

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 328

Zur Frage, unter welchen Voraussetzungen die
Annahme eines Vertrags mit Schutzwirkungen
für Dritte davon abhängt, daß einem Vertragspartner
das Wohl und Wehe des oder der Dritten anvertraut ist.

BGB § 276 C1

Zur Sorgfaltspflicht eines Sachverständigen bei
der Bewertung eines Hausgrundstückes.

BGH, Urt. v. 2. November 1983 - IVa ZR 20/82 OLG Nürnberg
LG Nürnberg/Fürth

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IVa ZR 20/82

URTEIL

Verkündet am

2. November 1983

in dem Rechtsstreit

Mutterer
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

des Studenten Harald H [REDACTED], L [REDACTED]straße [REDACTED],
N [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Dres. [REDACTED]
[REDACTED] -

g e g e n

den Bauingenieur Wolfgang Ha [REDACTED], G [REDACTED]straße 20,
A [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der IVa-Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Juni 1983 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Hoegen und die Richter Rottmüller, Dehner, Rassow und Dr. Zopfs

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Nürnberg vom 26. November 1981 aufgehoben. Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte ist öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bauwesen und Schätzung von Grundstücken und Gebäuden. Er wurde am 5. September 1977 von dem Kaufmann Nikolaus S. beauftragt, ein Verkehrs- und Ertragswertgutachten für das Anwesen M.-R.-Straße in N. zu erstellen. Zu dem Gespräch, in dessen Verlauf der Auftrag erteilt wurde, war S. in Begleitung des Klägers und des Bankkaufmanns L. erschienen, die an der Besprechung teilnahmen. In seinem schriftlichen Gutachten vom 19. September 1977 kam der Beklagte für das 1953 errichtete Mietshaus auf einen jährlichen Bruttoertrag von 91.890,- DM und einen jährlichen Reinertrag von 68.918,- DM.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Den Verkehrswert des Anwesens schätzte er auf 1.447.715,- DM. Der Umstand, daß das Mietanwesen den Einschränkungen des sozialen Wohnungsbaus unterliegt, hat der Beklagte im Gutachten nicht berücksichtigt.

Der Kläger kaufte am 15. November 1977 das Anwesen für sich allein für 540.000,- DM; Nikolaus S. [REDACTED] hatte von einer Beteiligung Abstand genommen. Die Auflassung wurde erklärt; eine Eigentumsumschreibung fand jedoch nicht statt. In Höhe von 500.000,- DM finanzierte der Kläger den Erwerb durch ein Darlehen der Stadtsparkasse N. [REDACTED], das durch eine Grundschuld zu Lasten des erworbenen Grundstücks gesichert worden war. Durch Vertrag vom 27. Juni 1978 wurde der Kaufvertrag vom 15. November 1977 mit Wirkung vom 1. Juli 1978 in vollem Umfang aufgehoben.

Am 28. Mai 1978 richtete der Beklagte an Herrn Klaus Balzer, der damals am Erwerb des Anwesens interessiert war, ein Schreiben, in dem es u.a. heißt:

"Herr Nikolaus S. [REDACTED] hat mir am 5. September 1977 den Auftrag erteilt, das Anwesen M. [REDACTED]-R. [REDACTED]-Str. [REDACTED] zu bewerten. Er gab unter Zeugen unmißverständlich zu verstehen, daß er oder die hinter ihm stehende Käufergruppe es erwerben wolle mit der Absicht, das Objekt in Eigentumswohnungen umzubauen.

Ob das Haus frei finanziert ist oder ob es sich um einen sozialen Wohnungsbau handelt, entzieht sich meiner Kenntnis. Dies zu beurteilen obliegt nicht dem Aufgabengebiet eines vereidigten Sachverständigen.

Ich habe sehr sorgfältig die Mietpreise der Umgebung ermittelt und kam nach Rücksprachen auch mit der Stadtverwaltung N. [REDACTED] zu der Erkenntnis, daß der von mir ermittelte Wert von DM 7,50/qm durchaus angemessen ist.

....."

