# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

VI ZR 312/02

Verkündet am:
20. Mai 2003
Holmes,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 826 Gi

Zur Haftung eines im Zwangsversteigerungsverfahren gerichtlich beauftragten Sachverständigen für Grundstücks- und Gebäudebewertung gegenüber dem Ersteigerer.

BGH, Urteil vom 20. Mai 2003 - VI ZR 312/02 - KG Berlin
LG Berlin

Der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. Mai 2003 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Müller, die Richter Dr. Greiner und Wellner, die Richterin Diederichsen und den Richter Stöhr

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 13. Zivilsenats des Kammergerichts Berlin vom 23. Juli 2002 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger verlangt Schadensersatz für ein im Zwangsversteigerungsverfahren für ein Grundstück abgegebenes Gebot.

Der Beklagte ist öffentlich bestellter und allgemein vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Er wurde vom Vollstreckungsgericht mit der Erstattung eines schriftlichen Gutachtens über den Verkehrswert eines Grundstücks beauftragt. Auf der Grundlage des Gutachtens des Beklagten wurde der Verkehrswert vom Vollstreckungsgericht auf 1.070.000 DM festgesetzt. Vor dem Versteigerungstermin konnten die Bieter das Gutachten einsehen. Am 16. Mai 2000 ersteigerte der Kläger das Grundstück als Meistbietender mit einem Bargebot von 820.000 DM.

Er behauptet, das Grundstück sei nur 865.000 DM wert, weil die Nutzflächen geringer und die Mieten niedriger seien als im Gutachten vom Beklagten angegeben. Bei Kenntnis der richtigen Umstände hätte er nur 665.000 DM geboten. Ausgehend von der Relation zwischen dem abgegebenen Gebot und dem vom Beklagten geschätzten Verkehrswert wäre ihm unter Zugrundelegung des niedrigeren Grundstückswerts von 865.000 DM der Zuschlag bereits bei diesem Gebot in Höhe von 77 % des Verkehrswerts erteilt worden. Die Auswertung von 100 Zuschlägen von Januar 1999 bis Dezember 2000 in der Statistik eines Amtsgerichts habe nämlich ergeben, daß die erzielten Versteigerungserlöse im Durchschnitt 68,32 % des zugrunde gelegten Verkehrswertes betrügen. Der Kläger macht einen Gesamtschaden von 150.000 DM geltend, von dem er mit der Klage einen Teilbetrag von 100.000 DM fordert. Er ist der Ansicht, der Beklagte hafte wegen sittenwidriger vorsätzlicher Schädigung, denn er habe die Grundlagen der Schätzung nur nachlässig ermittelt und seine Angaben "ins Blaue" gemacht. Seiner Aufgabe habe er sich leichtfertig und gewissenlos entledigt.

Die Klage blieb in den Vorinstanzen erfolglos. Mit der zugelassenen Revision verfolgt der Kläger den Schadensersatzanspruch weiter.

## Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht verneint eine vertragliche Haftung des Beklagten, weil die Beauftragung des Sachverständigen durch das Vollstreckungsgericht nach § 74a Abs. 5 Satz 3 ZVG keine Schutzwirkung zugunsten der Bieter entfalte. Das Vollstreckungsgericht habe den Kläger auch nicht stillschweigend in

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

den Schutzbereich des Gutachtenauftrages einbeziehen wollen, zumal ein Schutz des Bieters nach Zuschlag oder dessen Versagung über den Weg einer Anfechtung gesetzlich selbst dann nach § 74a Abs. 5 Satz 4 ZVG ausgeschlossen sei, wenn der Grundstückswert aufgrund eines fehlerhaften Gutachtens oder auch sonstiger Umstände unrichtig festgesetzt worden sei. Auch habe der Beklagte nicht erkennen lassen, daß er dem Bieter als demjenigen, den es angehe, für die Richtigkeit des Gutachtens haften wolle.

Die Voraussetzungen für eine Haftung nach § 826 BGB lägen ebenfalls nicht vor. Es seien weder Anhaltspunkte dafür gegeben, daß der Beklagte bei Erstellung seines Gutachtens - dessen Fehlerhaftigkeit unterstellt - in leichtfertiger Weise wissentlich unrichtige Angaben gemacht habe, noch sei ersichtlich, daß er in Verfolgung eines eigenen Vorteils, ohne Rücksicht auf die Belange Dritter gehandelt und/oder sich über bereits geltend gemachte Bedenken hinweggesetzt habe oder daß es ihm aus sonstigen Gründen gleichgültig gewesen sei, ob und ggfs. welche Folgen sein leichtfertiges Verhalten habe.

