

# Die neue – und die alte – Rechtsprechung zur Haftung des gerichtlichen Sachverständigen

„Auf die Haftung des gerichtlichen Sachverständigen wegen eines unrichtigen Gutachtens findet § 839a BGB analog Anwendung, wenn das Gerichtsverfahren durch einen Vergleich erledigt wurde, dessen Abschluss vom Gutachten beeinflusst worden ist.“  
(BGH, 25.06.2020 - III ZR 119/19, NJW 2020, 2471)

○ von Prof. Jürgen Ulrich

## 1 Sachverhalt und Gründe dieser Entscheidung

Diesem Rechtsstreit lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Der Käufer verklagte den Verkäufer auf Ausgleich seines durch von ihm behaupteter Mängel der gekauften Maschine angefallenen Schadens. Der gerichtlich herangezogene Sachverständiger offenbarte im Rechtsstreit seine Erkenntnis, diese Maschine sei doch in Ordnung gewesen, worauf die Klage abgewiesen wurde. Nachdem das Berufungsgericht dann auf Zweifel an der Verwertbarkeit dieses Gutachtens hinwies und weitere Beweiserhebungen ankündigte, beendeten dieser Käufer und der Verkäufer ihren Streit gemeinsam per gerichtlichem Vergleich. Im Regressprozess begehrt der Käufer nun die Verurteilung des gerichtlichen Sachverständigen zur Bezahlung von Schadenersatz, weil dieser vorsätzlich bzw. fahrlässig gewissenlos ein falsches Gutachten geliefert habe. Mit der Begründung, die Haftung des Sachverständigen ergebe sich allenfalls aus § 839a BGB, Voraussetzung dieser Norm sei der im konkreten Vorprozess nicht erfolgte Abschluss durch Urteil, wies das Landgericht die Klage ab; das mit der Berufung befasste Oberlandesgericht bestätigte diese Klageabweisung des Landgerichts.

Auf die Revision des Käufers hebt nun der Bundesgerichtshof dieses OLG-Urteil indes auf und verweist den Rechtsstreit diesem Oberlandesgericht zur weiteren Aufklärung und Entscheidung zurück. Der BGH begründet im Wesentlichen wie folgt: Richtig ist das Oberlandesgericht davon ausgegangen, dass § 839a BGB (Abs. 1: „Erstat-

tet ein vom Gericht ernannter Sachverständiger vorsätzlich oder grob fahrlässig ein unrichtiges Gutachten, so ist er zum Ersatz des Schadens verpflichtet, der einem Verfahrensbeteiligten durch eine gerichtliche Entscheidung entsteht, die auf diesem Gutachten beruht.“ Abs. 2: „§ 839 Abs. 3 ist entsprechend anzuwenden.“ § 839 Abs. 3: „Die Ersatzpflicht tritt nicht ein, wenn der Verletzte vorsätzlich oder fahrlässig unterlassen hat, den Schaden durch Gebrauch eines Rechtsmittels abzuwenden.“) eine abschließende Regelung der Haftung des gerichtlichen Sachverständigen enthält und auch seine Inanspruchnahme wegen Gutachtenmängel aus §§ 823 ff. BGB („unerlaubte Handlung“) verdrängt. § 839a BGB findet ferner bei Beendigung des mit Einschaltung des gerichtlichen Sachverständigen geführten Verfahrens per Vergleich keine unmittelbare Anwendung, denn der Wortlaut dieser Norm fordert eine abschließende „gerichtliche Entscheidung“. Wird ein Gerichtsverfahren nach Einholung eines Sachverständigengutachtens indes mit einem vom Gutachten beeinflussten Prozessvergleich beendet, ist kein durchgreifender Grund dafür ersichtlich, die Haftung des Sachverständigen komplett auszuschließen, dann ist eine analoge Anwendung des § 839a BGB geboten.

