

BUNDESGERICHTSHOF

005

IM NAMEN DES VOLKES

VI ZR 246/68

URTEIL

Verkündet am

21. April 1970
Kriegl, Justiz-
hauptsekretär

in dem Rechtsstreit

**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

des Bankhauses B [REDACTED] KG., S [REDACTED], L [REDACTED] -
straße [REDACTED], vertreten durch den geschäftsführenden
Gesellschafter Bankier Richard B [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Frau Isabella B [REDACTED], geb. S [REDACTED] als
Alleinerbin des am 7.2.1967 verstorbenen Alfred B [REDACTED],
Architekt und vereidigter Schätzer, B [REDACTED], B [REDACTED]
[REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. April 1970 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Pehle und der Bundesrichter Dr. Bode, Dr. Weber, Dunz sowie der Bundesrichterin Scheffen

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 5. Zivilsenats in Freiburg des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 13. November 1968 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Revision fallen der Klägerin zur Last.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Im Juli 1964 gewährte die Klägerin dem Fritz S. ein Darlehen von 50.000 DM unter dinglicher Sicherung an den zusammenhängenden Grundstücken des Darlehnsnehmers in Hagenbach bei Karlsruhe, R. straße ●, die bereits in Höhe von 300.000 DM belastet waren. Die Klägerin legte der Beleihung zwei ihr vom Darlehnsnehmer überreichte Gutachten des verstorbenen Ehemanns der Beklagten vom 6. März 1963 und vom 29. Januar 1964 zugrunde. Dieser war Architekt und von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Schätzer für bebaute und unbebaute Grundstücke. In dem ersteren Gutachten ist das

- 3 -

Gesamtgrundstück von 1.120 qm mit dem damals noch nicht abgerissenen Altbau (Vordergebäude bestehend aus Gasthaus mit Metzgerei, Wohnräume, Fremdenzimmer, Kegelbahn) auf 296.000 DM geschätzt; das zweite Gutachten bewertet gleichfalls die gesamte Grundstücksfläche und enthält eine Schätzung über den Fertigstellungswert des neuen Hintergebäudes (Einfamilienhaus) von 328.000 DM, über den Ertragswert desselben Gebäudes von 281.200 DM, und kommt zu einem Verkehrswert – unter Einbeziehung der Gesamtgrundstücksfläche – von 350.000 DM. Dieses neue Hintergebäude war spätestens am 1. Juli 1964 verputzt und bezogen. Die Klägerin rechnete die in den Gutachten enthaltenen Werte zusammen und stellte unter Abzug der doppelt berechneten Grundstücksfläche einen Beleihungswert von 590.000 DM fest; damit erschien ihr die 7/10 Grenze Beleihungswert mit 350.000 DM gewahrt. Der Darlehnsnehmer hat nach Erstattung des ersten Gutachtens das vordere Gebäude abgerissen, um an dessen Stelle einen mit acht Wohnungen und einer Gastwirtschaft geplanten Wohnblock zu erstellen. Der Plan wurde nicht mehr ausgeführt, da Schlipkötter in Konkurs fiel. Die Grundstücke wurden zwangsversteigert. Die Klägerin fiel mit ihren Sicherungen aus, nachdem der Wert des Gesamtgrundstücks nebst Hintergebäude auf 160.000 DM geschätzt worden war.

Die Klägerin hat die Beklagte als Rechtsnachfolgerin ihres verstorbenen Ehemannes wegen vorsätzlicher sittenwidriger Schädigung (§ 826 BGB) auf Erstattung des ihr in Höhe von 50.000 DM nebst Zinsen entstandenen Schadens mit der Behauptung in Anspruch genommen, die gutachtlichen Schätzungen des früheren Beklagten seien erheblich übersetzt,



und zwar sowohl in dem mit 50 DM je qm bewerteten Bodenwert. und in dem cbm-Preis umbauten Raumes als auch in dem mit 3,50 DM je qm eingesetzten Mietertragswert. Zudem habe der Ehemann der Beklagten das zweite Gutachten nach den noch nicht einmal genehmigten Bauplänen und nicht auf Grund einer Besichtigung nach Fertigstellung erstellt. Dabei habe er die Baumasson um 362 cbm und die Wohnfläche um 72 qm zu hoch geschätzt und das nicht ausgebaute Dachgeschoß anstelle der zulässigen 1/3 Bewertung voll eingesetzt.

