



Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen

Geschäftszeichen: 4 U 3/20 = 4 O 2258/18 Landgericht Bremen

Verkündet am 09.10.2020
gez. [...]
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Im Namen des Volkes

U r t e i l

In dem Rechtsstreit

[...],

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte [...]

gegen

[...],

Beklagter,

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte [...]

hat der 4. Zivilsenat des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen auf die mündliche Verhandlung vom 18.09.2020 durch den Vizepräsidenten des Oberlandesgerichts Dr. Haberland, die Richterin am Oberlandesgericht Dr. Siegert und den Richter am Oberlandesgericht Küchelmann für Recht erkannt:

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Landgerichts Bremen vom 09.03.2020 (Az.: 4 O 2258/18) wird zurückgewiesen. Das angefochtene Urteil ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Die Kosten der Berufung trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Klägerin bleibt nachgelassen, die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Der Wert des Streitgegenstandes wird auf € 50.000,00 festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Klägerin macht gegen den Beklagten einen Schadensersatzanspruch wegen einer aus ihrer Sicht fehlerhaften Immobilienbewertung geltend.

Die Klägerin und ihr Ehemann waren zu je ½ ideellen Miteigentumsanteil Eigentümer eines Hausgrundstücks in der A-Straße in X. Dieses Grundstück war zur Sicherung von an ihren Ehemann ausgereichter Darlehen mit einer Grundschuld zugunsten der B-Bank (im Folgenden: Bank) belastet, allerdings nur bezüglich des Miteigentumsanteils des Ehemanns. Nach Eintritt des Sicherungsfalls bzw. Insolvenz ihres Ehemannes erteilte die Klägerin der Bank zur Vermeidung der Zwangsvollstreckung eine unwiderrufliche notarielle Vollmacht (vgl. Anlage [...]) zum Verkauf „...zum bestmöglichen Preis“, in dessen Zuge wiederum die Bank das streitgegenständliche Gutachten (vgl. Anlage [...]) einholte, auf dessen Wortlaut verwiesen wird. Das Gutachten, das ausdrücklich zur „Ermittlung des am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preises“ dient, gelangt zu einem Verkehrswert/Marktwert von € 196.000,00. Die Klägerin, der das Gutachten von

der Bank zunächst nicht übermittelt worden war, wendete sich noch vor Verkauf des Grundstücks mit anwaltlichem Schreiben vom 23.09.2015 (vgl. Anlage [...]) an die Bank und beanstandete, dass das Gutachten offensichtlich fehlerhaft sei. Gleichwohl erfolgte mit Zustimmung der Insolvenzverwalterin und der Gläubigerversammlung mit notariellem Kaufvertrag vom 11.11.2015 (vgl. Anlage [...]) der Verkauf der Immobilie für € 200.000,00.

Die Klägerin hat die Ansicht vertreten, das Gutachten sei aus näher dargelegten Gründen fehlerhaft und ihr stehe aus verschiedenen Rechtsgründen die Hälfte des aus ihrer Sicht um jedenfalls € 100.000,00 zu niedrigen Kaufpreises zu.

Die Klägerin hat beantragt,
den Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin € 50.000,00 nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 11.11.2015 zu zahlen.

Der Beklagte hat beantragt,
die Klage abzuweisen.

Er hat insbesondere die Auffassung vertreten, dass der Klägerin der geltend gemachte Anspruch aus keinem Rechtsgrund zustehe, das Gutachten im Übrigen auch nicht fehlerhaft und ein Schaden nicht dargetan sei. Jedenfalls das Mitverschulden der Klägerin, die keinen Mindestpreis vorgegeben habe, schließe im Übrigen einen Anspruch aus. Er hat sich zudem auf Verjährung berufen, da die Klage nicht alsbald zugestellt worden sei.