## 2 Urteilsanmerkungen

Zu dieser Entscheidung habe ich sogleich in IBR 2020, 492 u. a. ausgeführt: „Peu à peu nordet der BGH den Anwendungsbereich des 2002 ins BGB nachgeschobenen § 839a BGB ein. Er startete mit BGH, IBR 2006, 285: Der **Zuschlag des Zwangsversteigerungsverfahrens** ist eine gerichtliche Entscheidung gemäß § 839a BGB. Dann kamen für

den vorangegangenen Zivilprozess BGH, IBR 2017, 598, und den Strafprozess BGH, Beschluss vom 30.08.2018 – III ZR 363/17, ... NJW-RR 2018, 1364: **Die Einholung eines Privatgutachtens** fällt nicht unter den Begriff des Rechtsmittels nach § 839a Abs. 2, § 839 Abs. 3 BGB. Es folgte BGH, Urteil vom 07.05.2020 – III ZR 50/19, IBRRS 2020, 1804: Auch eine **Nichtzulassungsbeschwerde** ist kein derartiges Rechtsmittel. Doch BGH, Urteil vom 24.10.2019 – III ZR 141/18, ... NJW 2020, 1592: Das Recht des Angeschuldigten, im Zwischenverfahren **Beweisanträge** zu stellen und Einwendungen vorzubringen, ist „Rechtsmittel“. Per analoger Anwendung des § 839a BGB erkennt der BGH nun, dass ein nach Einholung eines gerichtlichen Gutachtens stattfindender gerichtlicher – also nicht privater(!) – Vergleich einer gerichtlichen Entscheidung gleichkommt (a. A. z. B. OLG Koblenz, IBR 2015, 641). Aber Achtung: Nur eine der Hürden zur Haftung des gerichtlichen Sachverständigen ist so nun leichter zu nehmen; die zusätzlichen Voraussetzungen dieser Norm müssen auch im Falle der Analogie bejaht werden. Beachtlich bleibt insoweit insbesondere BGH, Beschluss vom 30.01.2020 – III ZR 91/19, ... NJW 2020, 856: Im Regressprozess gegen den Sachverständigen gilt eine im Vorprozess noch greifende Symptomtheorie nicht. Für eine Herabsetzung der **Substanziierungslast**, insbesondere betreffend das erforderliche qualifizierte Verschulden und die Kausalität, besteht da keine Notwendigkeit!“

Volze führt in Der Sachverständige 2020, 235 u. a. aus: „Diese Entscheidung erscheint mir rechtlich nicht überzeugend. Eine analoge Anwendung des § 839a BGB zu Lasten des gerichtlichen Sachverständigen dürfte rechtlich zweifelhaft sein.“; die von Volze im selben Text gebrachte Empfehlung an gerichtliche Sachverständige, als letzten Satz im Gutachtentext zu schreiben: „Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung des gerichtlichen Sachverständigen.“ erachte ich indes für nicht zweckmäßig; denn bereits ohne die Durchführung einer persönlichen Anhörung muss das abgelieferte Gutachten für seine Verwendung in einem Urteil und eben auch in einem Vergleich grundsätzlich geeignet sein. Dieser von Volze kreierte spezielle **Vorbehalt** könnte umgekehrt Einwendungen gegen die Überzeugungskraft des Gutachtens

provokieren nach dem Motto: Wenn dieser Sachverständige die Verwertbarkeit für einen gerichtlichen Vergleich einschränkt, dürften seine Bewertungen ja wohl auch nicht für ein Urteil genügen.

Aus meiner Sicht ist es müßig, über diese neue BGH-Rechtsprechung zur grundsätzlichen Haftung des gerichtlichen Sachverständigen analog § 839a BGB bei Abschluss eines Vergleiches tiefergehend zu lamentieren. In der Tat könnte es allerdings bedenklich erscheinen, diese doch wohl als Ausnahmevorschrift in das BGB eingeführte Haftungsnorm des § 839a BGB nun durch analoge Anwendung in ihrer praktischen Anwendung auszuweiten. Indes kann nicht übersehen werden, dass der Fachsenat des obersten deutschen Zivilgerichts – gemäß dem Geschäftsverteilungsplan des BGH ist dieser III. Zivilsenat seit der Einführung des § 839a BGB für „die Rechtsstreitigkeiten über die Haftung des gerichtlichen Sachverständigen (§ 839a BGB)“ allein zuständig – hier entschieden hat. Es ist gewiss davon auszugehen, dass in absehbarer Zeit beim BGH insoweit keine Meinungsänderung zur grundsätzlichen Haftung des gerichtlichen Sachverständigen im Falle eines an sein Gutachten sich anschließenden Vergleichsabschlusses eintreten wird; welches besondere Gewicht dieser Entscheidung vom 25.06.2020 intern beigemessen wird, lässt sich mittelbar daraus ableiten, dass sie für die Veröffentlichung in der amtlichen Sammlung des BGH (= BGHZ) ausgewählt worden ist.