Der Kläger hat behauptet, dem Beklagten sei bekannt gewesen, daß er und der Zeuge S [REDACTED] das Grundstück gemeinsam erwerben wollten. Der Kläger habe im Vertrauen auf die Richtigkeit des Gutachtens des Beklagten das Haus anwesen gekauft. Nach Eingang der ersten Mieten habe er festgestellt, daß sich nur ein Bruttoertragswert von 25.729,08 DM pro Jahr ergeben habe, ein Wert, der wesentlich niedriger gewesen sei als die jährliche Zinsbelastung. Deswegen habe er sich gezwungen gesehen, den Kaufvertrag rückgängig zu machen. Hätte der Beklagte den Ertragswert zutreffend ermittelt, so hätte er, der Kläger, das Anwesen nicht erworben. Er hätte sich dann folgende Unkosten erspart:

Maklerprovision	17.982,-- DM
Grundabgaben	3.973,09 DM
Darlehenszinsen	25.479,76 DM
Notarkosten	<u>6.170,93 DM</u>
	53.605,78 DM

Mit der Klage verlangt er die Zahlung dieses Betrages sowie von 15,75% Zinsen seit dem 5. Januar 1981.

Der Beklagte behauptet, er habe nicht gewußt, daß der Kläger das Anwesen habe miterwerben wollen. Auf die vom Beklagten im Schreiben vom 28. Mai 1978 verwendete Formulierung könne sich der Kläger nicht berufen, da diese viel zu ungenau sei, um daraus zugunsten des Klägers Schlüsse zu ziehen. Da der Kläger und Herr Spiegel offensichtlich geplant hätten, das Haus in Eigentumswohnungen umzuwandeln, sei es vom Beklagten folgerichtig gewesen, den Ertragswert für die künftigen Eigentumswohnungen zu berechnen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers ist erfolglos geblieben. Mit der Revision verfolgt er seinen Klageanspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht sieht in dem Gutachtenauftrag, den der Zeuge S. dem Beklagten erteilt hat, keinen Vertrag zu Gunsten Dritter. Gegen diese Auffassung bestehen keine durchgreifenden Bedenken. Die Umstände sprechen dafür, daß der Beklagte eine Leistungspflicht - Pflicht zur Erstattung des Gutachtens-nur gegenüber dem Zeugen S. übernehmen wollte; zumindest ist es aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, wenn der Tatrichter die getroffene Vereinbarung in diesem Sinne verstanden hat.

1. Mit dieser Erwägung allein läßt sich jedoch die Aktivlegitimation des Klägers für den geltend gemachten Schadensersatzanspruch nicht verneinen. Es muß vielmehr geprüft werden, ob der Kläger nicht in den Schutzbereich des Vertrages einbezogen worden ist. Es ist heute in Lehre und Rechtsprechung anerkannt, daß durch einen schuldrechtlichen Vertrag Schutzpflichten zu Gunsten von Dritten begründet werden können, die selbst keinen Anspruch auf die Hauptleistung aus dem Vertrag haben; dieser Gedanke ist, wie der Senat im Urteil vom 28. April 1982

- IVa ZR 312/80 - LM BGB § 328 Nr. 71 = NJW 1982, 2431 entschieden hat, auch auf Verträge mit öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen anwendbar. Die Umstände des vorliegenden Falles lassen eine tatrichterliche Prüfung unter diesem Gesichtspunkt angezeigt erscheinen.

Der Zeuge S. [REDACTED] ist unstreitig zusammen mit dem Kläger beim Beklagten erschienen. Nach der Sachdarstellung des Klägers war dem Beklagten bekannt, daß das Haus von S. [REDACTED] und dem Kläger gemeinsam erworben werden sollte. Von der Richtigkeit dieser Behauptung hat sich allerdings das Berufungsgericht nicht überzeugen können; sie darf deshalb bei der Entscheidung des Revisionsgerichts nicht berücksichtigt werden. Der Beklagte leugnet jedoch nicht, gewußt zu haben, daß auch eine hinter dem Zeugen S. [REDACTED] stehende Käufergruppe den Erwerb des Hauses in Erwägung gezogen hatte und daß das Gutachten dieser Käufergruppe als Grundlage für ihre Entschliebung dienen sollte. Er hat dies in seinem Schreiben vom 28. Mai 1978 klar zum Ausdruck gebracht. An dieser Sachdarstellung hat er auch im Rechtsstreit festgehalten. Er bestreitet nicht, daß von einer hinter dem Zeugen S. [REDACTED] stehenden Käufergruppe die Rede war; er beruft sich lediglich darauf, daß ihm nicht bekannt gegeben worden sei, wer zu dieser Gruppe gehöre. Darauf kommt es jedoch nicht entscheidend an. Schutzpflichten können auch zu Gunsten von solchen Personen begründet werden, die dem Vertragspartner nicht namentlich benannt worden sind. Ebensowenig ist erforder-