Die Beklagte hat geltend gemacht, der von ihrem verstorbenen Ehemann geschätzte Mietpreis von 3,50 DM je qm werde gegenwärtig tatsächlich erzielt; er habe das zweite Gutachten auf Grund einer Besichtigung vom 11. Januar 1964 erstellt; damals seien der Rohbau des Hinterhauses fertiggestellt und die Installationsarbeiten teilweise eingebracht gewesen. Bei der Schätzung sei lediglich ein Rechenfehler bezüglich des Dachgeschosses unterlaufen.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren Klageanspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht hat ein zum Schadensersatz verpflichtendes Verhalten des verstorbenen Ehemannes der Beklagten aus § 826 BGB verneint. Es geht davon aus, die

unterschiedlichen Ergebnisse zwischen den Schätzungen des gerichtlichen Sachverständigen L. [REDACTED] und des Ehemannes der Beklagten seien, abgesehen von der abweichenden Grundstücksbewertung (35,70 DM : 50,-- DM je qm) dadurch erklärlich, daß zwischen Planung und Wirklichkeit eine erhebliche Maßabweichung und ein Qualitätsunterschied zum Nachteil der tatsächlichen Bauausführung bestehe und der Ehemann der Beklagten nach den vorliegenden Plänen geschätzt habe. Dazu sei er auch ohne einen ausdrücklichen Hinweis berechtigt gewesen, zumal er seine Darstellung mit der Überschrift "Allgemeine Baubeschreibung" im Gegensatz zu dem im ersten Gutachten gebrauchten Ausdruck "Beschreibung des Gebäudes" versehen habe. Jedenfalls könne die etwa ungenaue oder mißverständliche Bezeichnung die Haftung nach § 826 BGB nicht begründen, zumal der Neubau im Zeitpunkt der Darlehnsgewährung bereits vollendet gewesen sei.

Die Schlußbemerkung des Gutachters über die persönlichen Verhältnisse des Eigentümers seien für jeden Kundigen als außerhalb der Zuständigkeit des Sachverständigen-gutachtens liegend erkennbar gewesen. Vor allem aber sei die Schätzungsdifferenz zwischen dem angegriffenen und dem vom Gericht angeforderten Gutachten für den Schaden nicht kausal gewesen, da die Klägerin das Darlehen auch bei einer dem letzteren Gutachten entsprechenden Schätzung gewährt haben würde. Schließlich habe dem Ehemann der Beklagten auch das Bewußtsein gefehlt, durch eines seiner Gutachten zu einer schädigenden Kreditbewilligung beizutragen.

II. Die Revision vermag nicht aufzuzeigen, daß dem Berufungsgericht bei der im Revisionsrechtszug nur im beschränkten Umfang nachprüfbaren Tatsachenwürdigung ein Rechtsfehler unterlaufen ist.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes wäre der Ehemann der Beklagten gegenüber der Klägerin nach § 826 BGB zum Schadensersatz verpflichtet gewesen, wenn er die beiden Gutachten oder eines von ihnen in leichtfertiger oder gewissenloser Weise erstellt und mit der Möglichkeit gerechnet hätte, daß sein Auftraggeber die Gutachten zum Zwecke der Kreditbeschaffung benutzen und dadurch ein Kreditgeber Schaden erleiden könnte. Wenn ein Gutachter die Möglichkeit setzt, daß Dritte getäuscht werden und dadurch Schaden erleiden, verstößt er auch dann gegen die guten Sitten, wenn er sich grobfahrlässig der Erkenntnis verschließt, daß sein Gutachten unrichtig ist (BGHZ 10, 228, 233 m.w.Nachw.; BGH Urt. v. 13. Juli 1956 - VI ZR 132/55 - LM BGB § 826 (Gb) Nr. 4; Urt. v. 28. Juni 1966 - VI ZR 287/64 - VersR 1966, 1032; Urt. v. 12. Juli 1966 - VI ZR 1/65 - VersR 1966, 1034).

Schon die Voraussetzungen für die Annahme sittenwidrigen Verhaltens hat das Berufungsgericht unter Beachtung dieser Grundsätze ohne Rechtsirrtum als nicht nachgewiesen erachtet.

Zugunsten der Revision kann zwar davon ausgegangen werden, daß die Klägerin durch die beiden Gutachten irreführt worden ist, indem sie die in beiden Gutachten er-

rechneten Gesamtwerte zusammenzählte und dabei übersah, daß die dem ersten Gutachten zugrundeliegenden tatsächlichen Verhältnisse sich bis zu ihrer Kreditgewährung geändert hatten, also nicht berücksichtigte, daß das Vorderhaus nach den Feststellungen des Berufungsurteils (S. 13 und 14) bereits im Zeitpunkt der Erstellung des zweiten Gutachtens vom 29. Januar 1964 abgerissen war. Insoweit handelte es sich jedoch nicht um Unrichtigkeiten der beiden voneinander unabhängigen Gutachten und erst recht nicht um solche, die auf Leichtfertigkeit oder grober Fahrlässigkeit beruhten.