Mit Urteil vom 09.03.2020 hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Die Kammer hat dies damit begründet, dass der Klägerin schon keine Anspruchsgrundlage zur Seite stehe. Bei dem zwischen der Bank und dem Beklagten geschlossenen Gutachtenvertrag handele es sich nicht um einen Vertrag mit Schutzwirkung zu ihren Gunsten. Dies folge daraus, dass das Gutachten der Klägerin nicht als Entscheidungsgrundlage für von ihr zu treffende Dispositionen gedient habe. Sie habe der Bank vielmehr eine unwiderrufliche Vollmacht für die Veräußerung erteilt, von der diese auch Gebrauch gemacht habe. Ihres Einverständnisses für den Verkauf habe es darüber hinaus in keiner Weise bedurft. Es fehle zudem auch an einem gleichgerichteten Interesse zwischen der Bank und der Klägerin. Die Klägerin sei vielmehr an einem möglichst hohen Kaufpreis

interessiert gewesen – ggf. unter Inkaufnahme einer Wartezeit – die Bank dagegen nur an einem für ihre Interessen auskömmlichem Preis und einem möglichst raschen Verkauf. Eine andere Einschätzung ergebe sich auch nicht daraus, dass in der betreffenden Vollmacht „...Verkauf...zum bestmöglichen Preis“ stehe. Dies bedeute lediglich, dass die Bank, wenn sie die Wahl zwischen mehreren Geboten habe, dasjenige habe wählen müssen, das den Interessen der Klägerin am meisten entspreche. Im Übrigen fehle es aber auch an der Darlegung eines kausalen Schadens der Klägerin. Denn es sei keineswegs sicher, dass – selbst bei einem fehlerhaften Gutachten – die Bank und die Insolvenzverwalterin das Objekt auch zu einem höheren Preis als € 200.000,00 verkauft hätten und ggf. auch auf ein entsprechendes Angebot zu warten bereit gewesen wären. Die Klägerin habe schon nicht konkret genug zu entsprechenden Interessenten bzw. einem abschlussreifen Angebot vorgetragen. Ebenso wenig sei sicher, dass die Insolvenzverwalterin, wenn das Gutachten einen höheren Wert ausgewiesen hätte, sich gegen den Verkauf für € 200.000,00 gestellt und stattdessen eine Zwangsvollstreckung mit dem Risiko einer noch schlechteren Verwertung bevorzugt hätte.

Wegen des Sach- und Streitstandes erster Instanz und der Begründung der Entscheidung im Einzelnen wird im Übrigen auf das angefochtene Urteil des Landgerichts Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO).

Mit der Berufung wendet sich die Klägerin vollumfänglich gegen die erstinstanzliche Entscheidung. Sie wiederholt und vertieft ihren bisherigen Vortrag und betont dabei insbesondere, dass die Bank ohne Zustimmung der Insolvenzverwalterin bzw. der Gläubigerversammlung nicht handlungsfähig gewesen sei, so dass es gerade nicht zur alleinigen Disposition der Bank gestanden habe, Angebote anzunehmen oder auszuschlagen. Auch werde die Bedeutung der Passus des Verkaufs „...zum bestmöglichen Preis“ falsch ausgelegt. Denn die Angebote seien wegen des falschen Gutachtens allesamt viel zu niedrig gewesen. Gerade der spätere Käufer habe sich bereits bei einem Inserat mit einem Kaufpreis von € 320.000,00 interessiert gezeigt. Im Rahmen der Ausführungen zum kausalen Schaden habe das Landgericht nicht gesehen, dass die Bank keine Verfügungsmacht über den Miteigentumsanteil des Ehemanns der Klägerin gehabt habe. Insofern habe nur die Zwangsversteigerung betrieben werden können, in der aber ein weiteres (zutreffendes) Gutachten eingeholt worden wäre. Auch habe man das Versteigerungsverfahren jederzeit unterbrechen können, wenn ein angemessenes Angebot eingegangen wäre. Im Übrigen seien die Immobilienpreise in X bereits seit 2012

gestiegen, es sei zu Wertsteigerungen von bis zu 25% in den Jahren bis 2015 gekommen, so dass das Risiko einer „schlechteren“ Verwertung im Zwangsversteigerungsverfahren tatsächlich nicht bestanden habe.

Die Klägerin beantragt, unter Abänderung des angefochtenen Urteils,

den Beklagten zu verurteilen, an die Klägerin € 50.000,00 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab dem 11.11.2015 zu zahlen.