lich, daß der Vertragspartner die genaue Zahl der in den Schutzbereich einbezogenen Personen kennt. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs hat schon mehrfach einen Vertrag mit Schutzpflichtigen zu Gunsten Dritter in solchen Fällen bejaht, in denen dem Schutzpflichtigen weder die Zahl noch die Namen der zu schützenden Personen bekannt war (vgl. etwa BGHZ 26, 365, 371; 33, 247, 249; 55, 11, 18; Urteile vom 25. April 1956 - VI ZR 34/55 -, 15. Mai 1959 - VI ZR 109/58 und vom 23. Juni 1965 - VIII ZR 201/63 - NJW 1956, 1193; 1159, 1676; 1965, 1757). Erforderlich ist allerdings, daß die zu schützende Personengruppe objektiv abgrenzbar ist. Der Tatrichter wird zu prüfen haben, ob sich objektiv feststellen läßt, wer zu der Gruppe gehört, die gemeinsam mit dem Zeugen S. den Erwerb des Hauses M.-R.-Str. ins Auge gefaßt hatte.

Das Landgericht war der Ansicht, ein Vertrag mit Schutzwirkung für Dritte könne hier deshalb nicht angenommen werden, weil der Zeuge S. gegenüber dem Kläger keine Schutz- und Fürsorgepflicht gehabt habe. Auch mit dieser Erwägung läßt sich die Aktivlegitimation des Klägers nicht verneinen. Die Gestaltung eines Schuldvertrages steht grundsätzlich im freien Ermessen der Vertragsparteien; ihre Grenzen findet diese Gestaltungsfreiheit nur im zwingenden Gesetzesrecht und in den nach § 138 BGB zu beachtenden sittlichen Geboten. Die Vertragsparteien können daher in beliebiger Weise bestimmen, welche Personen in den Schutzbereich des Vertrages einbezogen werden sollen; sie können den Schutzbereich auch auf solche Personen erstrecken, deren "Wohl und Wehe" keinem der beiden Vertragspartner anvertraut ist (von Caemmerer in Festschrift für Wieacker 1978, S. 311, 316 f). Soweit es sich um ausdrückliche Abreden handelt, unterliegt dies keinem Zweifel. Wenn sich der Umfang des Schutzbereichs aus dem schlüssigen Verhalten der Parteien ergibt, kann nichts anderes gelten; denn falls nicht besondere Formvorschriften

eingreifen, steht eine konkludente Willenserklärung einer ausdrücklichen gleich.

Der Bundesgerichtshof hat allerdings mehrfach bei der Entscheidung darüber, ob eine bestimmte Person in den Schutzbereich eines Vertrages einbezogen ist, darauf abgestellt, ob das Wohl und Wehe dieser Person dem Vertragspartner der schutzpflchtigen Partei anvertraut war (BGHZ 51, 91, 96; 56, 269, 273; 66, 51, 57; Urteile vom 16. Oktober 1963 - VIII ZR 28/62 - NJW 1964, 33, 34; vom 30. September 1969 - VI ZR 254/67 - NJW 1970, 38, 40; vom 15. Juni 1971 - VI ZR 262/69 - NJW 1971, 1931). Diese Entscheidungen sind jedoch nicht dahin zu verstehen, daß der Bundesgerichtshof ausschließlich unter diesen Voraussetzungen die rechtliche Zulässigkeit dieses Vertragstyps bejahen wollte. Sie betreffen vielmehr lediglich die Frage, unter welchen Voraussetzungen allein aufgrund der objektiven Interessenlage - d.h. also ohne einen konkreten Anhaltspunkt in ausdrücklichen Parteierklärungen oder im sonstigen Parteiverhalten - die stillschweigende Vereinbarung einer Schutzpflicht für Dritte anzunehmen ist. (Selbst im Rahmen dieser typisierenden Betrachtungsweise verlangt die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes - vgl. BGHZ 69, 82, 86 - nur für den Regelfall, nicht aber ausnahmslos, daß das Wohl und Wehe des zu Schützenden einer Vertragspartei anvertraut sein müsse). Eine andere Frage ist es jedoch, ob wegen der besonderen Umstände des Einzelfalls eine Ausdehnung des Schutzbereichs eines Vertrages über den Kreis der Vertragsparteien hinaus anzunehmen ist. Bei der Beauftragung von Sachverständigen kommt es häufig vor, daß das zu erstattende Gutachten als Grundlage für die Entscheidung