### 3 Worauf müssen sich die gerichtlichen Sachverständigen einstellen?

#### 1. Gespräch mit dem Haftpflichtversicherer:

Aus meiner Sicht sollten Sie sogleich mit Ihrem Haftpflichtversicherer abklären, ob und inwieweit Sie auch für den Fall versichert sind, dass aufgrund Ihres Gutachtens es zwar nicht zu einem Urteil, aber doch zu einem Vergleich kommt. Zwar erfordert auch die analoge Anwendung des § 839a BGB das Vorliegen grober Fahrlässigkeit bzw. Vorsatzes des gerichtlichen Sachverständigen, und gewiss kann eigenes vorsätzliches Fehlverhalten nicht pflichtversichert werden; was aber „grob fahrlässiges Fehlverhalten“ eines Sachverständigen ist, ist bisweilen bloß das Ergebnis subjektiver richterlicher Einschätzung. Da sollten die

Sachverständigen für ihre möglichst weitgehende Deckung durch ihren Versicherer Sorge tragen.

## 2. Kenntnisnahme der einschlägigen sonstigen Rechtsprechung zur Haftung insbesondere des Immobilienbewertenden Sachverständigen:

Noch mehr als bisher sollten gerichtliche Sachverständige bedenken, dass auch diese analoge Anwendung des § 839a BGB ein „unrichtiges Gutachten“ voraussetzt – und nicht bloß ein Gutachten, dessen Ergebnis die Parteien nicht goutieren oder dem der Richter nicht folgen mag. Zu diesem Begriff – und dem des grob fahrlässigen Fehlverhaltens – findet sich insbesondere betreffend den zu der Immobilienbewertung gerichtlich herangezogenen Sachverständigen z. B. diese nun erst recht beachtenswerte Rechtsprechung:

*LG Bautzen, 26.01.2006 – 2 O 322/05, nicht veröffentlicht:*

Der in die Zwangsversteigerung gerichtlich eingeschaltete Immobilienbewertende Sachverständige muss den deutlich wahrnehmbaren schlechten Zustand des Kellers – hier: ins Auge fallende **Mängel** des Mauerwerks und Mängel des Ringankers – bei der Feststellung in seinem Gutachten aufzeigen und angemessen bewerten; die bloße Mitteilung eines Fertigstellungsrückstaus – hier: i. H. v. 11.000 € –, die Vornahme eines Abschlags für Baumängel – hier: 1.000 € – sowie die Reduzierung der Restnutzungsdauer – hier: von 62 auf 60 Jahre – genügen stattdessen nicht und stellen sich als **grob fahrlässiges Fehlverhalten** des Sachverständigen dar.

*BGH, 09.03.2006 – III ZR 143/05, NJW 2006, 1733:*

Zu dem ersatzfähigen Schaden gehört jeder durch das **unrichtige Gutachten (...)** **adäquat verursachte und in den Schutzbereich** der verletzten Sachverständigenpflicht fallende Vermögensschaden (...). Der zu leistende Sachschaden soll die Vermögenslage herstellen, die bei pflichtgemäßem Verhalten des Sachverständigen eingetreten wäre, d. h. hier: wenn der Grundstückswert korrekt ermittelt worden wäre. (...) bleibt es dem Geschädigten vom Ansatz her unbenommen, geltend zu machen, dass er bei korrekter Wertfestsetzung das **Grundstück zu einem niedrigeren Meistgebot hätte ersteigern können**. Den

**Differenzbetrag** kann er **als Schadenersatz** beanspruchen. Das gilt auch dann, wenn das zum Zuge gekommene Meistgebot (...) unter dem Verkehrswert liegt. Der Umstand, dass der Geschädigte möglicherweise eine objektiv adäquate Gegenleistung erhalten hat, schließt nicht aus, dass er bei korrekter Wertfestsetzung mit einem noch geringeren Gebot hätte zum Zuge kommen können und die Mehraufwendungen damit erspart hätte. Erforderlichenfalls sind weitere Feststellungen dazu zu treffen, ob der Kläger das Grundstück zu einem niedrigeren Meistgebot ersteigert hätte. Die insoweit im Rahmen des § 287 ZPO an die Darlegungs- und Beweislast zu stellenden Anforderungen müssen umso strenger sein, je geringer die Differenz zwischen dem vom Sachverständigen ermittelten und dem vom Kläger für zutreffend gehaltenen Verkehrswert ist und je deutlicher das zum Zuge gekommene Meistgebot unter diesen Werten liegt.

