

Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht
Az. 14 U 61/06
verkündet am: 06. Juli 2007

BGB § 839a; WertV § 21 Abs. 3

Für die sachliche Richtigkeit eines Verkehrswertgutachtens im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens kommt es nur darauf an, ob der Verkehrswert richtig geschätzt worden ist, wobei Abweichungen von 12,5 % sich noch im tolerablen Rahmen halten. Die Feststellung von Baumängeln gehört nicht zur Sachverständigenpflicht, sie haben im Rahmen eines solchen Gutachtens nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes, weshalb sich ein Ersteigerer insoweit nicht auf die Richtigkeit und Vollständigkeit des Gutachtens berufen oder verlassen kann.

OLG Schleswig, Urteil vom 06.07.2007 - 14 U 61/06

hat der 14. Zivilsenat des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig auf die mündliche Verhandlung vom 22. Juni 2007 für Recht erkannt:

Die Berufung des Klägers gegen das am 08. März 2006 verkündete Urteil der Einzelrichterin der 2. Zivilkammer des Landgerichts Itzehoe wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das Urteil vorläufig vollstreckbar.

Dem Kläger wird nachgelassen, die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagte Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Gründe:

I.

Der Kläger nimmt die Beklagte auf Schadensersatz in Höhe von 30.000,00 € wegen eines angeblich falschen Wertgutachtens in Anspruch.

Der Kläger ersteigerte ein Einfamilienhaus. Im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens hatte die Beklagte als vom Amtsgericht beauftragte Sachverständige ein Wertgutachten über den Verkehrswert des Grundstücks erstattet. Sie ermittelte einen Verkehrswert in Höhe von 180.000,00 €, der vom Amtsgericht als Wert festgesetzt wurde. Der Kläger erhielt für ein Gebot in Höhe von 146.000,00 € den Zuschlag.

Der Kläger behauptet, dass die Beklagte erhebliche Mängel am Objekt nicht festgestellt habe. Bei ordnungsgemäßer und korrekter Durchführung ihres Gutachtens hätten diese Mängel zu einer Wertminderung von mindestens 34.000,00 € geführt. Das Gutachten sei grob fehlerhaft und falsch und beruhe auf einer nachlässigen Bewertung des Objektes. Hätte die Beklagte den Verkehrswert richtigerweise auf 150.000,00 € festgesetzt, hätte der Kläger allenfalls 116.000,00 € geboten und zu diesem Preis auch den Zuschlag erhalten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils wird hinsichtlich der weiteren Einzelheiten einschließlich der dortigen Verweisungen sowie der erstinstanzlich gestellten Anträge Bezug genommen.

Der Kläger trägt mit seiner form- und fristgerecht eingelegten Berufung vor, dass das Landgericht fehlerhaft angenommen habe, dass er als Ersteigerer nicht Verfahrensbeteiligter im Zwangsversteigerungsverfahren sei. Des Weiteren habe das Landgericht verkannt, dass auch die Voraussetzungen für eine sittenwidrige Schädigung vorliegen würden. Denn die Beklagte habe sehenden Auges ein falsches Gutachten und mithin bewusst leichtfertig ihr Gutachten erstellt, wie sich aus den unter Beweis gestellten tatsächlichen erheblichen Mängeln ergebe.

Er beantragt:

Unter Abänderung des am 8. März 2006 verkündeten Urteils des Landgerichts Itzehoe, Aktenzeichen 2 O 335/05, wird die Beklagte verurteilt, an den Kläger 30.000,00 € nebst 5 Prozentpunkten Zinsen über EZB seit dem 10. Februar 2005 zu zahlen.

Die Revision wird zugelassen.

Der Rechtsstreit wird zur erneuten Verhandlung an das Landgericht Itzehoe zurückverwiesen.

Die Beklagte beantragt,
die Berufung zurückzuweisen.

Sie trägt vor, dass der Kläger als Ersteigerer kein Beteiligter i.S.d.

Zwangsversteigerungsverfahrens sei und er deshalb keinen Schadensersatzanspruch aufgrund eines fehlerhaften Gutachtens haben könne. Im Übrigen weise das Gutachten auch keinen Fehler auf und habe den Verkehrswert zutreffend ermittelt.

Der Senat hat die Parteien persönlich angehört und Beweis erhoben gemäß Beweisbeschluss vom 1. September 2006 durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens und mündliche Anhörung des Sachverständigen. Auf das Gutachten des Sachverständigen S. vom 08. März 2007, die Protokolle der mündlichen Verhandlung vom 11. August 2006 und 22. Juni 2007 sowie auf die im Berufungsrechtszug gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen wird Bezug genommen.