von Personen dienen soll, die zum Sachverständigen nicht in vertraglichen Beziehungen stehen (vgl. die Senatsurteile vom 28. April 1982 - IVa ZR 312/80 - LM BGB § 328 Nr. 71 = NJW 1982, 2431 und vom 29. September 1982 - IVa ZR 309/80 - NJW 1983, 1053 zu II 1). In diesem Falle hat der Tatrichter nach allgemeinen Auslegungsgrundsätzen anhand der Umstände zu prüfen, ob die Vertragsparteien den Willen hatten, zu Gunsten dieser Person eine Schutzpflicht des Sachverständigen zu begründen. Auch in diesem Zusammenhang kann es von Bedeutung sein, ob dem Auftraggeber die Fürsorge für den in Frage kommenden Dritten anvertraut war; dies ist jedoch keine notwendige Voraussetzung für die Bejahung einer Schutzpflicht. Im vorliegenden Fall wird zu erwägen sein, daß ein Interessent, der ein Gutachten als Grundlage für die Entscheidung einer bestimmten Gruppe in Auftrag gibt, regelmäßig nicht nur sein persönliches Interesse, sondern auch das Interesse der anderen Gruppenmitglieder gewahrt wissen möchte; eine Beschränkung der Schadensersatzpflicht auf die Schäden, die ihm in eigener Person erwachsen, wird daher in der Regel nicht seinem rechtsgeschäftlichen Willen entsprechen. In diesem Zusammenhang sind allerdings auch die Interessen des Sachverständigen zu berücksichtigen; dieser darf nicht in einer unzumutbaren Weise mit Schadensersatzpflichten gegenüber Dritten belastet werden; daß er eine solche Verpflichtung übernimmt, kann von seinem Vertragspartner nach Treu und Glauben (§ 157 BGB) nicht erwartet werden. In dieser Hinsicht wird zu berücksichtigen sein, daß die Schäden, die in einer Käufergruppe beim Erwerb eines Hauses infolge eines falschen Wertgutachtens entstehen können, in der Regel nicht höher sind als die, die einer Einzelperson in der gleichen Situation erwachsen würden

Ob im Einzelfall Dritte in den Schutzbereich des Vertrages einbezogen worden sind, ist eine Frage der Auslegung des Vertrages und daher vom Tatrichter zu entscheiden. Das Berufungsgericht wird diese Prüfung unter Beachtung der hier dargelegten Gesichtspunkte vorzunehmen haben.

2. Das Berufungsgericht hat geprüft, ob der Beklagte in seinem Gutachten ausdrücklich oder stillschweigend zu erkennen gegeben habe, daß er jedem, "den es angeht", für die Richtigkeit haften wolle; es hat die Frage verneint. Gegen diese Auffassung bestehen keine rechtlichen Bedenken; es fehlt in der Tat an jedem Anhaltspunkt dafür, daß der Beklagte gegenüber Personen, die nicht zu der hinter dem Zeugen S. stehenden Käufergruppe gehörten, eine Haftung übernehmen wollte.

3. Ebensowenig ist es rechtlich zu beanstanden, daß das Berufungsgericht hier eine vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen abgelehnt hat. Die Auftraggeber machen verhältnismäßig häufig von der Autorität, die dem Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zukommt, in der Weise Gebrauch, daß sie sich bei geschäftlichen Verhandlungen Dritten gegenüber auf dieses Gutachten berufen, etwa, um als Verkäufer den geforderten Kaufpreis zu rechtfertigen oder um die Beleihbarkeit eines bestimmten Objekts darzutun. Wenn der Sachverständige damit rechnen muß, daß sein Gutachten zu solchen Zwecken verwendet wird und Dritten als Grundlage für wichtige Vermögensdispositionen dienen soll, kann er diesen Dritten gegenüber für die Richtigkeit des Gutachtens haftbar sein (vgl. dazu die Urteile des BGH vom 6. Juli 1970 - II ZR 85/68 -

und vom 5. Dezember 1972 - VI ZR 120/71 - NJW 1970, 1737; 1973, 321 zur Bankbescheinigung und zum Wirtschaftsprüfertestat). Ein solcher Gebrauch war jedoch hier nicht vorgesehen und hat auch tatsächlich nicht stattgefunden. Das Gutachten war lediglich zur Belehrung des Zeugen S [REDACTED] und der hinter ihm stehenden Käufergruppe bestimmt; es sollte nicht als Argumentationshilfe bei Verhandlungen mit Dritten dienen.