*(ebenso OLG Köln, 08.12.2010 – 2 U 8/10, openJur 2012, 126310)*

*LG Kiel, 14.12.2006 – 5 O 232/05, openJur 2011, 93902:*

Unterschiedliche fachliche Auffassungen zu einzelnen Punkten unter Sachverständigen sind in der gerichtlichen Praxis nicht ungewöhnlich und geben als solche keinen Grund zu der Annahme, der Sachverständige habe **grob fahrlässig** ein unrichtiges Gutachten erstattet.

Ist das gerichtliche Gutachten in sich schlüssig sowie nachvollziehbar und setzt es sich ferner mit sämtlichen Einwendungen der Parteien und mit dem vorgelegten Privatgutachten auseinander, ergibt sich nichts für ein grob fahrlässiges Fehlverhalten des gerichtlichen Sachverständigen.

*OLG Schleswig, 06.07.2007 – 14 U 61/06, MDR 2008, 25:*

Eine **Abweichung von 12,5 %** von den Wertvorstellungen eines im nachfolgenden Haftungsprozess gerichtlich eingeholten Gutachtens hält sich noch im toleranten Rahmen und macht das Gutachten des Sachverständigen im Zwangsversteigerungsverfahren nicht unrichtig.

Die Feststellung von **Baumängeln** gehört nicht zur Sachverständigenpflicht in einem Verkehrswertgutachten; bei der Objektbeurteilung erkennbare Baumängel muss der Sachverständige festhalten und in der abschließenden Gesamtbewertung wertmindernd berücksichtigen.

OLG Rostock, 27.06.2008 – 5 U 50/08, MDR 2009, 146:

**Verkehrswertgutachten** in Zwangsversteigerungssachen sind lediglich als **gutachterliche Schätzung des Marktverhaltens** anzusehen.

LG Köln, 11.12.2009 – 32 O 263/06, www.justiz.nrw.de:

Es liegt **grob fahrlässiges** und zur Haftung führendes **Fehlverhalten** des gerichtlichen Sachverständigen vor, der ein **falsches Baujahr der Immobilien angibt** („1966“ statt richtig „1957“); Gleiches gilt, wenn der Sachverständige nicht auf den ihm bei einem Blick in die Bauakte ohne Weiteres erkennbaren bauordnungswidrigen Zustand von Garage und Wintergarten und die Nichtbeachtung des Bauwuchs hinweist.

OLG Brandenburg, 11.03.2010 – 5 U 204/08, IBR 2011, 1408:

1. Der Sachverständige, der im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens ein Verkehrswertgutachten für ein Grundstück mit Einfamilienhaus erstellt, ist nicht verpflichtet, **Bauteilöffnungen** vorzunehmen, um die Beschaffenheit der Wandkonstruktion zu ermitteln. Eine visuelle Überprüfung der Immobilie ist ausreichend.

2. Es liegt **keine grobe Fahrlässigkeit** i. S. d. § 839a BGB vor, wenn der Sachverständige im Wertgutachten die Bauweise der Wände mit „konventionelles Ziegelmauerwerk“ angibt, obwohl es sich tatsächlich um eine Holzständerkonstruktion handelt, die lediglich mit einer massiven Vorsatzschale versehen wurde, was für den Sachverständigen so aber nicht erkennbar war.

3. Der Sachverständige ist nicht verpflichtet, für die Wertbestimmung der Immobilie die **Bauakte** beim Bauamt einzusehen.

(a. A. betreffend Leitsatz 3: LG Köln, 11.12.2009 – 32 O 263/06, www.justiz.nrw.de: Der **Blick in die Bauakte** stellt sich als **Kardinalspflicht** des die Immobilie bewertenden Sachverständigen dar.)

(> ANMERKUNG 1)

LG Oldenburg, 23.03.2011 – 13 O 3477/07, www.ibr-online.de:

1. Bei einem Verkehrswertgutachten handelt es sich um eine Schätzung, die das Marktverhalten wiedergeben soll. Eine exakte Feststellung eines bestimmten Betrages als Verkehrswert kann daher nicht gefordert werden.

2. Bei der Marktwertermittlung soll der Wert ermittelt werden, der im üblichen Ge-

schäftsverkehr ohne Berücksichtigung besonderer Umstände erzielt wird. Betreffend **Baumängel** sind nur solche Punkte zu berücksichtigen, die bei einer Besichtigung augenfällig sind und mindestens einen gravierenden Anfangsverdacht begründen.

