

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : nein

BGB § 826 B, Gb

Zur Haftung eines Sachverständigen für Grundstücks- und
Gebäudebewertungen wegen sittenwidriger Schädigung eines
Dritten durch ein fehlerhaftes Gutachten.

BGH, Urt. v. 24. September 1991 - VI ZR 293/90 - OLG Karlsruhe
LG Freiburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VI ZR 293/90

URTEIL

Verkündet am:
24. September 1991
Herrwerth
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. September 1991 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Steffen und die Richter Dr. Kullmann, Dr. Lepa, Bischoff und Dr. Müller

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 13. Zivilsenats in Freiburg des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 8. August 1990 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen



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



Tatbestand:

Die Klägerin verlangt von dem Beklagten, einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Grundstücks- und Gebäudebewertungen, aufgrund eigenen und aufgrund abgetretenen Rechts Schadensersatz in Höhe von 500.000 DM wegen fehlerhafter Begutachtung eines Grundstücks.

Die Klägerin erwarb durch Vertrag vom 7. November 1983 von dem Zeugen P. dessen Beteiligung an der Michael E.P. Versicherungsmakler KG sowie 99% der Kommanditbeteiligung der Ehefrau des Zeugen an der KG. Gleichzeitig trat die Klägerin als Komplementärin in diese Gesellschaft ein. Als Kaufpreis übernahm sie die negativen Kapitalkonten der bisherigen Gesellschafter. Die Eheleute P. stellten darüber hinaus die Klägerin von Verbindlichkeiten der KG frei, die den Betrag von 6 Mio. DM überstiegen. Die Freistellungsverpflichtung sollte sich auf etwa 4,19 Mio. DM belaufen.

Der Zeuge P. war zugleich Eigentümer eines etwa 11.000 qm großen Grundstückes, auf dem sich ein herrschaftliches Anwesen befand und wovon 7.984 qm Park- und Waldfläche waren.

Der Beklagte hatte am 10. November 1982 im Auftrag des Zeugen P. über dieses Grundstück ein Verkehrswertgutachten erstellt. Darin ist der Verkehrswert nach dem Sachwert mit 7.728.000 DM ermittelt. Bei der Bodenwertermittlung sind sowohl die 3.070 qm Hof- und Gebäudefläche als auch die 7.984 qm Park- und Waldfläche mit 360 DM pro Quadratmeter bewertet. In der Anlage zur Wertermittlung wird hierzu ausgeführt:

"Der Bodenwert wurde auf der Grundlage der Richtwertangaben der Gemeindeverwaltung, der gegebenen Ausnutzungsziffern und der örtlichen Grundstücksvergleichswerte ermittelt. In die Bewertung wurde das Grundstück ohne Wertabstufungen aufgenommen, weil das gesamte Grundstück bebaubar ist (BauNVO, innere Bebauung) und der Bodenwertanteil noch in einem vertretbaren Verhältnis zu dem Bauwert des herrschaftlichen Anwesens steht."

Auf Veranlassung einer Grundpfandgläubigerin, der P.-Bank, bat der Zeuge P. im Frühjahr 1983 um eine ergänzende Auskunft, die der Beklagte mit Schreiben vom 15. März 1983 wie folgt erteilte:

"Auf Ihre Anfrage hin ließ ich mir behördlicherseits nochmals bestätigen, daß Ihr Anwesen ... innerhalb des Ortsetters der Gemeinde U. liegt.

Somit richtet sich die Bebauung des unbebauten Geländes eindeutig nach der Baunutzungsverordnung (innere Bebauung).

Die Gemeindeverwaltung geht davon aus, daß die unbebaute Grundstücksfläche (Baulücke), die zwischen Ihrem Wohngebäude und dem südlich gelegenen Nachbarwohngebäude liegt, in Parzellengrößen von 10 bis 12 a aufgeteilt wird. Unter dieser Voraussetzung bestehen von Seiten der Gemeinde als erste Instanz der Unteren Baubehörde keine Bedenken gegen eine Bebauung im Sinne der Bestimmungen der BauNVO und der örtlichen Satzungen ...".

Tatsächlich ist das Grundstück jedoch nicht bebaubar.

