Rn. 203 ff m.w.N.), haftet das beklagte Land als Träger des Gutachterausschusses hier (schon) für einfache Fahrlässigkeit bei einer - etwaigen - fehlerhaften Wertermittlung.

a) Allerdings war nach bisheriger Rechtslage die Haftung des gerichtlichen Sachverständigen unterschiedlich ausgestaltet, je nachdem ob er beeidigt worden oder unbeeidigt geblieben war: Der beeidigte Sachverständige haftete nach § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. §§ 154, 163 StGB für jeden Vermögensschaden bereits bei fahrlässiger Falschbegutachtung. Der unbeeidigte Sachverständige haftete - da § 410 ZPO kein Schutzgesetz im Sinne des § 823 Abs. 2 BGB ist (OLG Düsseldorf NJW 1986, 2891) - für Vermögensschäden erst bei vorsätzli-

cher Falschbegutachtung (§ 826 BGB; OLG Hamm NJW-RR 1998, 1686). Im übrigen traf ihn nur eine Haftung für die Verletzung absoluter Rechte (§ 823 Abs. 1 BGB), die von der Rechtsprechung auf die vorsätzliche und die grob fahrlässige Falschbegutachtung beschränkt wurde (BVerfGE 49, 304; OLG Schleswig NJW 1995, 791; BR-Drucks. 742/01 vom 28. September 2001, S. 65-67 [Amtl. Begründung für den neuen § 839a BGB]).

b) Durch Art. 2 Nr. 5 des Zweiten Gesetzes zur Änderung schadensersatzrechtlicher Vorschriften vom 19. Juli 2002 (BGBl. I S. 2674) ist mit § 839a BGB eine eigenständige, systematisch im Umfeld der Amtshaftung angesiedelte Anspruchsgrundlage für die Haftung des gerichtlichen Sachverständigen geschaffen worden (in Kraft seit dem 1. August 2002). Danach ist ein vom Gericht ernannter Sachverständiger, der vorsätzlich oder grob fahrlässig ein unrichtiges Gutachten erstattet, zum Ersatz des Schadens verpflichtet, der einem Verfahrensbeteiligten durch eine gerichtliche Entscheidung entsteht, die auf diesem Gutachten beruht. Diese Neuregelung ist auf den Streitfall indessen noch nicht anwendbar; dieser beurteilt sich vielmehr nach bisherigem Recht (Art. 229 § 8 EGBGB in der Fassung des Art. 12 des Zweiten Gesetzes zur Änderung schadensersatzrechtlicher Vorschriften aaO).

c) Das Berufungsgericht hat - insoweit im Ergebnis, wenn auch von einem anderen Lösungsansatz her, in Einklang mit den bisherigen Grundsätzen der Haftung des gerichtlichen Sachverständigen (s. oben a) - eine Haftung des Gutachterausschusses nach § 826 BGB geprüft. Die strengen Voraussetzungen, von denen eine Schadensersatzpflicht nach dieser Bestimmung abhängt, passen indessen nur für "normale" gerichtliche Sachverständige, die, obwohl sie öffentlich bestellt sind, dennoch Privatpersonen bleiben und ihre Gutachten

lediglich aufgrund der gerichtlichen Anforderung erstatten, zu deren Befolgung sie verpflichtet sind. Bei den hier in Rede stehenden Amtsträgern des Gutachterausschusses liegt es insoweit anders, als die Erstattung derartiger Gutachten zum Kreise ihrer normalen, ihnen schon kraft Gesetzes obliegenden Amtspflichten zählt (§ 193 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB). Insoweit besteht kein signifikanter Unterschied zu den Fällen, in denen der Gutachter von sonstigen Behörden, außerhalb eines gerichtlichen Verfahrens, mit der Erstellung eines Wertgutachtens beauftragt wird und in denen ebenfalls eine innere Rechtfertigung dafür fehlt, den Gutachterausschuß von der Einhaltung der normalen amtshaftungsrechtlichen Sorgfaltsstandards zu entlasten. Auch in dem dem Senatsurteil BGHZ 146, 365 zugrundeliegenden Fall, in dem es um Amtspflichten ging, die der im Rahmen eines sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens nach §§ 144, 145 BauGB von der Genehmigungsbehörde intern mit der Wertermittlung beauftragte Gutachterausschuß wahrzunehmen hatte, hat der Senat eine mögliche Amtshaftung des Gutachterausschusses auch für einfache Fahrlässigkeit nicht in Frage gestellt. In gleicher Weise hat der Senat den Haftungsmaßstab bei der Amtshaftung für eine unrichtige Auskunft bestimmt, die ein Rentenversicherungsträger im familiengerichtlichen Verfahren zum Versorgungsausgleich erteilt (Senatsurteil BGHZ 137, 11).

d) Wie die Rechtslage nach dem neuen § 839a BGB zu beurteilen wäre, bedarf hier keiner Entscheidung.

5. Da das Berufungsurteil - konsequent - keine Feststellungen zur Einhaltung des allgemeinen amtshaftungsrechtlichen Sorgfaltsmaßstabs getroffen hat, kann es keinen Bestand haben. Die Klageabweisung kann beim derzeitigen Sachstand auch nicht mit der Begründung aufrechterhalten bleiben, daß

der Kläger die Entstehung eines Schadens nicht schlüssig dargelegt habe. Zwar weist das Berufungsgericht mit Recht darauf hin, daß der Kläger allenfalls einen Anspruch darauf hat, so gestellt zu werden, als hätte er das Objekt nicht ersteigert. Das Berufungsgericht stellt ferner fest, der Kläger habe zu der sich danach ergebenden Vermögenslage trotz eines hierauf gerichteten Hinweises in der mündlichen Berufungsverhandlung keine Angaben gemacht. Im Ergebnis hat das Berufungsgericht die Frage, ob ein Schaden entstanden ist, jedoch offengelassen. Die Parteien haben im weiteren Verlauf des Verfahrens Gelegenheit, insoweit ergänzend vorzutragen.

Rinne Wurm Streck

Schlick Dörr