Die entscheidende Bedeutung kommt danach, wie auch die Revision nicht verkennt, der Frage zu, ob der Ehemann der Beklagten durch Erstattung des zweiten Gutachtens vom 29. Januar 1964 gegen § 826 BGB verstossen hat. Auch das ist aber vom Berufungsgericht ohne Rechtsverstoß verneint worden.

1. Es bedarf keiner Erörterung, ob der Ehemann der Beklagten mit der einleitenden Bemerkung zum zweiten Gutachten: "Allgemeine Baubeschreibung" in Verbindung mit dem Hinweis, daß er vorstehendes "Grundstück" erneut be-sichtigt habe, hinreichend zum Ausdruck gebracht hat, daß seine Schätzung auf den Bauplänen beruhte. Auch wenn im Hinblick auf das erste Gutachten vom 6. März 1963 ein deutlicher Hinweis darauf angebracht gewesen wäre, daß der geschätzte Neubau noch nicht fertiggestellt war, liegt in der Unterlassung eines derartigen Hinweises keine einen Sittenverstoß darstellende grobe Nachlässigkeit. Die Verwendung der Überschrift "Allgemeine Baubeschreibung" mag

jedenfalls subjektiv beim Ehemann der Beklagten von der Vorstellung getragen gewesen sein, diese Bezeichnung mache es hinreichend deutlich, daß es sich nicht um ein bereits erstelltes Gebäude handelt.

2. Ein Rechtsfehler des Berufungsgerichtes ist auch insoweit nicht festzustellen, als es der Schlußbemerkung des Gutachters über die persönlichen Verhältnisse des Eigentümers keine zum Schadensersatz verpflichtende Bedeutung beigemessen hat.

3. Die Revision macht ferner geltend, die Schätzung sei, gerade weil sie nur auf den Bauplänen und nicht auf einer zuverlässigen Besichtigung des Neubaus beruht habe, unzuverlässig und erheblich überschätzt gewesen; bei einer richtigen Bewertung des Bodenpreises, der tatsächlich erbrachten geringerwertigen Bauausführung (auch das Schwimmbad sei noch nicht fertiggestellt gewesen), der mangelnden Baugenehmigung und der teilweise gewerblichen Nutzung des Grundstückes hätte sich eine andere Belohnungsgrenze ergeben, die jedenfalls unter 350.000 DM gelegen hätte.

a) Soweit die Revision hiermit auf die gegenüber dem Bauplan geringerwertige Bauausführung hinweist, steht ihr - wie erörtert - entgegen, daß der Ehemann der Beklagten ohne grobes Verschulden davon ausgehen konnte, der fachkundige Benutzer des Gutachtens - wozu auch die klagende Bank zu rechnen ist - werde erkennen, daß es auf Grund des Bauplanes erstellt wurde. Soweit das Vorbringen der Revision darüber hinaus dahin zu verstehen ist, dem Ehemann der

Beklagten habe auch von seiner eigenen Schätzungsgrundlage aus angesichts der teilweisen Errichtung des Neubaus nicht ohne grobe Nachlässigkeit entgehen können, daß seine Schätzung weit übersetzt sei, kann ihr ebenfalls nicht gefolgt werden. Das Berufungsurteil stellt fest, das unterschiedliche Schätzergebnis sei zum Teil erklärlich und stehe zu dem Ergebnis des gerichtlichen Sachverständigen-gutachtens nicht in einem solchen Mißverhältnis, daß die Schätzung in grober Weise gegen die Berufsregeln verstoße und eine sittenwidrige Pflichtverletzung des Schätzers begründe. Diese Auffassung hält sich im Rahmen einer möglichen Beweiswürdigung und verstößt nicht gegen allgemeine Auslegungsregeln, Erfahrungssätze oder Denkgesetze. Der gerichtliche Sachverständige hat den Wert auf 264.200 DM, der Ehemann der Beklagten im Mittelwert auf 332.600 DM geschätzt. Der Unterschied beruht zum Teil auf einer verschiedenen Schätzung der Bodenwerte (35 DM bzw. 50 DM je qm), zum andern auf dem Umstand, daß der Ehemann der Beklagten vor Fertigstellung des Neubaus noch vom Bauplan, der gerichtliche Sachverständige dagegen vom tatsächlichen Zustand des fertigen Neubaus ausgegangen ist. In beiden Richtungen liegt nach der nicht angreifbaren Würdigung des Berufungsgerichts keine so erhebliche Fehlschätzung des angegriffenen Gutachtens vor, daß schon daraus auf das Vorliegen grober Nachlässigkeit geschlossen werden müßte. Das Berufungsurteil hat zu Recht die entscheidende Ursache für den Schaden der Klägerin nicht in der unterschiedlichen Bewertung des Grundstücks einschließlich des Neubaus, sondern darin gesehen, daß die Klägerin das vom Ehemann der Beklagten im ersten Gutachten mit 240.000 DM bewertete Vordergebäude irrtümlicherweise in die Berechnung der Beleihungsgrenze mit einbezogen