Die Klägerin hat behauptet, sie habe nur aufgrund des Gutachtens dem Zeugen P. einen Kredit durch die beim Eintritt in die Michael E.P. KG von ihr übernommene Haftung für Verbindlichkeiten in Höhe von 4,19 Mio. DM eingeräumt. Wenn sie nicht im Vertrauen auf das Verkehrswertgutachten des

Beklagten in dem Grundstück eine ausreichende Sicherheit erblickt hätte, sei sie nie bereit gewesen, in dieser Weise Kredit zu gewähren.

Die hilfsweise, aus einer Abtretung des Zeugen P. hergeleitete Ersatzforderung rechtfertigt die Klägerin mit der Behauptung, der Zeuge P. hätte seine Beteiligung an der KG bereits im Jahre 1982 an die Klägerin verkauft, wenn er gewußt hätte, daß der Verkehrswert seines Grundstückes nicht 7,7 Mio. DM sondern nur 1/4 davon betrage. Der Gesellschaftsverlust von 2,7 Mio. DM im Jahre 1983 wäre dann nicht bei ihm eingetreten.

Das Landgericht hat die Klage dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Die Berufung des Beklagten hatte keinen Erfolg. Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß der Beklagte der Klägerin zum Ersatz eines eigenen Schadens gemäß § 826 BGB verpflichtet sei, da er durch ein leichtfertig, grob fahrlässig erstelltes unrichtiges Gutachten die Möglichkeit gesetzt habe, daß Dritte getäuscht wurden und Schaden erlitten.

Es ist der Auffassung, den Angaben des Beklagten in dem Gutachten über die Bebaubarkeit käme zumindest in Verbindung mit der ergänzenden Auskunft vom 15. März 1983 nicht etwa nur eine Bedeutung als Grundlage der Schätzung des Verkehrswertes zu, sondern sie hätten eigenständige Bedeutung. Er habe demgemäß für die Richtigkeit bzw. Unrichtigkeit von Gutachten und Auskunft auch in diesem Punkt einzustehen, zumal er sich in dem Gutachten nicht darauf beschränkt habe, Auskünfte der Gemeinde wiederzugeben, sondern die Bebaubarkeit aus (scheinbar) eigener Sachkunde bzw. Prüfung ohne Einschränkung oder Vorbehalt als gegeben bezeichnet habe. Die Unrichtigkeit des Gutachtens beruhe auf grober Fahrlässigkeit und Leichtfertigkeit des Beklagten. Ihm hätten sich schon aufgrund seiner Kenntnis der Voraussetzungen für die Einordnung eines Grundstücks zum Innenbereich im Sinne des damals maßgebenden § 34 BBauG Zweifel an der Richtigkeit der Auskünfte der Gemeinde aufdrängen müssen. Im übrigen sei ihm die Unzuverlässigkeit derartiger Auskünfte auch positiv bekannt gewesen, was sich daraus ergebe, daß er seinem Auftraggeber P. wiederholt gesagt haben wolle, er könne sich auf die Auskünfte der Gemeinde in bezug auf die Bebaubarkeit nicht verlassen. Der unrichtige Ausgangspunkt seines Gutachtens über die Bebaubarkeit sei mit Sicherheit auch für die Bodenwertermittlung ausschlaggebend gewesen. Auch der Gebäudewert sei vom Beklagten fehlerhaft ermittelt worden. Unter anderem habe er nicht berücksichtigt, daß gerade bei außerordentlichen, großen und luxuriösen Gebäuden wie hier bei der Ermittlung des Verkehrswertes erhebliche Abschläge bis zu 50 % oder 60 % zu machen seien. Bezüglich des nach

§ 826 BGB erforderlichen Schädigungsvorsatzes könne ohne weiteres angenommen werden, daß der Beklagte trotz der Angabe seines Auftraggebers zum eingeschränkten Zweck des Gutachtens damit gerechnet habe, daß das Gutachten auch Dritten zur Kenntnis gelange und diese aufgrund des Gutachtens Vermögensdispositionen treffen würden. Da er sich der Unzuverlässigkeit der Auskünfte der Gemeinde bewußt gewesen sei, könne auch davon ausgegangen werden, daß er mit einer Schädigung Dritter gerechnet und diese in seinen Willen aufgenommen habe.