3. Die Feststellung von Baumängeln gehört nicht zu den eigentlichen Pflichten eines Sachverständigen bei Verkehrswertgutachten. Deren Nichtberücksichtigung führt dann zu einem unrichtigen Gutachten i. S. d. § 839a BGB, wenn eine **tolerierbare Abweichung des festgestellten vom tatsächlichen Verkehrswert** nicht mehr gegeben ist.

(ebenso OLG Naumburg, 03.08.2005 – 11 U 100/04, BauR 2006, 419; OLG Frankfurt, 06.03.2014 – 1 U 114/12, www.lareda.hessenrecht.hessen.de)

LG Berlin, 13.07.2011 – 23 O 350/10, IBR 2011, 1327:

1. Ein im Sinne von § 839a BGB unrichtiges Gutachten liegt vor, wenn das Gutachten – etwa **aufgrund fehlerhafter oder unvollständiger Befunderhebung** – von einem unzutreffenden Sachverhalt ausgeht und wenn dieser unzutreffende Sachverhalt zu Lasten des Erwerbers Eingang in die Wertermittlung gefunden hat.

2. Es ist **nicht grob fahrlässig**, wenn ein Gutachter aufgrund eines vorliegenden Anschlusszwangs ohne weitere Untersuchungen davon ausgeht, dass auch das begutachtete Grundstück an die Kanalisation angeschlossen ist. Anders kann dies liegen, wenn der klagende Ersteigerer Tatsachen vorträgt, aus denen sich dem Sachverständigen

#### ANMERKUNG 1

Nach meiner Auffassung besteht grundsätzliche Veranlassung für die Einsichtnahme seitens des Sachverständigen in die Bauakte. Zumindest wenn sich bei der Besichtigung der Immobilie konkrete Unklarheiten betreffend bewertungsrelevante Umstände ergeben und die Möglichkeit besteht, dass die in einer eventuell vorhandenen Bauakte enthaltenen Informationen Klarheit bringen können, muss diese Einsicht in Angriff genommen werden. Auch der gerichtliche Sachverständige bedarf für die Durchführung seiner Einsicht der Vollmacht des Eigentümers; erteilt dieser ihm die Vollmacht nicht, ist dies dem Gericht mit Bekanntgabe, warum in diesem konkreten Fall Veranlassung für die Einsichtnahme besteht, schriftlich anzuzeigen. Die **Zeit der Einsichtnahme in die Bauakte** ist dem gerichtlichen Sachverständigen als erforderliche Zeit nach § 8 Abs. 2 S. 1 JVEG zu vergüten. Die von dem gerichtlichen Sachverständigen für die Einsicht dem Bauamt zu leistende **Gebühr** ist ihm gemäß § 7 Abs. 1 S. 1 JVEG als notwendige Auslage zu erstatten. Immobilienbewertende Sachverständige berichten – mir –, dass Bauämter bisweilen längere – nicht selten von vornherein nicht absehbare und betreffend die Dauer auch nicht nachvollziehbare – Zeit für das Vorlegen der Bauakte „benötigen“; diese Verzögerung ist den Sachverständigen nicht als eigene anzulasten, sie sollten das sie beauftragende Gericht auf diese dort durchweg nicht bekannte „Mehrzeit“ hinweisen.

digen aufdrängen musste, dass dem Anschlusszwang nicht Folge geleistet worden ist.

(ebenso OLG Rostock, 21.03.2006 – 8 U 113/05, BauR 2006, 1337)

OLG Schleswig, 10.04.2012 – 11 U 18/10, IBR 2013, 1066:

Nimmt ein Ersteigerer einen Verkehrswertgutachter nach Zuschlag im **Zwangsversteigerungsverfahren** wegen eines falschen Gutachtens (zu hoher Verkehrswert) nach § 839a BGB in Anspruch, muss der Ersteigerer je nach Rechtsschutzziel beweisen, dass er bei einem richtigen Gutachten nicht oder zu einem geringeren Betrag erworben hätte.

OLG Köln, 20.12.2012 – 10 U 12/12, BauR 2013, 611:

Die Fehlerhaftigkeit eines Verkehrswertgutachtens kann dann angenommen werden, wenn der Sachverständige bei der geschuldeten Verkehrswertermittlung der Immobilie **nicht zutreffende Tatsachen** zu Grunde legt und/oder **anerkannte Bewertungsgrundsätze** missachtet.