Der Beklagte beantragt unter Verteidigung des erstinstanzlichen Urteils,

die Berufung zurückzuweisen.

Er ist der Auffassung, dass das Urteil nicht zu beanstanden sei. Der Beklagte vertritt insbesondere die Auffassung, dass gegen einen Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten der Klägerin schon spreche, dass es im Verhältnis zur Klägerin allein zur Disposition der Bank gestanden habe, Angebote abzulehnen oder anzunehmen, wenn auch in Abstimmung mit der Insolvenzverwalterin. Auch bleibe es dabei, dass das Gutachten schon nicht fehlerhaft sei. Das Landgericht habe auch den Passus „...bestmöglicher Preis“ zutreffend ausgelegt, insofern habe kein gleichgelagertes Interesse der Bank und der Klägerin vorgelegen. Aus dem Gutachtauftrag ergebe sich schon kein auf Drittschutz gerichteter Parteiwille, die Klägerin sei nicht bestimmungsgemäß mit der Leistung in Berührung gekommen, es fehle auch das Einbeziehungsinteresse. Schließlich sei die Klägerin nicht schutzbedürftig, da sie einen inhaltsgleichen Anspruch gegen die Bank habe. Es fehle am Vortrag zum Schaden und es bestehe zudem ein schadensersatzausschließendes Mitverschulden, weil die Klägerin keine Preisvorgabe gemacht habe.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Berufungsvorbringens der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie das Protokoll des Termins zur mündlichen Verhandlung vom 18.09.2020 Bezug genommen.

II.

Die Berufung der Klägerin ist statthaft (§ 511 Abs. 1 ZPO) und auch im Übrigen zulässig (§§ 511 Abs. 2, 517, 519, 520 ZPO). Sie ist jedoch nicht begründet. Denn die Klägerin hat gegen den Beklagten aus keinem Rechtsgrund Ansprüche auf die begehrte Zahlung (1.). Zudem ist ein etwaiger Anspruch verjährt (2.). Ein in Anspruch auf die begehrte Nebenforderung scheidet damit von vornherein aus (3.), so dass das Landgericht zu Recht die Klage abgewiesen hat.

1. Ein Anspruch der Klägerin folgt insbesondere nicht daraus, dass der Gutachtenvertrag der Bank mit dem Beklagten als Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten der Klägerin auszulegen wäre, so dass dessen etwaige Verletzung auch schon dem Grunde nach nicht zu einem Schadensersatzanspruch gemäß §§ 241, 280, 328 analog BGB führt.

Zwar ist zunächst davon auszugehen, dass ein Gutachter, der in von ihm zu verantwortender Weise ein fehlerhaftes Gutachten erstattet, zu Schadensersatz wegen Nichterfüllung verpflichtet ist und zwar nicht nur gegenüber dem Besteller des Gutachtens, wenn und soweit er geschädigt ist, sondern auch gegenüber jedem in den Schutzbereich des Gutachtens einbezogenen Dritten. Dabei ist zu ermitteln, ob ein rechtsgeschäftlicher Wille zur Einbeziehung besteht. Dies ist insbesondere anzunehmen, wenn eine Person, die über eine besondere, vom Staat anerkannte Sachkunde verfügt, auftragsgemäß ein Gutachten oder Testat abgibt, das erkennbar zum Gebrauch gegenüber Dritten bestimmt ist und deshalb in der Regel nach dem Willen des Bestellers mit einer entsprechenden Beweiskraft ausgestattet ist. Entsprechendes gilt selbst dann, wenn der Sachverständige ohne staatliche Anerkennung tätig geworden ist, sofern der Auftrag zur Erstattung des Gutachtens nach dem zugrundeliegenden Parteiwillen den Schutz Dritter umfasst. Ein Gutachten, das Dritten als Grundlage für Vermögensdispositionen insbesondere im Verhältnis zu dem Auftraggeber vorgelegt werden und dienen soll, erfasst dabei grundsätzlich auch den Schutz dieser Dritten (so BGH, Urteil vom 20.04.2004, X ZR 250/02, Rn. 12-14, juris). Auf eine etwaige Gegenläufigkeit der Interessen des Auftraggebers und des Dritten kommt es nicht an (so schon BGH, Urteil vom 13.11.1997, X ZR 144/94, juris).

Abzustellen ist für die Einbeziehung des Dritten in die Schutzwirkung des Vertrages dabei auf die objektive Interessenlage (vgl. Münchener Kommentar zum BGB/Gottwald, 8. Aufl., § 328, Rn. 217).

Bei der Prüfung der Frage, ob gerade ein bestimmter Dritter in den Schutzbereich des Vertrages, der die Wertermittlung eines Grundstücks zum Gegenstand hat, einbezogen ist, ist im Rahmen der erforderlichen Auslegung des zugrunde liegenden Vertrages auf die in dem Gutachten enthaltenen Angaben über dessen Zweck und auf die sonstigen Inhalte des Gutachtens, aber auch auf sonstige Umstände und den Inhalt der Auftragserteilung, wie sie sich aus den Angaben des Gutachters ergeben, abzustellen (so BGH, Urteil vom 20.04.2004, X ZR 250/02, Rn.15, juris).

Nach diesen Kriterien aber war die Klägerin in die etwaige Schutzwirkung des Gutachtenauftrages nicht einbezogen. Vielmehr beruft sich der Beklagte nach Auffassung des Senates zu Recht darauf, dass die Klägerin durch die unwiderriefliche Vollmachterteilung aus dem Verkauf gänzlich „heraus“ war und keinerlei Vermögensdispositionen mehr zu treffen hatte.

Dabei ist nach Auffassung des Senates hierfür nicht entscheidend, dass das Gutachten nicht ohne Weiteres an Dritte weitergegeben werden durfte (a. A. offenbar OLG Saarbrücken, Beschluss vom 04.02.2015, 2 U 7/14, juris, das eine Haftung eines Sachverständigen u.a. mit der Begründung verneinte, dass das Gutachten ausdrücklich nur für namentlich bestimmte Auftraggeber bestimmt gewesen sei), nämlich nicht ohne eine diesbezügliche Erlaubnis. Denn der Senat vermag dem schon nicht zu entnehmen, dass eine solche Erlaubnis nicht im Bedarfsfall und für den Beklagten erkennbar erteilt werden konnte, wie es dann offensichtlich auch auf Anforderung der Klägerin geschehen ist. Zudem diene das Gutachten, mit dem ein plausibel zu erzielender Marktwert ermittelt werden sollte, ersichtlich keinem anderen Zweck, als eine Verwertung vorzubereiten. Auch wenn der Gutachtenauftrag die eher vage Formulierung enthält, das Gutachten „...dient dem Auftraggeber zur Information...“, ist nach dem oben Dargestellten auf die objektive Interessenlage abzustellen, die nach Auffassung des Senates keine andere Deutung zulässt.

Die Haftung scheidet allerdings daran, dass gerade die Klägerin keine Vermögensdispositionen mehr zu treffen hatte, die sie auf das betreffende Gutachten hätte stützen können. Zwar hatte sie als Miteigentümerin des Grundstückes (für den Beklagten erkennbar) ein Interesse an einem Verkauf zu einem den tatsächlichen Gegebenheiten des Marktes entsprechenden, jedenfalls diesen aber nicht unterschreitenden Preis und dementsprechend auch an einer zutreffenden Begutachtung. Dies reicht aber noch nicht dafür aus, um in den Schutzbereich des Vertrages mit einbezogen zu werden. Denn die Klägerin hat gerade nicht auf das Gutachten vertraut und ist auch nicht in diesbezüglichen Erwartungen getäuscht worden, erst recht hat sie im Hinblick darauf keine ungünstigen Vermögensdispositionen getroffen. Sie hat vielmehr der Bank eine unwiderrufliche Vollmacht zur Veräußerung des Grundstückes erteilt und sich damit jeder weiteren eigenen Disposition begeben. Dass die Klägerin möglicherweise darauf vertraut hat, dass die Bank (auch) in ihrem Sinne handeln werde, reicht aber für eine Leistungsnähe der Klägerin in Bezug auf den Vertrag über die Erstattung des Gutachtens nicht aus.

Nichts anderes ergibt sich aus dem Vortrag der Klägerin, eine anderslautende Begutachtung hätte zu einer anderen Entscheidung der Insolvenzverwalterin oder der Gläubigerversammlung geführt, so dass ein Verkauf nicht möglich gewesen wäre. Dass die Klägerin – ihr Vortrag als zutreffend unterstellt – mittelbar hiervon betroffen gewesen wäre, reicht für eine Leistungsnähe der Klägerin nach dem oben Dargestellten nicht aus.

Ein Anspruch der Klägerin ergibt sich auch nicht aus sonstigen Rechtsgründen, insbesondere nicht aus den Grundsätze der Drittschadensliquidation, weil demnach allenfalls der Inhaber der verletzten Rechtsposition, nicht aber der Geschädigte den etwaigen Schaden liquidieren könnte (vgl. Palandt-Grüneberg, BGB, 79. Aufl., Vorbem. § 249, Rn. 107).

2. Zudem dürfte ein etwaiger Anspruch der Klägerin aber auch verjährt sein. Grundsätzlich unterliegen Schadensersatzansprüche gemäß § 280 BGB der regelmäßigen Verjährungsfrist gemäß § 195 BGB (vgl. Palandt-Ellenberger, a.a.O., § 195, Rn. 4). Dementsprechend ist gemäß § 199 Abs. 1 BGB für den Beginn des Verjährungslaufs auf den Schluss des Kalenderjahres abzustellen,

in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger Kenntnis von allen diesbezüglichen Umständen erlangt oder grob fahrlässig nicht erlangt hat. Diese Voraussetzungen waren hier im Jahr 2015 erfüllt, so dass die Verjährung mit dem Schluss des Jahres 2015 zu laufen begann. Die Hemmung gemäß § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB i.V.m. § 167 ZPO durch Zustellung der Klage, die hier erst am 15.03.2019 erfolgt ist, wirkt dabei auf den Zeitpunkt der Klageeinreichung am 31.12.2018 nur dann zurück, wenn diese „demnächst“ erfolgte. Eine Zustellung erfolgt jedenfalls nicht mehr „demnächst“ in diesem Sinne, wenn es zu einer Verzögerung der Zustellung durch das Verhalten der Klägerseite (bzw. des Zustellungsbetreibers) kommt, die jedenfalls ca. 14 (Werk)tage deutlich überschreitet (vgl. dazu Zöller/Greger/Schultzky, ZPO, 32. Aufl., § 167, Rn. 11, 15).

Vorliegend ist ausweislich der Akte die Kostenrechnung an die Klägerin am 07.01.2019 erstellt und auch versandt worden, unter dem 13.02.2019 wurde sie an die Zahlung des Kostenvorschusses erinnert. Der Prozessbevollmächtigte der Klägerin hat hierzu zunächst ausgeführt, dass die Klägerin tatsächlich ca. am 11.02.2019 gezahlt habe. Auf die Auflage des Senates mit Beschluss vom 18.09.2020 hat er dies unter Vorlage eines entsprechenden Beleges (vgl. Bl. 253 der Akte) dahingehend präzisiert, dass die Überweisung des Gerichtskostenvorschusses am 15.02.2020 erfolgt sei. Dies aber ist nach Auffassung des Senates nicht mehr als „demnächst“ einzuordnen, da die Klägerseite eine Verzögerung der Zustellung der Klage verursacht haben dürfte, die deutlich über dem genannten Zeitrahmen liegt, in dem eine Zustellung noch als „demnächst“ im Sinne von § 167 ZPO anzusehen ist.

3. Ein Anspruch der Klägerin auf die geltend gemachte Nebenforderung scheidet damit von vornherein aus.
4. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus §§ 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.
5. Die Revision war nicht zuzulassen. Gründe, die die Zulassung der Revision gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 2 S. 1 ZPO rechtfertigen würden, sind nicht gegeben. Mit Rücksicht darauf, dass die Entscheidung einen Einzelfall betrifft, ohne von der höchst- oder obergerichtlichen Rechtsprechung abzuweichen,

kommt der Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung zu noch erfordern die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts.

gez. Dr. Haberland

gez. Dr. Siegert

gez. Küchelmann