Schließlich ist das Berufungsgericht davon überzeugt, daß die Klägerin den Vertrag vom 7. November 1983 mit dem Zeugen P. im Vertrauen auf die Richtigkeit des Gutachtens abgeschlossen hat. Durch Abtretung und Verkauf eines Grundstücksteiles habe ein Betrag von 2 bis 2,5 Mio. DM aufgebracht werden sollen, der zur Rückführung der Verpflichtungen der KG bei der C.-Bank habe bestimmt sein sollen. Ferner seien für Gläubiger der KG auf dem Grundstück Grundpfandrechte eingetragen gewesen, so daß die Klägerin auf der Grundlage der Schätzung des Beklagten davon habe ausgehen können, daß diese aus dem Grundstückserlös befriedigt werden könnten. Wenn der Übernahme der KG-Anteile auch noch andere Motive und Überlegungen der Klägerin zugrunde gelegen hätten, so sei doch praktisch auszuschließen, daß sie sich bei richtiger Information auf den Vertrag eingelassen und damit von vornherein einen Verlust von mehreren Millionen DM in Kauf genommen hätte.

II.

Das Berufungsurteil hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

1. Unbegründet sind allerdings die Verfahrensrügen, mit denen sich die Revision gegen die Objektivität des Sachverständigen Sp. und gegen die Feststellung der objektiven Fehlerhaftigkeit des von dem Beklagten erstellten Gutachtens wendet. Der Senat sieht gemäß § 565 a ZPO davon ab, dies näher zu begründen.

2. Mit Erfolg wendet sich die Revision jedoch gegen die Bejahung der Anspruchsvoraussetzungen des § 826 BGB.

a) Voraussetzung für die Haftung eines Sachverständigen aus § 826 BGB für Schäden, die daraus entstanden sind, daß ein Dritter auf die Richtigkeit eines von ihm erstellten, aber tatsächlich unrichtigen Gutachtens vertraut hat, ist zunächst die Feststellung von Umständen, die das Verhalten des Sachverständigen als Verstoß gegen die guten Sitten erscheinen lassen. Daß der Sachverständige ein fehlerhaftes Gutachten erstattet hat, reicht dazu nicht aus. Erforderlich ist vielmehr, daß der Sachverständige sich etwa durch nachlässige Ermittlungen zu den Grundlagen seines Auftrages oder gar durch "ins Blaue" gemachte Angaben der Gutachtaufgabe leichtfertig entledigt und damit eine Rücksichtslosigkeit gegenüber dem Adressaten des Gutachtens und den in seinem Informationsbereich stehenden Dritten an den Tag gelegt hat, die angesichts der Bedeutung, die das Gutachten für deren Entschlüsse hatte, und der von ihm in Anspruch genommenen Kompetenz als gewissenlos bezeichnet werden muß

(vgl. Senatsurteile vom 21. April 1970 - VI ZR 246/68 - WM 1970, 878, 879 und vom 12. Dezember 1978 - VI ZR 132/77 - VersR 1979, 283, 284; BGH, Urteil vom 18. Juni 1962 - VII ZR 237/60 - VersR 1962, 803, 804 f).

Das Berufungsgericht unterstellt, daß dem Beklagten (wie er behauptet hatte) in Gegenwart des Zeugen P. der zuständige Gemeindebedienstete erklärt habe, das Grundstück sei bebaubar, und daß auch die Angaben zu den Auskünften der Gemeindeverwaltung in seinem Schreiben vom 15. April 1983 richtig sind. Ist das aber der Fall, dann bestehen erhebliche Zweifel, ob der Beklagte leichtfertig gehandelt hat, als er die Angaben des Gemeindebediensteten zur Grundlage seines Gutachtens machte. Dem Berufungsgericht mag zwar darin zu folgen sein, daß dem Beklagten die Kriterien dafür bekannt waren, nach denen ein Grundstück zum Innenbereich oder zum Außenbereich im Sinne der damals maßgebenden §§ 34, 35 BBauG zu rechnen war, und daß sich ihm auch schon im Hinblick auf Lage, Größe und bauliche Ausgestaltung des Anwesens Zweifel an der Richtigkeit der Auskünfte des Gemeindebediensteten aufdrängen mußten. Dieses fahrlässige Verhalten kann jedoch nicht ohne weiteres als leichtfertig und gewissenlos angesehen werden.