II.

In einer Hilfsbegründung führt das Berufungsgericht aus, die Klage wäre auch bei Bejahung der Aktivlegitimation des Klägers abzuweisen. Den Beklagten treffe kein Verschulden. Bei der Berechnung des Ertragswerts habe er nicht zu prüfen brauchen, ob sich in dem Hause frei finanzierte Wohnungen oder solche des sozialen Wohnungsbaus befanden. Da der Auftraggeber ihm hierzu keine Information vermittelt habe, habe er unterstellen dürfen, daß die Wohnungen frei finanziert gewesen seien; er habe daher nur den "nachhaltig auf dem freien Wohnungsmarkt zu erzielenden Mietpreis der Wohnungen des Objekts" zugrunde zu legen brauchen. Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Ein Sachverständigengutachten muß sich auf Tatsachen und nicht auf Mutmaßungen oder Unterstellungen stützen. Von der Voraussetzung, daß die Wohnungen frei finanziert seien, durfte der Beklagte daher nur dann ausgehen, wenn er sich davon überzeugt hatte, daß diese Voraussetzung zutraf. Sind dem Sachverständigen die für die Beurteilung maßgeblichen Umstände nicht bekannt, muß er sie beim Auftraggeber erfragen, u.U. auch andere Ermittlungen anstellen (etwa Anfragen bei Behörden). Bleibt diese Bemühung erfolglos, so darf er zwar sein Gutachten auf Unterstellungen auf-

bauen; er muß dies jedoch in dem Gutachten kenntlich machen.

Daß es für den Mietwert einer Wohnung und damit auch für den Ertragswert eines Miethauses entscheidend auf die mietrechtliche Qualifikation der Wohnung ankommt, muß jedem Grundstücksachverständigen bekannt sein. Daß der Beklagte dies nicht beachtet hat, kann den Vorwurf der Fahrlässigkeit begründen.

Der Beklagte beruft sich demgegenüber darauf, auch bei einer frei finanzierten Wohnung wären die von ihm eingesetzten Mieten nicht ohne weiteres zu erzielen gewesen; es hätte vielmehr eines Mieterhöhungsverfahrens nach § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe, in vielen Fällen voraussichtlich auch eines Rechtsstreits bedurft. Diese an sich zutreffende Überlegung verstärkt noch den gegen den Beklagten zu erhebenden Schuldvorwurf. Gerade weil der Hauseigentümer die Zahlung der an sich angemessenen Miete nicht ohne weiteres durchsetzen kann, war es fehlerhaft, daß der Beklagte die Ertragswertberechnung auf rein theoretischen Überlegungen zur Miethöhe aufbaute, ohne die tatsächlich bestehende mietrechtliche Lage zu berücksichtigen.

Daß der Beklagte - entgegen der üblichen Praxis - mit der Ermittlung des hypothetischen Werts beauftragt gewesen sei, den das Haus gehabt hätte, wenn es nicht wohnungsrechtlichen Bindungen unterlegen wäre, wird nicht behauptet.

III.

Das Berufungsgericht meint, den Kläger treffe ein mitwirkendes Verschulden. Es macht ihm zum Vorwurf, daß er nicht vom Hauseigentümer Jahresabrechnungen verlangt

und sich Angaben über die Miethöhe habe machen lassen. Bei einem so gewagten Engagement sei allergrößte Vorsicht, Sorgfalt und Prüfung seitens des Klägers am Platze gewesen. Dieser könne sich nicht mit Erfolg darauf berufen, daß er als Laie und einfacher Student keine Ahnung von der Bewertungsgrundlage haben könne. Dies gelte nur für die eigentliche Bewertung durch den Sachverständigen, nicht jedoch für die tatsächlich erzielten Mieteinnahmen, die er durch bloße Rückfragen bei seinen Vertragspartnern oder über seinen Makler hätte erfragen können. Wenn er diese Angaben erhalten hätte, hätte er den Beklagten fragen können, ob sich daraus eine Änderung seines Gutachtens ergebe.