II.

Die zulässige Berufung des Klägers ist unbegründet.

Eine Haftung der Beklagten gemäß § 839a BGB wegen eines grob fahrlässig erstatteten unrichtigen Gutachtens kann nicht festgestellt werden. Es ist bereits zweifelhaft, ob überhaupt ein unrichtiges Gutachten vorliegt (1), jedenfalls fehlt es an einer groben Fahrlässigkeit der Beklagten (2).

§ 839a BGB ist die zutreffende Anspruchsgrundlage auch für Schadensersatzansprüche des Ersteigerers im Verfahren der Zwangsversteigerung, wenn der Zuschlagsbeschluss auf einem unrichtigen Wertgutachten beruht. Dabei muss der entstandene Vermögensschaden in den Schutzbereich der verletzten Sachverständigenpflicht fallen (vgl. BGH WuM 2006, S. 262/263. Soweit der Kläger meint, dass die Sachverständige an dem ersteigerten Objekt vorhandene (Bau-) Mängel nicht festgestellt bzw. nicht richtig bewertet habe, vermag dies der Berufung nicht zum Erfolg zu verhelfen. Durch ein Verkehrswertgutachten im Rahmen der Zwangsversteigerung soll der Verkehrswert zu einem bestimmten Stichtag festgestellt werden. Nur hierauf bezieht sich die Pflicht des Sachverständigen. Denn aufgrund der Feststellungen des Sachverständigen wird der Verkehrswert vom Gericht im Wege des Beschlusses festgesetzt.

Es kommt deshalb allein darauf an, ob dieser Verkehrswert richtig ist. Dagegen gehört die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden nicht zu der Sachverständigenpflicht. Diese sind zwar gemäß § 21 Abs. 3 der WertV zu berücksichtigen. Bedeutung haben sie jedoch lediglich für die Feststellung des Verkehrswertes. Sie haben keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich der Ersteigerer im Rahmen einer Zwangsversteigerung auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung berufen kann. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch die Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben. So wirken sich geringfügige Mängel zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten.

Falls das Gutachten und damit der Verkehrswert unrichtig sind, kommt eine Haftung des Sachverständigen nur dann in Betracht, wenn die fehlerhafte Feststellung auf grober Fahrlässigkeit beruht.

Grob fahrlässig handelt jemand, der die erforderliche Sorgfalt in besonders schwerem Maße verletzt, ihm also nachgewiesen wird, dass er ganz nahe liegende Überlegungen nicht angestellt oder nicht beachtet hat, die ihm in der konkreten Situation hätten einleuchten müssen. Bei einem Sachverständigen kommt es dabei darauf an, was einem Sachkundigen sofort in den Sinn kommt (vgl. Münchner Kommentar - Grundmann, BGB, 5. Aufl., § 276 Rnr. 94 m.w.N.).

1. a.) Nach den überzeugenden schriftlichen Ausführungen des gerichtlichen Sachverständigen können der Beklagten hinsichtlich der Feststellung und Bewertung der einzelnen von dem Kläger gerügten Baumängel keine Fehler nachgewiesen werden.

Danach war es zwar für die Beklagte erkennbar, dass die Treppe zum Spitzboden zu kurz war. Im Rahmen der Wertermittlung handelt es sich jedoch dabei nur um einen kleineren Schönheitsfehler, der sich nicht auf den Verkehrswert auswirkt.

Bei den zu kurz geratenen und unfachmännisch verlegten Dielen im Obergeschoss handelt es sich ebenfalls um einen kleineren Schönheitsfehler, der sich nicht auf den Verkehrswert auswirkt. Ein Großteil möglicher Erwerber würde die Dielen mit Auslegwaren abdecken, so dass dieser Mangel nicht augenscheinlich wird.

Die beanstandete Abdeckung des Abluftrohres im Obergeschoss wird auch von dem gerichtlichen Sachverständigen weder als laienhaft noch als undekoratив bewertet. Diese Einschätzung wird durch die Lichtbilder Anlage F zum Gutachten bestätigt.

Der Sachverständige hat zwar festgestellt, dass die Trennwand zwischen Kinder- und Elternschlafzimmer einen Versprung aufweist, der von einem Sachverständigen auch bemerkt worden wäre. Ein ausdrücklicher Hinweis auf diesen Versprung wird von dem Sachverständigen allerdings nicht als erforderlich angesehen. Seiner Meinung nach würde lediglich allgemein ausgeführt werden, dass zwischen Planbestand (Bauakten der Bauordnungsbehörde) und den örtlichen Gegebenheiten im Detail Abweichungen bestehen. Im Übrigen hat die Trennwandgestaltung zwischen den Zimmern keinerlei Auswirkungen auf den Verkehrswert, zumindest keine wesentliche wertrelevante oder messbare Auswirkung.