Derartiges liegt etwa vor, wenn der Handelnde damit einen eigenen Vorteil ohne Rücksicht auf die Belange Dritter sucht (BGHZ 70, 277, 282; 95, 307, 311), wenn er sich über bereits geltend gemachte Bedenken hinwegsetzt oder es ihm aus sonstigen Gründen gleichgültig ist, ob und gegebenenfalls welche Folgen sein leichtfertiges Verhalten hat. Umstände, die für ein solches gewissenloses Verhalten

sprechen könnten, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Das Verhalten des Beklagten könnte jedenfalls nicht als gewissenlos bezeichnet werden, wenn er, was das Berufungsgericht unterstellt, den Zeugen P. wiederholt nach Ablieferung des Gutachtens auf Bedenken gegen die Zuverlässigkeit der Auskünfte des Gemeindebediensteten über die Bebaubarkeit des Grundstückes hingewiesen haben sollte.

b) Aber auch die Ausführungen des Berufungsgerichts zu dem Schädigungsvorsatz des Beklagten werden von der Revision mit Recht angegriffen.

Das Berufungsgericht geht insoweit zwar zutreffend davon aus, daß es für den Schädigungsvorsatz ausreichend wäre, wenn der Beklagte mit einer Kenntniserlangung seines unrichtigen Gutachtens durch Dritte gerechnet, eine dadurch verursachte Schädigung des Dritten für möglich gehalten und billigend in Kauf genommen hätte (bedingter Vorsatz). Tatsächliche Feststellungen dazu hat das Berufungsgericht, worauf die Revision zutreffend hinweist, allerdings nicht getroffen.

Auf bedingten Vorsatz läßt ein leichtfertiges, gewissenloses Verhalten bei Ausstellung unrichtiger Gutachten vor allem dann schließen, wenn der Sachverständige selbst erkannt hat, daß er sich so verhält (Senatsurteil vom 12. Dezember 1978, aaO). Eine solche Feststellung hat das Berufungsgericht bisher nicht getroffen und sie läßt sich auch nicht aufgrund des im Revisionsverfahren zugrundezulegenden Sachverhalts treffen. Das Berufungsgericht leitet den

Schädigungsvorsatz daraus ab, daß derartige Gutachten erfahrungsgemäß häufig als Argumentationshilfen bei Verkaufs- und Kreditverhandlungen benutzt werden und daß die Annahme, der Auftraggeber werde bei solchen Verhandlungen ein für ihn günstiges Gutachten allein für sich behalten, völlig lebensfremd sei. Solche Annahmen können im Streitfall nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht zugrundegelegt werden. Das Berufungsgericht hat nämlich an anderer Stelle in seinem Urteil (bei der Ablehnung vertraglicher Ansprüche) festgestellt, das Gutachten habe dem Zeugen P. nur dazu dienen sollen, sich ein Bild darüber zu machen, ob der Sachwert des Anwesens den ihm vorliegenden Kaufangeboten entsprach. Bei der Ablehnung einer vertragsähnlichen Haftung des Beklagten bezieht sich das Berufungsgericht deshalb auf eine Entscheidung des Bundesgerichtshofes (vom 2. November 1983 - IVa ZR 20/82 - NJW 1984, 355, 356), in welcher die Haftung eines Sachverständigen abgelehnt wird, weil sein Gutachten lediglich zur Belehrung des Auftraggebers und der hinter ihm stehenden Käufergruppe bestimmt war und nicht als Argumentationshilfe bei Verhandlungen mit Dritten dienen sollte. Das Berufungsgericht bemerkt dazu, daß es im Streitfall, soweit für den Beklagten ersichtlich, nicht anders gelegen habe. Dann aber durfte es nicht im Widerspruch dazu bei der Prüfung der Deliktsansprüche das Gegenteil unterstellen.

III.

Da eine andere Anspruchsgrundlage für den Anspruch der Klägerin auf Ersatz ihres eigenen Schadens nicht ersichtlich ist und das Berufungsgericht Feststellungen zu dem hilfsweise geltend gemachten Anspruch aus abgetretenem Recht des Zeugen P. nicht getroffen hat, mußte das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

In der neuen Verhandlung wird der Beklagte, soweit es noch darauf ankommt, Gelegenheit haben, auf seine Bedenken gegen die Kausalität zwischen dem Gutachten und der Schadensentstehung bei der Klägerin hinzuweisen.

Dr. Steffen

Dr. Kullmann

Dr. Lepa

Bischoff

Dr. Müller