hat, obwohl es nach den Feststellungen des Berufungsurteils im Zeitpunkt der Erstellung des zweiten Gutachtens vom 29. Januar 1964 bereits abgerissen und der dort geplante weitere Neubau (Wohnblock) noch nicht erstellt war. Dieser Irrtum kann aber nicht dem Ehemann der Beklagten angelastet werden.

b) Bei diesem Beweisergebnis ist insbesondere auch kein Verfahrensfehler darin zu sehen, daß das Berufungsgericht weder den Zeugen S. [REDACTED] zur Frage der üblichen Belohnungsgrenze noch die übrigen Beweise zu dem Vorbringen der Klägerin im Schriftsatz vom 14. Oktober 1968 S. 5 erhoben hat.

4. Das Berufungsurteil hat aus den dargelegten Gründen zu Recht auch ein vorsätzliches Handeln des Ehemanns der Beklagten verneint. Die Revision hat nicht dargetan, daß dieser das Bewußtsein gehabt habe, sein zweites Gutachten könnte einen Schaden, wie er bei der Klägerin eingetreten ist, verursachen und daß er einen solchen Schaden etwa billigend in Kauf genommen habe.

III. Entgegen der Meinung der Revision ist auch eine Haftung der Beklagten wegen "falscher Auskunfterteilung" nicht begründet. Ein solcher, etwa stillschweigend abgeschlossener haftungsbegründender Auskunftsvertrag hätte nach der ständigen höchstgerichtlichen Rechtsprechung zur Voraussetzung, daß der Auskunftgeber entweder erkannt hat, der Auskunftsuchende wolle von der begehrten Antwort eine Vermögensdisposition abhängig machen oder wenn wenigstens

für ihn erkennbar war, daß die Auskunft für die EntschlieÙung des Empfängers von entscheidender Bedeutung sein und zur Grundlage weittragender Maßnahmen gemacht werden würde. (BGH Urt. v. 12. Juli 1966 - VI ZR 1/65 - VersR 1966, 1034; Urt. v. 14. Januar 1969 - VI ZR 130/67 -; Pikart: Die neue Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zur Haftung für Ratschläge und Auskünfte WM 1966, 698 m.w.Nachw.). Auch die von der Revision in Bezug genommene Entscheidung BGH Urt. v. 14. November 1968 - VII ZR 51/67 - WM 1965, 287 geht ebenso wie die früheren Entscheidungen des VII. Zivilsenats (siehe Urt. v. 7. Januar 1965 - VII ZR 28/63 - m.w.Nachw.) von dem dargelegten Grundsatz aus. Eine entsprechende Anwendung dieser Rechtsprechung auf den vorliegenden Fall würde zumindest eine positive Kenntnis des verstorbenen Ehemannes der Beklagten voraussetzen, sein Gutachten diene einer knapp kalkulierten Kreditgewährung und erfordere darum eine sehr genaue Schätzung. Dies hat die Revision jedoch nicht dargetan.

Ohne irgendeine erkennbare Einbeziehung des Geschädigten in die Verhandlungen zwischen dem Kreditnehmer und dem Ehemann der Beklagten kommt als Anspruchsgrundlage nur § 826 BGB in Betracht (BGH Urt. v. 13. Juli 1956 - VI ZR 132/55 LM BGB § 826 (Gb) Nr. 4 und Urt. v. 5. Dezember 1958 - VI ZR 273/57 LM BGB § 826 (Gb) Nr. 5).

IV. Die Revision war daher mit der Kostenfolge aus
§ 97 ZPO zurückzuweisen.

Pehle

Dr. Bode

Dr. Weber

Dunz

Scheffen