Der behauptete Schaden sei auch nach Art und Umfang nicht gegeben. Der Beklagte habe ein Grundstück nach eigener Darstellung für einen Preis ersteigert, der nicht über, sondern unter dem vom Beklagten behaupteten Verkehrswert liege.

II.

Das Berufungsurteil hält einer revisionsrechtlichen Nachprüfung im Ergebnis stand. Entgegen der Auffassung der Revision ist nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ein Anspruch des Klägers gegen den Beklagten wegen einer sittenwidrigen vorsätzlichen Schädigung nach § 826 BGB nicht gegeben.

1. Aufgrund der Bindungswirkung der Zulassung durch das Berufungsgericht ist die Revision statthaft (§ 543 Abs. 2 Satz 2 ZPO), auch wenn im Berufungsurteil ein Zulassungsgrund nicht aufgezeigt wird und der Streitfall weder eine entscheidungserhebliche, allgemein klärungsfähige und klärungsbedürftige Frage aufwirft noch im Interesse der Fortbildung des Rechts oder der Sicherung der Einheitlichkeit der Rechtsprechung eine höchstrichterliche Entscheidung geboten ist.

2. Das Berufungsgericht verneint im Ergebnis zu Recht eine vertragliche Haftung des Beklagten. Allerdings kommt es entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts im Streitfall nicht darauf an, ob das Vollstreckungsgericht bei der Beauftragung des Sachverständigen die Bieter in den Schutzbereich des Auftrages stillschweigend einbeziehen wollte. Es fehlen bereits vertragliche Beziehungen zwischen dem Vollstreckungsgericht und dem Beklagten als primäre Voraussetzung für eine vertragliche Haftung. Hierauf weist die Revisionserwiderung mit Recht hin. Der Sachverständige im Zwangsversteigerungsverfahren wird, auch wenn § 74a ZVG dies nicht ausdrücklich erwähnt, durch das Vollstreckungsgericht entsprechend den Beweiserhebungsvorschriften der §§ 402 ff. ZPO herangezogen. Er wird vom Vollstreckungsgericht ausgewählt und kann wegen Befangenheit abgelehnt werden (vgl. Zeller/Stöber, ZVG, 17. Aufl., § 74a Rdn. 10.2). Demgemäß erfolgt die Beauftragung in entsprechender Anwendung des § 404 Abs. 1 ZPO. Die rechtlichen Beziehungen zwischen dem Vollstreckungsgericht und dem Sachverständigen sind deshalb öffentlich-rechtlicher und nicht privatrechtlicher Natur (vgl. OLG Düsseldorf, NJW 1986, 2891; OLG Hamm, VersR 1995, 225; Wessel in Praxishandbuch, Sachverständigenrecht, 3. Aufl., § 34 Rdn. 2). Damit scheiden die durch Vertrag begründeten Haftungsansprüche aus (vgl. Roeßner in Praxishandbuch, Sachverständigenrecht, 3. Aufl., § 8 Rdn. 23). Als gerichtlicher Sachverständiger kann

der Beklagte deshalb nur unter dem Gesichtspunkt der unerlaubten Handlung in Anspruch genommen werden.

3. Zu Recht hat das Berufungsgericht unter den gegebenen Umständen eine Haftung des Beklagten nach § 839 Abs. 1 BGB nicht in Erwägung gezogen. Gerichtliche Sachverständige werden, auch wenn sie öffentlich bestellt sind - was für den Beklagten unstreitig zutrifft -, durch die gerichtliche Beauftragung nicht Beamte im haftungsrechtlichen Sinn. Sie haften deshalb, wenn sie schuldhaft ein objektiv unrichtiges Gutachten erstatten, nicht nach § 839 BGB (vgl. Staudinger/Wurm, BGB, 2002, § 839a Rdn. 1 m.w.N.; BGH, Urteil vom 6. Februar 2003 - III ZR 44/02 – ZfIR 2003, 260). Etwas anderes gilt, wenn die Erstattung von gerichtlichen Sachverständigengutachten – wie etwa beim Gutachterausschuß - im Rahmen einer normalen Amtstätigkeit erfolgt (vgl. dazu BGH, Urteil vom 6. Februar 2003 - III ZR 44/02 - aaO).