BGH, 10.10.2013 – III ZR 345/12, NJW-RR 2014, 90:

Weiterhin ist zu beachten, dass der Verkehrswert eines Grundstücks regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt i. S. einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, die Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen (...). Dementsprechend sind mehr oder weniger unterschiedliche Ergebnisse – in gewissen **Toleranzen** – unvermeidbar (...), sodass kleinere Diskrepanzen zwischen dem vom Regressgericht festgestellten und dem vom Sachverständigen ermittelten Verkehrswert nicht – jedenfalls nicht ohne weiteres – zu dessen Lasten gehen (...). Die Erheblichkeit oder Unerheblichkeit einer Schätzungsabweichung darf dabei nicht schematisch nach einem bestimmten Prozentsatz beurteilt werden, sondern ist nach den besonderen Umständen des einzelnen Falls zu entscheiden (...).

OLG München, 17.10.2013 – 1 U 3816/12, IBR 2014, 1343:

Eine grobe Fahrlässigkeit nach § 839a BGB setzt einen **objektiv schweren und subjek-**

**tiv nicht entschuldbaren Verstoß gegen die Anforderung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt** voraus. Eine besonders

schwere Sorgfaltsverpflichtung liegt nach den in der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen vor, wenn die im Verkehr erforderliche Sorgfalt in ungewöhnlichem Maße verletzt wurde, wenn ganz nahe liegende Überlegungen nicht angestellt oder beiseitegeschoben worden sind und dasjenige unbeachtet geblieben ist, was im gegebenen Fall sich jedem aufgedrängt hätte. Bei der groben Fahrlässigkeit handelt es sich um eine subjektiv schlechthin unentschuldbare Pflichtverletzung, die das gewöhnliche Maß der Fahrlässigkeit des § 276 Abs. 1 BGB erheblich übersteigt. Der Nachweis grober Fahrlässigkeit wird allerdings dadurch erleichtert, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs dem Tatrichter erlaubt ist, vom äußeren Geschehensablauf und vom Ausmaß des objektiven Pflichtenverstößes auf innere Vorgänge und gesteigerte Vorwerfbarkeit zu schließen. In geeigneten Fällen kann sich deswegen aus den objektiv schwerwiegenden Fehlern des Gutachtens eine gravierende Pflichtverletzung des Gutachters ableiten lassen (...). Unter Anwendung dieser Grundsätze ergibt sich der Vorwurf einer grob fahrlässigen Vorgehensweise weder hinsichtlich der einzelnen Fehler noch in der Gesamtschau.

1. Der Kläger konnte den Verlauf der Versorgungsleitungen nicht erkennen. Aus den vorgelegten Bauplänen, die dem Gutachten des Beklagten im Anhang beigelegt waren, kann der Verlauf der Versorgungsleitungen nicht entnommen werden. Auf dem Plan „Kellergeschoss“ sind zwar Versorgungsleitungen eingezeichnet, ihm kann jedoch nicht entnommen werden, dass nur ein indirekter Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz gegeben ist. (...) Der Kläger konnte auch nicht den Nachweis führen, dass dem Beklagten bei der Besichtigung der Kellerräume der Verlauf der Wasserleitung hätte auffallen müssen. Es kann nach der vor dem Landgericht durchgeführten Beweisaufnahme nicht ausgeschlossen werden, dass zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung durch den Beklagten die Kellerwände vollständig holzvertäfelt waren. Der Beklagte hat in seinem Gutachten angemerkt, dass nach Angaben der Stadtverwaltung im derzeitigen Bestand und Zustand Erschließungskosten nicht anfallen. Der Beklagte muss sich demnach bei der Stadtverwaltung über die Erschlie-

ßung des Grundstückes informiert haben, sodass ihm auch nicht vorgeworfen werden kann, verfügbare Informationen nicht eingeholt zu haben. Vor dem Hintergrund, dass dem Sachverständigen keine entgegenstehenden Pläne vorlagen, ist der Vorwurf einer grob fahrlässigen Bewertung der Erschließungssituation des Objektes nicht begründet.

2. Der Beklagte hat übersehen, dass das Regenwasser des Nachbargrundstücks über den Ablauf der Rinne des streitgegenständlichen Anwesens entsorgt wird. Der Senat stimmt insoweit dem Sachverständigen zu, dass ein solches Detail bei einer umfassenden Begutachtung übersehen werden und nicht den Vorwurf einer erheblichen Sorgfaltsverletzung bei der Besichtigung des Objektes rechtfertigen kann.

3. Hinsichtlich der Begutachtung der Kellerräume kann auf die zutreffenden Ausführungen des Landgerichts verwiesen werden, dass der Zustand der unverputzten Wände nicht ausschließbar durch die Holzvertäfelung nicht erkennbar war.