Zu den weiteren von dem Kläger gerügten Mängeln unter Ziff. II. 5) - 12) des Beweisbeschlusses vom 1. September 2006 (Bl. 196ff d.A.) weist der Sachverständige nach, dass in dem beanstandeten Gutachten die normalen Herstellungskosten mit einem niedrigeren Basiswert gerechnet worden waren. Zudem sei eine Wertminderung wegen Alters berücksichtigt worden. Nach den überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen ist es daher nicht sachgerecht, bezüglich der Fragen II 5) - 8) und 10) - 12) einen zusätzlichen höheren Abschlag vorzunehmen. Die Vorgehensweise der Beklagten ist insoweit nicht zu beanstanden.

Die Position 9) wird von dem Sachverständigen als gegenstandslos angesehen, da die Außenanlagen sehr maßvoll mit lediglich 8.018,00 € im Gutachten berücksichtigt wurden.

Hinsichtlich der von der Beklagten vorgenommenen Wertminderung unter anderem wegen der Risse im Erkerbereich (Ziffer III. des Beweisbeschlusses) kommt der Sachverständige zu dem überzeugenden Ergebnis, dass die von der Beklagten gewählte Vorgehensweise und Schätzung des Abschlags in Höhe von pauschal 4.000,00 € angemessen ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bereits eine Wertminderung wegen Alters vorgenommen wurde und die normalen Herstellungskosten maßvoll in Ansatz gebracht worden sind. Der Sachverständige weist darauf hin, dass es nicht korrekt wäre, die Höhe der tatsächlichen Kosten zur Baumängel- und Bauschädenbeseitigung voll in Ansatz zu bringen.

Denn das Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängel und Bauschäden ziehen. In der Regel würden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten, die tatsächlich entstanden seien, belaufen würden.

1. b.) Das Gutachten der Beklagten ist auch nicht deshalb fehlerhaft, weil der gerichtliche Sachverständige einen Verkehrswert lediglich in Höhe von 160.000,00 € ermittelt hat. Der Sachverständige hat hierzu in der mündlichen Verhandlung ausgeführt, dass der Unterschied zu dem von der Beklagten ermittelten Verkehrswert im Wesentlichen darauf beruhe, dass er bei seiner Begutachtung auch ein Vergleichswertverfahren durchgeführt habe, d.h. er habe den Verkehrswert anhand von Marktanalysen und Marktbeobachtungen ermittelt. Dies sei seiner Meinung nach das Verfahren, mit dem der Verkehrswert präzise ermittelt werden könne. Er vertrete jedoch insoweit nicht die allgemein herrschende Meinung. Seiner Einschätzung nach würde in ca. 80 - 90 % aller Fälle von Begutachtungen von Einfamilienhäusern in Schleswig - Holstein das Vergleichswertverfahren nicht herangezogen werden. Das liege insbesondere daran, dass das Vergleichswertverfahren aufwendige Recherchen erfordere. Dadurch würden relativ hohe Kosten verursacht werden. Es gebe Amtsgerichte, die in Zwangsversteigerungsverfahren darauf achten würden, dass die Gutachterkosten für die Verkehrswertgutachten nicht zu hoch ausfallen würden. Wenn ein Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt werde, biete es sich an, Ergebnisse aus Marktbeobachtungen bei der Festsetzung des Sachwertes und bei vom Sachwert zu machenden Abschlägen in die Begutachtung einfließen zu lassen.

Der Beklagten kann schon deshalb nicht als Fehler zum Vorwurf gemacht werden, das Vergleichswertverfahren nicht herangezogen zu haben, weil nach dem von dem Sachverständigen angegebenen Prozentzahlen es jedenfalls in Schleswig - Holstein als allgemein üblich angesehen werden kann, dieses Verfahren bei der Ermittlung von Verkehrswerten von Einfamilienhäusern nicht anzuwenden. Das Auftragschreiben des Amtsgerichts Itzehoe vom 02. Juli 2004 bestätigt im Übrigen den Hinweis des Sachverständigen, dass umfangreiche Begutachtungen zum Teil von den Amtsgerichten nicht gewünscht werden. Dort heißt es nämlich ausdrücklich, dass um die Erstattung eines kurzen Gutachtens gebeten werde.