Im vorliegenden Fall war der Beklagte zwar aufgrund der öffentlichen Bestellung zur Übernahme des Auftrags aufgrund seiner Ernennung zum gerichtlichen Sachverständigen verpflichtet (§ 407 Abs. 1 ZPO), doch blieb er weiterhin Privatperson und haftet deshalb für Vermögensschäden aufgrund eines fehlerhaften Gutachtens lediglich unter den Voraussetzungen des § 826 BGB. Die durch Art. 2 Nr. 5 des Zweiten Gesetzes zur Änderung schadensersatzrechtlicher Vorschriften vom 19. Juli 2002 (BGBl. I S. 2674) mit § 839a BGB geschaffene, eigenständige Anspruchsgrundlage für die Haftung des gerichtlichen Sachverständigen findet im Streitfall noch keine Anwendung, weil die Gesetzesänderung nur greift, wenn das schädigende Ereignis nach dem 31. Juli 2002 eingetreten ist (vgl. Art. 229 § 8 Abs. 1 EGBGB in der Fassung des Art. 12 des Zweiten Gesetzes zur Änderung schadensersatzrechtlicher Vorschriften aaO). Der Kläger hat das Grundstück aber bereits am 16. Mai 2000 ersteigert.

4. In Übereinstimmung mit dem Berufungsgericht hält auch die Revision zutreffend als Voraussetzung für eine Haftung wegen sittenwidriger vorsätzlicher Schädigung eines Dritten durch ein fehlerhaftes Gutachten für erforderlich, daß der Sachverständige bei der Erstellung des Gutachtens leichtfertig und gewissenlos und mindestens mit bedingtem Vorsatz gehandelt hat (vgl. Senatsurteil vom 24. September 1991 - VI ZR 293/90 - VersR 1991, 1413). Die Erstattung eines fehlerhaften Gutachtens reicht dafür nicht aus. Hinzutreten muß vielmehr, daß sich der Sachverständige etwa durch nachlässige Ermittlungen zu den Grundlagen seines Auftrages oder gar durch "ins Blaue" gemachte Angaben der Gutachtensaufgabe 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 Entschließungen hatte, und der von ihm in Anspruch genommenen Kompetenz als gewissenlos bezeichnet werden muß (vgl. Senatsurteile vom 24. September 1991 - VI ZR 293/90 - aaO; 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).

Nach dem im Berufungsurteil festgestellten Sachverhalt sind solche besonderen Umstände, die die Erledigung des Gutachtensauftrags durch den Beklagten als sittenwidrig erscheinen lassen könnten, nicht gegeben. Ob das Verhalten des Beklagten als sittenwidrig anzusehen ist und ob das Berufungsgericht die Gesamtumstände des Falles in erforderlichem Umfang gewürdigt hat, unterliegt der uneingeschränkten revisionsrechtlichen Überprüfung (vgl. Senatsurteile vom 25. März 2003 - VI ZR 175/02 - VersR 2003, 653, vorgesehen zur Veröffentlichung in BGHZ; vom 10. Juli 2001 - VI ZR 160/00 - VersR 2001, 1431, 1432; vom 22. Januar 1991 - VI ZR 107/90 - VersR 1991, 597; BGH, Urteil vom 30. Oktober 1990 - IX ZR 9/90 - NJW 1991, 353, 354 m.w.N.).

a) Die Revision rügt erfolglos, das Berufungsgericht habe aufgrund fehlender Gesamtwürdigung der Umstände zu Unrecht ein sittenwidriges Verhalten des Beklagten verneint, obwohl es die vom Kläger behaupteten Unrichtigkeiten des Gutachtens unterstellt habe. Sie stellt nicht in Abrede, daß der Beklagte in seinem Gutachten mehrmals verdeutlicht hat, daß ihm die Räumlichkeiten der Gebäude nur eingeschränkt zugänglich gewesen seien und damit vollständige Angaben zu Art, Beschaffenheit und Größe der Wohnfläche gefehlt hätten. Auch hätten ihm nur unvollständige Angaben zu den tatsächlichen Erträgnissen des Grundstücks vorgelegen.

Unter diesen Umständen ist der Vorwurf der Nachlässigkeit bei der Ermittlung der Anknüpfungstatsachen gegenüber dem Beklagten aber nicht gerechtfertigt. Der Zutritt zum Objekt kann im Zwangsversteigerungsverfahren vom Vollstreckungsgericht weder für sich noch für den Sachverständigen erzwungen werden. Es ist allein Sache des Vollstreckungsschuldners, wem er Zutritt gewährt (Zeller/Stöber, aaO, Rdn. 10.5 und § 42 Rdn. 3). Nur wenn die Möglichkeit besteht, die dem Gutachten zugrunde liegenden Fakten gesichert zu erheben, ist dem Sachverständigen, der das Gutachten auf einer ungesicherten Tatsachengrundlage erstattet, Nachlässigkeit anzulasten. Sind hingegen dem Sachverständigen die für die Beurteilung maßgeblichen Umstände nicht bekannt und bleiben seine Bemühungen zur Absicherung der Anknüpfungstatsachen erfolglos, so darf er sein Gutachten auch auf Unterstellungen aufbauen, muß dies aber im Gutachten kenntlich machen (vgl. BGHZ 127, 378, 387 und BGH, Urteil vom 2. November 1983 - IVa ZR 20/82 - NJW 1984, 355, 356; Zeller/Stöber, ZVG, 17. Aufl., § 74a Rdn. 10.6). Dies hat der Beklagte durch zahlreiche Einzelhinweise in seinem Gutachten getan.

b) Entgegen der Auffassung der Revision ist der Vorwurf des sittenwidrigen Handelns auch nicht deshalb begründet, weil der Beklagte es unterlassen

hat, bereits eingangs des Gutachtens allgemein auf die eingeschränkte Möglichkeit der Erhebung der tatsächlichen Bewertungsfaktoren hinzuweisen. Hierzu besteht keine rechtliche Verpflichtung. Das Berufungsgericht hält deshalb einen entsprechenden Hinweis mit Recht lediglich für wünschenswert. Daß allein das Fehlen eines zusammenfassenden Hinweises in der Einleitung des Gutachtens nicht geeignet ist, das Verhalten des Beklagten als rücksichts- oder gewissenlos zu qualifizieren, hat das Berufungsgericht zutreffend hervorgehoben. Der Auffassung der Revision, das Gutachten rufe beim Leser den Eindruck hervor, daß es gänzlich auf vom Sachverständigen geprüften Zahlen beruhe, kann angesichts der vielen Hinweise auf Schätzungen und Vermutungen nicht gefolgt werden.

c) Soweit die Revision behauptet, der Beklagte sei von vornherein nicht willens gewesen, einen genauen Ertragswert zu ermitteln und habe in dem Bestreben nicht zur Verantwortung gezogen zu werden, wenn das Grundstück im ersten Termin unter 7/10 seines Wertes versteigert würde, den Wert zu Lasten der Bieter hoch angesetzt, fehlt es an tatsächlichen Anhaltspunkten, die diesen Vorwurf stützen könnten. Die Revision zeigt nicht auf, daß das Berufungsgericht entsprechenden Tatsachenvortrag außer acht gelassen habe. Ein der Behauptung entsprechendes Verhalten des Beklagten erfüllte außerdem noch nicht die Voraussetzungen für den Vorwurf eines sittenwidrigen Verhaltens zum Nachteil des Klägers. Hierfür wäre erforderlich, daß der Beklagte über das unrichtige Gutachten einen konkreten eigenen Vorteil ohne Rücksicht auf die Belange Dritter suchte und es ihm gleichgültig gewesen sei, ob und ggfs. welche Folgen sein Verhalten habe (vgl. BGHZ 95, 307, 311). Gegen eine derart rücksichtslose Einstellung des Beklagten spricht schon, daß er mehrfach auf die ungesicherte Tatsachengrundlage für seine Berechnungen hingewiesen hat. Die Belange des Klägers fanden hinreichend Berücksichtigung dadurch, daß er die Möglichkeit hatte, vor der Versteigerung das Gutachten einzusehen und

sich dadurch Kenntnis über die Grundlagen der Verkehrswertfestsetzung zu verschaffen.

d) Nach alledem hat das Berufungsgericht zutreffend den Vorwurf eines sittenwidrigen Verhaltens für nicht berechtigt erachtet. Auf die Frage, inwieweit der Kläger einen Vermögensschaden geltend machen könnte, obwohl er das Grundstück unter dem Verkehrswert ersteigert hat, kommt es deshalb nicht mehr an.

III.

Der Kläger hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Müller Greiner Wellner

Diederichsen Stöhr