4. Die unterbliebene Problematisierung der Kommunwand in dem angegriffenen Sachverständigengutachten ist nicht geeignet, den Vorwurf eines grob unsorgfältigen Verhaltens zu begründen.“

*BGH, 21.10.2014 – XI ZB 12/12, NJW 2015, 236:*

Die Grundstücksbewertung ist „**notwendig mit Unschärfen behaftet** und deshalb nicht fehlerhaft, solange sich das Bewertungsergebnis im Rahmen zulässiger Toleranzen bewegt. Fehlerhaft ist das Ergebnis erst dann, wenn es als solches nicht mehr vertretbar ist. In der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sind bei der Verkehrswertermittlung **Schwankungsbreiten von 18 % bis 20 %** als unvermeidbar und noch vertretbar angesehen worden (BGH, Urteile vom 26. April 1961 – V ZR 183/59, ..., vom 26. April 1991 – V ZR 61/90, ... und vom 2. Juli 2004 – V ZR 213 /03, ...). In seiner Entscheidung vom 26. April 1991 – V ZR 61/90, (...) hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs eine Abweichung von **16,79 % sogar als geringfügig** bezeichnet. In der Literatur werden im Einzelfall noch höhere Abweichungen von **bis zu 30 %** akzeptiert (Kleiber, Verkehrswertermittlungen von Grundstücken, 7. Aufl., S. 488 ff.). Wo im Einzelfall die Toleranzgrenze zu ziehen ist, ist Sache der tatrichterlichen Beurteilung (BGH, Urteil vom 26. April 1991 – V ZR 61/90, ...).

*OLG Köln, 09.03.2015 – 21 U 25/14, www.ibr-online.de:*

Wird ein Gutachter für **Grundstücksbewertung** wegen mangelhafter Gutachtenerstellung auf Schadenersatz in Anspruch genommen, muss der Geschädigte darlegen und beweisen, dass der Sachverständige den Wert der Immobilie zum Zeitpunkt seiner Begutachtung fehlerhaft ermittelt hat.

Die rückwirkende Ermittlung des baulichen Zustandes der Immobilie durch ein Sachverständigengutachten im Jahr 2015 zum Zeitpunkt 2007 ist ohne weitere Beweisangebote nicht möglich.

Der Anspruch auf Schadenersatz wegen mangelhafter Bewertung eines Grundstücks **verjährt** nicht in fünf Jahren ab Abnahme des Gutachtens, sondern in drei Jahren ab Entstehung und Kenntnis des Anspruchs.

*OLG Celle 07.07.2015 – 4 U 71/15, BauR 2016, 136:*

Entscheidend für eine etwaige Haftung des Immobilienbewertenden, gerichtlich im Zwangsversteigerungsverfahren hinzugezogenen Sachverständigen ist allein der **Zustand des Objektes zum Zeitpunkt der Begehung dieses Sachverständigen**. Werden Fotos vorgelegt, die 1¼ Jahr vor dieser Besichtigung erstellt worden sind, und bleibt streitig, dass diese so behaupteten wertmindernden Mängel zur Zeit der Begehung erkennbar vorlagen, geht dies zu Lasten des beweispflichtigen und den Schadenersatzfordernden Ersteigerers.

Auch wenn der Sachverständige in seinem Gutachten nicht den richtigen Verkehrswert ermittelt hat, entsteht dem Ersteigerer kein Schaden, wenn der tatsächliche Verkehrswert des Grundstücks höher ist als der hierfür entrichtete Ersteigerungsbetrag (= ohne Schaden kein Schadenersatz).

*BGH, 02.12.2015 – I ZR 47/15, NJW-RR 2016, 374:*

1. Wird der Grundstückswert fehlerhaft ermittelt, soll der zu leistende Schadenersatz die **Vermögenslage herstellen, die bei pflichtgemäßem Verhalten, d. h. bei korrekter Ermittlung des Grundstückswerts, eingetreten wäre**.

2. Der Schadenersatz kann dabei entweder darauf gerichtet sein, den Geschädigten so zu stellen, als hätte er den Grundstückskaufvertrag nicht abgeschlossen, oder darauf, dass der Geschädigte den bewerteten Gegenstand bei korrekter Wertfestsetzung zu einem für ihn günstigeren Preis veräußert hätte.