Die Beklagte hat im Übrigen nachvollziehbar dargelegt, dass sie von der Durchführung eines Vergleichswertverfahrens im Hinblick auf fehlende ausreichende Vertragsdaten verzichtet habe. Im Hinblick auf die dadurch begründeten Unsicherheiten habe sie einen Abschlag in Höhe von 5 % vorgenommen, dabei habe sie auch Erkenntnisse verwertet, die sie aufgrund ihrer Tätigkeit im Gutachterausschuss des Kreises Pinneberg und der daraus resultierenden engen Kontakte zum Gutachterausschuss des Kreises Steinburg gewonnen habe.

Letztendlich bestätigt auch der Sachverständige, dass Vergleichspreise für die Durchführung eines Vergleichswertverfahrens vorliegend nur schwerlich und mit Unsicherheiten zu ermitteln gewesen seien. Er selbst habe in seinem Vergleichswertverfahren 18 Objekte berücksichtigt, die ihm vom Gutachterausschuss zugänglich gemacht worden seien. Davon seien 13 Objekte ohne nähere Angaben, d.h. detaillierte Beschreibung gewesen. Insoweit habe er nur den Kaufpreis, Grundstücksgröße usw. gekannt. Lediglich bei 5 Objekten habe er nähere Daten, d.h. Ausstattung etc., gehabt. Gesehen habe er keines der Objekte. Ferner habe er hilfsweise Angebote, die er aus den Aushängen verschiedener Maklerfirmen entnommen habe, herangezogen, wobei er zusätzlich habe berücksichtigen müssen, dass es sich um geforderte Preise aus dem Jahre 2007 gehandelt habe.

Hinsichtlich des Abschlages, der vom Sachwert zu machen wäre, hat der Sachverständige erklärt, dass nach den Unterlagen des Gutachterausschusses 13 % erforderlich sein dürften. Diese Erkenntnisse habe er jedoch nicht verwertet. Der Wert sei auch zu hinterfragen, da sich aus der Tabelle des Gutachterausschusses nicht entnehmen lasse, wie die Objekte bewertet worden seien.

Damit bestätigt er letztlich die von der Beklagten geschilderten Schwierigkeiten der Durchführung des Vergleichswertverfahrens anhand solcher Unterlagen. Auch lässt sich danach eine fehlerhafte Anwendung des Sachwertverfahrens durch die Beklagte - insbesondere zu geringe Abschläge - nicht feststellen.

Der Sachverständige weist im Übrigen darauf hin, dass seine abweichende Feststellung des Verkehrswertes auch auf einer unterschiedlichen Wohnflächenberechnung beruhe. Er habe die Wohnfläche selbst ermittelt und sei auf rund 130 m² gekommen. Die Beklagte hat demgegenüber die Wohnfläche aus den Bauakten zugrunde gelegt, die um 10 % höher liegt. Hierin liegt jedoch kein Fehler ihres Gutachtens, weil die Beklagte unter Ziff. 1.2 ihres Gutachtens ausdrücklich darauf hingewiesen hat, ein örtliches Aufmaß nicht vorgenommen und die Angaben über Wohnfläche und Bruttorauminhalt/Bruttogrundfläche im Wesentlichen aus den genehmigten Bauunterlagen entnommen zu haben.

Letztendlich ist zu berücksichtigen, dass sich die Gutachten im Ergebnis lediglich um einen Betrag von 20.000,00 € unterscheiden. Das entspricht ausgehend vom Gutachten der Beklagten 11 %, ausgehend vom Gutachten des gerichtlichen Sachverständigen 12,5 %. Da es sich bei dem Verkehrswertgutachten letztendlich um Schätzungen handelt, die das Marktverhalten wiedergeben sollen, kann eine exakte Feststellung eines bestimmten Betrages als Verkehrswert nicht gefordert werden. Abweichungen von 11 % bzw. 12,5 % dürften sich daher noch in einem tolerablen Rahmen halten und nicht zur Unrichtigkeit der Wertermittlung führen.

2.) Jedenfalls kann nach alledem nicht von einer grob fahrlässigen Fehleinschätzung durch die Beklagte ausgegangen werden, denn weder aus dem schriftlichen Sachverständigengutachten noch aus den mündlichen Erläuterungen des Sachverständigen ergeben sich Anhaltspunkte dafür, dass die Beklagte ganz nahe liegende Überlegungen nicht angestellt oder beachtet hat, die einem Sachkundigen sofort in den Sinn gekommen wären.

Ein Anspruch auf Schadensersatz gemäß § 826 BGB wegen sittenwidriger Schädigung scheidet dementsprechend ebenfalls offensichtlich aus.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 708 Nr. 10 und 711 ZPO.

Die Revision war nach § 543 Abs. 2 ZPO nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordert.