

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 328

Zur Frage, unter welchen Voraussetzungen ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, der ein Gutachten über den Wert eines Grundstücks erstattet hat, anderen Personen als seinem Auftraggeber für die Richtigkeit seines Gutachtens haftet.

BGH, Urt. v. 28. April 1982 - IVa ZR 312/80 - OLG München

LG München I

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IVa ZR 312/80

URTEIL

Verkündet am

28. April 1982

Kühn

Justizangestellte

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Privatbanken A[REDACTED], gesetzlich vertreten durch
den Vorstand Arthur Ernst Fr[REDACTED] Sch[REDACTED], Hans Mo[REDACTED]
St[REDACTED], Hans Go[REDACTED] Pa[REDACTED], Jorgen Gr[REDACTED] Pe[REDACTED], St[REDACTED]
Ra[REDACTED], B[REDACTED], K[REDACTED], Dänemark,

Klägerin und Revisionsklägerin,

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

g e g e n

den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen
Dipl.-Kfm. Dr. Horst Be[REDACTED], Si[REDACTED]straße [REDACTED], M[REDACTED]

Beklagten und Revisionsbeklagten,

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

- 2 -

Der IVa - Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. April 1982 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Hoegen und die Richter Dehner, Dr. Schmidt-Kessel, Rassow und Dr. Zopfs

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 17. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 16. September 1980 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin verlangt von dem Beklagten Schadensersatz, weil sie durch ein vom Beklagten erstattetes Wertgutachten und durch eine von ihm dem dänischen Konsul in M. erteilte Auskunft zur Gewährung eines Kredits veranlaßt worden sei, der später notleidend wurde.

Die Firma Pa. Fe. GmbH & Co, Sport- und Erholungsland KG in T. war Eigentümerin eines in den Gemarkungen Ki. und T. gelegenen Grundstückskomplexes. Sie beabsichtigte, das Gelände mit einem großangelegten Feriendorf zu bebauen. In einem Raum-



ordnungsverfahren war das Vorhaben grundsätzlich bejaht worden. Ein Bebauungsplan war jedoch noch nicht erlassen worden. Es lag hierfür lediglich ein Entwurf vor, den ein privater Architekt im Auftrage der Firma Pa[REDACTED] im Einvernehmen mit der Gemeinde erstellt hatte.

Im Auftrage der Firma Pa[REDACTED] erstattete der Beklagte am 10. August 1974 ein Gutachten, in dem er zu dem Ergebnis kam, daß der Grundstückskomplex einen Verkehrswert von 20.000.000,-- DM habe. Am 19. Dezember 1974 rief der dänische Konsul in M[REDACTED], der Zeuge Kay C[REDACTED], beim Beklagten an. Er teilte ihm mit, dem Konsulat liege eine Anfrage vor, ob er, der Beklagte tatsächlich öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger sei. Nachdem diese Frage bejaht worden war, fragte der Konsul, ob das Gutachten, das der Beklagte über den Wert des Feriendorfgebietes in T[REDACTED] erstellt hatte, heute noch zutreffend sei; er verwies dabei auf den zunehmenden Preisverfall auf dem Immobilienmarkt. Der Beklagte antwortete, er habe seither von der Sache nichts mehr gehört. In der Zwischenzeit müßte man aber doch mit dem Genehmigungsverfahren weitergekommen sein. Die in diesem Fall erhöhte Baureife sei ein positiver Faktor, der die negative Entwicklung auf dem Immobilienmarkt ausgleiche. Vor allem sei zu berücksichtigen, daß nach der jetzigen Genehmigungspraxis andere derartige Projekte nicht mehr genehmigt würden.

Auf Wunsch des Konsuls richtete der Beklagte noch am selben Tag an das dänische Konsulat ein Schreiben, in dem er ausführte:

"In Ergänzung meines ausführlichen Gutachtens vom 10. August 1974 stelle ich fest, daß der Wert des o.a. Objekts auch heute noch unverändert besteht.

Die negativen Einflüsse der allgemeinen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt werden hier kompensiert durch die Baureife des Grundstücks. Außerdem ist weder für die Gegenwart noch für die Zukunft die Genehmigung für weitere vergleichbare Planungen in der deutschen Alpenregion zu erwarten."

Am 6. März 1975 schloß die Klägerin mit der Firma Pa[REDACTED] einen Darlehensvertrag über 15.000.000,-- DM. Für die Verbindlichkeit der Darlehensschuldnerin übernahmen die beiden Geschäftsführer der GmbH sowie die dänische Firma NP Ni[REDACTED] & Sohn, Ty[REDACTED] A/S die selbstschuldnerische Bürgschaft; der dänische Exportkreditrat verbürgte sich seinerseits für die Bürgschaftsschuld der letztgenannten Firma. Im übrigen wurde der Kredit durch erstrangige Grundschulden in Höhe von 18.000.000,-- DM auf dem Grundbesitz der Firma Pa[REDACTED] abgesichert. Am 14. März 1975 wurde der Darlehensnetto-betrag in Höhe von 14.305.000,-- DM überwiesen.

Das Feriendorfprojekt wurde in der Folgezeit nicht vorangetrieben, die fälligen Zinsen wurden nicht bezahlt. Daraufhin wurde im April 1976 der Darlehensvertrag aufgelöst. Die Klägerin betrieb aus ihren Grundschulden die Zwangsversteigerung des verpfändeten Grundbesitzes und ersteigerte ihn zu einem Gebot von 1.900.000,-- DM.

Die Klägerin behauptet, die Firma Pa[REDACTED] habe Kontakte zu Geldgebern gesucht, um ein Darlehen von mindestens 15.000.000,-- DM für das beabsichtigte Feriendorf zu erhalten. Hierbei sei sie mit der dänischen Firma NP Ni[REDACTED] & Sohn, Ty[REDACTED] A/S in Verhandlungen eingetreten. Sie habe dieser den Auftrag zur Lieferung von 600 Fertigferienhäusern in Aussicht gestellt, falls sie ihr zu einem Kredit von 15.000.000,-- DM verhelfen könne.

In einem Schreiben vom 28. September 1974 habe sie ihr ihre finanzielle Situation und den Stand des Vorhabens geschildert; dabei habe sie auf das dem Schreiben beigefügte Gutachten des Beklagten verwiesen. Die Firma NP Ni[REDACTED] & Sohn habe sich an das dänische Handelsministerium gewandt, um eine staatliche Garantie für das Darlehen zu erwirken; sie habe dabei das Gutachten des Beklagten vorgelegt. Das Handelsministerium habe als Bank die Klägerin eingeschaltet, die durch eine Rückbürgschaft des dänischen Staates gesichert werden sollte. Um die Voraussetzung für die Gewährung des Darlehens zu klären, habe der dänische Exportkreditrat den dänischen Konsul in M[REDACTED] beauftragt, beim Beklagten Auskünfte einzuholen; zwischen dem Exportkreditrat und der Klägerin sei dabei abgesprochen worden, daß der Konsul auch im Interesse der Klägerin handeln sollte. Der Konsul habe dem Beklagten ausdrücklich erklärt, daß sich ein dänisches Unternehmen durch eine Garantie oder durch Kredithingabe an dem Vorhaben beteiligen wolle.

Das Gutachten des Beklagten sei inhaltlich falsch, da der Verkehrswert allenfalls 2.313.000,-- DM betragen habe. Dadurch, daß sie im Vertrauen auf die Richtigkeit des Gutachtens den Kredit gewährt habe, sei ihr, der Klägerin, ein Schaden von 10.000.000,-- DM entstanden. Hiervon macht sie im vorliegenden Rechtsstreit einen Teilbetrag von 500.000,-- DM geltend. Sie glaubt, daß ihr ein Schadensersatzanspruch in eigener Person erwachsen sei. Hilfsweise stützt sie sich jedoch auch darauf, daß der Exportkreditrat ihr alle eventuellen ihm zustehenden Schadensersatzansprüche gegen den Beklagten abgetreten habe.

Der Beklagte behauptet, sein Gutachten sei kein Beleihungsgutachten gewesen. Es sei im Auftrag von Herrn Ba[REDACTED] erstellt worden. Dieser habe eine Unternehmensbewertung gewünscht, um sich anhand des Gutachtens darüber entscheiden zu können, ob er sich an der Gesellschaft beteiligen solle oder nicht.

Die Klage ist in beiden Vorinstanzen erfolglos geblieben. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren Zahlungsanspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht nimmt an, daß der Klägerin kein Schadensersatzanspruch aus eigenem Recht zustehe. Der Konsul habe bei seiner Anfrage nicht erkennbar als Vertreter der Klägerin gehandelt. Bei der Auskunft habe es sich auch nicht um eine Auskunft "an alle die es angeht", gehandelt, die zur Folge haben könnte, daß der Beklagte "jedem beliebigen Dritten" nach Vertragsgrundsätzen zu haften hätte.

Vom Rechtsstandpunkt des Berufungsgerichts aus hätte geprüft werden müssen, ob die Klägerin nicht in den Schutzbereich des Vertrages einbezogen war. Die Zulässigkeit von Verträgen mit Schutzwirkung für Dritte ist in der Rechtsprechung - und weitgehend auch im Schrifttum - anerkannt (RGZ 91, 21, 24; 102, 231; 127, 218, 222; BGHZ 49, 350, 353; BGH Urteile vom 5. Mai 1959 - VI ZR 109/58 - LM BGB § 328 Nr. 18 = NJW 1959, 1676; vom 16. Oktober 1963 - VIII ZR 28/62 - LM BGB § 536 Nr. 6 a = NJW 1964, 33; vom 23. Juni 1975 - VIII ZR 201/63 - LM BGB § 328 Nr. 28 = NJW 1965, 1757; vom 6. Juli 1965 - VI ZR 47/64 - LM BGB

§ 328 Nr. 29 = NJW 1965, 1955; vom 10. Januar 1968 - VIII ZR 104/65 - LM Nr. 33 zu § 328 BGB). Die Aufsätze von Ziegler (JuS 1979, 328) und von Sonnenschein (JA 1979, 225), auf die sich der Beklagte beruft, geben dem Senat keinen Anlaß, von diesem gefestigten Rechtsgrundsatz abzugehen. Da der Konsul ersichtlich kein persönliches Interesse an der Prüfung der Kreditwürdigkeit der Firma Pa[REDACTED] hatte, lag zumindest dann, wenn ein Handeln des Konsuls im fremden Namen verneint wurde, die Annahme nahe, daß der zukünftige Kreditgeber in den Schutzbereich des Vertrages einbezogen werden sollte. Das Berufungsgericht hätte den geltend gemachten Anspruch auch unter diesem Gesichtspunkt prüfen müssen.

Das Berufungsgericht führt in diesem Zusammenhang noch aus: In dem Gutachten sei erkennbar eine erwartete Entwicklung - Erteilung erforderlicher Genehmigungen, Aufteilung, Verkauf - vorweggenommen und unterstellt worden, obwohl die Bebaubarkeit des Grundstücks rechtlich noch nicht gesichert gewesen sei. Die Schätzung eines erst erwarteten Wertes habe aber für Dritte, insbesondere für Kreditinstitute nicht ohne weiteres von Interesse sein können. Auf S. 2 des Gutachtens, das Gegenstand der mündlichen Verhandlung war, bemerkte der Beklagte jedoch ausdrücklich, daß sein Auftrag dahinging, den "derzeit gültigen Verkehrswert" zu ermitteln. Bei der Erledigung dieses Gutachtensauftrags durfte der Beklagte allerdings die zukünftige Entwicklung nicht außer Acht lassen; denn der (gegenwärtige) Verkehrswert eines Grundstücks wird nach der Verkehrsauffassung nicht nur durch die derzeitigen tatsächlichen Verhältnisse, sondern auch durch die Erwartung zukünftiger Ereignisse (z.B. der Ausweisung als Bauland)

bestimmt. Es liegt auch auf der Hand, daß ein Kreditinstitut, das ein zu gewährendes Darlehen durch Grundpfandrechte absichern will, sich für den Verkehrswert des zu beleihenden Grundstücks interessiert. Der Konsul hat auch nach den tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts dem Beklagten gegenüber zu erkennen gegeben, daß seine Auskunft für die Entscheidung über die Kreditvergabe benötigt werde. Er hat sich nicht mit der fernmündlichen Auskunft begnügt, sondern um schriftliche Bestätigung gebeten; dadurch hat er ihm vor Augen geführt, daß seine sachverständige Äußerung als Grundlage für schwerwiegende Entscheidungen dienen sollte. Ob der Beklagte in seinem Gutachten mit hinreichender Deutlichkeit zum Ausdruck gebracht hat, daß die für die Entwicklung des begutachteten Gebiets erforderlichen planungsrechtlichen Entscheidungen noch nicht getroffen waren, kann zwar für das Verschulden des Beklagten und ein etwaiges mitwirkendes Verschulden der Klägerin von Bedeutung sein, nicht jedoch für die Frage, inwieweit die Klägerin aus einer Verletzung des Auskunftsvertrages überhaupt Rechte herleiten kann.

2. Das Berufungsgericht hält es für denkbar, daß der dänische Konsul beim Abschluß des Auskunftsvertrages als Vertreter des dänischen Staates gehandelt haben könnte. Von diesem Standpunkt aus stellt sich die Frage, ob dem dänischen Staat aus der Verletzung des Auskunftsvertrages Schadensersatzansprüche gegen den Beklagten zustehen. Nach dem Sachvortrag der Klägerin hatte der dänische Exportkreditrat - soweit bisher ersichtlich, in Vertretung des dänischen Staates - gegenüber der Klägerin eine Bürgschaft für den gewährten Kredit übernommen. Die Klägerin

behauptet, daß der Exportkreditrat die etwaigen Schadensersatzansprüche des dänischen Staates gegen den Beklagten an die Klägerin abgetreten habe; die Klägerin macht hilfsweise auch diesen Schadensersatzanspruch geltend, (vgl. Tatbestand des landgerichtlichen Urteils S. 8 2. Abs.; Tatbestand des Berufungsurteils S. 3 Abs. 3). Durch die Zurückverweisung erhält die Klägerin Gelegenheit, insoweit ihren Sachvortrag zu ergänzen, insbesondere näher darzulegen, inwieweit dem dänischen Staat ein Schaden erwachsen ist. Es wird zweckmäßig sein, wenn sie sich dabei auch über die rechtliche Stellung des Exportkreditrats erklärt, vor allem darüber, ob es sich bei ihm um ein Staatsorgan handelt, das die Bürgschaft im Namen des dänischen Staates übernommen und auch in dessen Namen den Schadensersatzanspruch an die Klägerin abgetreten hat.

Dr. Hoegen

Dehner

Dr. Schmidt-Kessel

Rassow

Dr. Zopfs