*OLG Braunschweig, 19.01.2017 – 2 U 119/14, GuG 2017, 276:*

Der Immobilienbewertende Sachverständige handelt grob fahrlässig, wenn er Umstände außer Acht lässt, die jeder hätte einbeziehen müssen – hier: u. a., dass der Dachgeschosswohnung der nach der DV NBAuO notwendige **zweite Rettungsweg fehlt** – und diese **Pflichtverletzung schlechthin unentschuldbar** ist. Der Sachverständige haftet nicht, wenn er von unrichtigen Anknüpfungstatsachen ausgegangen ist, der Verkehrswert im Ergebnis aber richtig ist. Das Vertrauen des Bieters, dass die der Ermittlung des Verkehrswerts zu Grunde gelegten Werte korrekt sind, ist nicht geschützt. Bereits bei einer geringen Abweichung von 2.000 € bei einem Verkehrswertgutachten kann ein unrichtiges Gutachten i. S. d. § 839a BGB vorliegen.

*OLG Frankfurt, 02.03.2017 – 3 U 56/07, www.lareda.hessenrecht.hessen.de:*

1. Es gibt einen **Unterschied zwischen dem Pflichtenkreis eines Wertgutachters und dem eines Gutachters für Gebäudeschäden**.

2. Anders als der speziell mit der Feststellung von Baumängeln beauftragte – und diesbezüglich besonders sachkundige – Gutachter für Bauschäden im Allgemeinen darf sich der gerichtlich bestellte Sachverständige für die Erstellung eines Wertgutachtens mit der Inaugenscheinnahme des Versteigerungsobjekts begnügen.

3. Ergeben sich aus den Gutachten keine Gesichtspunkte, die die Annahme stützen könnten, dass der Gutachter bei seiner Begutachtung grob fahrlässig oder vorsätzlich ein unrichtiges Gutachten erstattet hätte, gehen die **Unklarheiten zu Lasten des darlegungs- und beweispflichtigen Erstehers** des zwangsversteigerten Grundstücks.

*OLG Brandenburg, 07.03.2018 – 7 U 87/16, Rpfleger 2018, 632:*

Übernimmt der gerichtlich zur Immobilienbewertung zugezogene Sachverständige **ungeprüft Flächenangaben eines Dritten als Grundlage für die Wertermittlung** einer Immobilie, haftet er dem Ersteher der Immobilie für einen zu viel gezahlten Differenzbetrag. Dies gilt auch dann, wenn der

Ersteher als einziger Bieter den Zuschlag zu 50 % des durch das Gericht festgesetzten Verkehrswerts erhält, so dass der Zuschlag bei zutreffender Bewertung zu einem geringeren Betrag erfolgt wäre. Wohnflächenangaben Dritter – hier: der Eigentümergemeinschaft – dürfen einer Wertermittlung nicht ungeprüft und ohne deutlichen Vorbehalt zugrunde gelegt werden, denn die Wohnfläche stellt den genauesten Parameter für die Wertermittlung dar, dem besonderes Gewicht für die Entscheidung des Bieters zukommt.

*OLG Bamberg, 28.05.2018 – 4 W 85/17, www.gesetze-bayern.de:*

Die Vornahme eines Rückschlusses von – auch gravierenden – Fehlern eines Gutachtens auf ein vorsätzliches Handeln des Gutachters – mit der Folge einer entsprechenden **Beweiserleichterung** – ist nicht möglich; vielmehr obliegt es dem Anspruchsteller, den Vollbeweis für eine derartige Behauptung zu führen.

*BGH, 30.08.2018 – III ZR 363/17, NJW-RR 2018, 1364:*

Für den Anspruch nach § 839a BGB ist danach zu unterscheiden, ob das unrichtige Gutachten für den Inhalt der gerichtlichen Entscheidung (mit-)ursächlich geworden ist („beruhen auf“; **haftungsbegründende Kausalität**) und ob der geltend gemachte Schaden durch die von dem unrichtigen Gutachten beeinflusste Gerichtsentscheidung herbeigeführt worden ist (**haftungsausfüllende Kausalität**). Bei der Frage, ob der geltend gemachte Schaden auf die vom unrichtigen Gutachten beeinflusste Gerichtsentscheidung zurückzuführen ist, ist **maßgebend, wie der Ausgangsprozess bei Vorlage eines richtigen Gutachtens des Sachverständigen richtigerweise hätte entschieden werden müssen**.

(Anmerkung: Gleiches muss für die Beendigung des Verfahrens durch einen gerichtlichen Vergleich gelten.)

Prof. Jürgen Ulrich,  
Richter a. D.,  
Schwerte