Auch diese Ausführungen halten einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

Nikolaus S. [REDACTED] und der Kläger waren sich ersichtlich darüber klar, daß sie nicht über die Sachkunde verfügen, um das mit dem Kauf verbundene Risiko zutreffend abzuschätzen. Gerade das hat sie veranlaßt, die sachverständige Hilfe des Beklagten in Anspruch zu nehmen. Der Beklagte hat in seinem Gutachten den Jahresreinertrag mit 68.918,- DM angegeben; es fehlt jeder Hinweis darauf, daß es sich hier um einen rein theoretischen Wert handelt, daß der tatsächlich zu erzielende Ertrag erheblich niedriger sein könne, daß es entscheidend auf die bisher gezahlten Mieten ankomme und daß es deshalb empfehlenswert sei, sich hierüber Gewißheit zu verschaffen. Der Zeuge S. [REDACTED] und der Kläger durften daher davon ausgehen, daß der vom Beklagten genannte Jahresbetrag ohne Schwierigkeiten zu erreichen sei,

und zwar auch dann, wenn die bisher gezahlten Mieten niedriger waren als die vom Beklagten angenommenen. In diesem Falle wäre es aber für die Wirtschaftlichkeitsberechnung auf die bisherigen Mieteinnahmen nicht angekommen.

Man kann dem Kläger auch nicht vorwerfen, er hätte in Betracht ziehen müssen, daß das Durchsetzen von Mieterhöhungsansprüchen erfahrungsgemäß mit Schwierigkeiten verbunden sei und er hätte aus diesem Grunde Bedenken gegen die Richtigkeit des Gutachtens hegen müssen. Jeder auf entgeltliche Beratung gerichtete Vertrag (dazu gehört im weiteren Sinne auch ein Gutachterauftrag) beruht auf der Voraussetzung, daß der Berater dem zu beratenden an Kenntnissen und Erkenntnissen überlegen ist : Die fachliche Ausbildung und Erfahrung des Beraters soll die mangelnde Sachkunde seines Vertragspartners ausgleichen. Es ist daher selbstverständlich, daß an die Erkenntnisfähigkeit des sachverständigen Beraters höhere Anforderungen zu stellen sind als an die seines Auftraggebers. Wenn dieser die Fehler nicht erkennt, die dem Berater oder Gutachter unterlaufen sind, so kann allein daraus in der Regel nicht ein mitwirkendes Verschulden hergeleitet werden; hier könnte es möglicherweise u.a. darin gefunden werden, daß dem Kläger die erhebliche Differenz zwischen dem vom Beklagten geschätzten Wert und dem tatsächlichen geforderten Kaufpreis nicht aufgefallen ist; der Tatrichter wird zu prüfen haben, ob solche Abweichungen zwischen den theoretischen Berechnungen der Sachverständigen und den Preisen am Immobilienmarkt etwas ungewöhnliches sind. Keinesfalls kann ein etwaiges Mitverschulden des Klägers für so schwerwiegend angesehen werden, daß es jede Haftung des Beraters oder Gutachters

ausschließen würde (BGH Urteil vom 16. November 1970 - VIII ZR 227/68 - LM BGB § 276 [Hb] Nr. 15 Ziff. II a.E.; vom 7. Januar 1965 - VII ZR 28/63 - WM 1965, 287, 288; vom 25. Mai 1964 - VII ZR 246/62 -; RGZ 129, 109, 114; Soergel/Mühl BGB 11. Aufl. § 276 Rdn. 34).

IV.

Schadensersatz kann der Kläger allerdings nur dann verlangen, wenn die fehlerhafte Berechnung des Jahresreinertrages durch den Beklagten für den Entschluß, das Haus M-Str. zu kaufen, ursächlich war. Ob dies der Fall ist, wird das Berufungsgericht nach § 287 ZPO zu beurteilen haben. Wenn die Annahme des Berufungsgerichts richtig sein sollte, die hinter dem Zeugen S stehende Interessentengruppe habe die Absicht gehabt, das zu erwerbende Haus in Eigentumswohnungen aufzuteilen und diese zu veräußern, ist es schwer verständlich, wieso es für

die EntschlieÙung des Klägers überhaupt auf die Höhe der Erträge ankommen sollte, die bei einer Vermietung zu erzielen gewesen wären. Freilich ist es gegebenenfalls ebensowenig zu verstehen, warum der Beklagte überhaupt Ausführungen über den zu erzielenden Mietzins in sein Gutachten aufgenommen hat; es wäre dann sinnvoller gewesen, sich im Gutachten darüber auszusprechen, welcher Preis für die zu bildenden Eigentumswohnungen auf dem Immobilienmarkt zu erzielen war.

Dr. Hoegen

Rottmüller

Dehner

Rassow

Dr. Zopfs