
Datum: 15.01.2009
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 22 U 39/08
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2009:0115.22U39.08.00

Vorinstanz: Landgericht Bielefeld, 2 O 5/03

Tenor:

Die Berufungen der Klägerin und des Beklagten zu 1) gegen das am 22.01.2008 verkündete Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Bielefeld werden zurückgewiesen.

Bezüglich der Kosten des ersten Rechtszuges bleibt es bei der Kostenentscheidung des angefochtenen Urteils.

Die Kosten des Berufungsverfahrens werden wie folgt verteilt:

Die Gerichtskosten und die außergerichtlichen Kosten der Klägerin tragen diese selbst zu 76 % und der Beklagte zu 1) zu 24 %.

Die außergerichtlichen Kosten des Beklagten zu 1) tragen dieser selbst zu 38 % und die Klägerin zu 62 %.

Die außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 2) und des Beklagten zu 3) trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der jeweilige Vollstreckungsschuldner kann die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der jeweilige

Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird hinsichtlich des gegen den Beklagten zu 3) gerichteten Klageverfahrens zugelassen, im Übrigen nicht zugelassen.

Gründe:	1
A.	2
Die Parteien streiten in der Berufungsinstanz mit wechselseitigen Berufungen um Schadensersatzansprüche der Klägerin, und zwar gegen den Beklagten zu 1) als Verkäufer des Grundstücks und gegen den Beklagten zu 3) als Ersteller eines Gutachtens zum Wert des Grundstücks. Darüber hinaus hat die Klägerin gegen die Beklagte zu 2), die den Kaufvertrag als Maklerin vermittelt hat, einen Anspruch auf Rückzahlung geleisteten Maklerhonorars geltend gemacht.	3
Wegen der Einzelheiten der Sachverhaltsdarstellung wird auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils verwiesen.	4
Die Beklagten zu 1) - 3) haben sich erstinstanzlich wechselseitig den Streit verkündet (GA 284, 287, 292).	5
Das Landgericht hat nach persönlicher Anhörung der Parteien, Vernehmung der Zeugen S, L2, I P und Q H2 sowie Einholung von Sachverständigengutachten des Dipl.-Ing. C3, des Dipl.-Ing. B, des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis H sowie des Dipl.-Ing. F unter Abweisung der gegen die Beklagte zu 2) gerichteten Klage den Beklagten zu 1) zur Zahlung von 70.832,80 € nebst Zinsen sowie den Beklagten zu 3) zur Zahlung von 99.985,82 € nebst Zinsen verurteilt.	6
Zur Begründung hat das Landgericht ausgeführt, die Klägerin habe gegen den Beklagten zu 1) einen Zahlungsanspruch in Höhe von 48.078,80 € wegen arglistiger Täuschung über die Ausbaufähigkeit des Dachgeschosses und in Höhe von 22.754,00 € aus Verschulden bei Vertragsschluss, weil ein Teil des umfriedeten Grundstücks nicht im Eigentum des Beklagten zu 1) gestanden habe und er die Klägerin hierüber nicht aufgeklärt habe. Dagegen hafte der Beklagte zu 1) der Klägerin nicht aufgrund der Fehlerhaftigkeit des Gutachtens des Beklagten zu 3), da er nicht positiv gewusst habe bzw. hätte wissen müssen, dass der Verkehrswert im Gutachten des Beklagten zu 3) deutlich zu hoch angegeben worden sei, und nicht dargetan sei, dass er bewusst auf ein unrichtiges, nicht mehr vertretbares Gutachten hingewirkt habe.	7
Die Beklagte zu 2) hafte der Klägerin aus keinem rechtlichen Gesichtspunkt. Es sei nicht widerlegt, dass die Beklagte zu 2) an die Klägerin nur die vom Beklagten zu 1) erhaltenen Informationen wiedergegeben habe. Zudem sei auch nicht bewiesen, dass die Beklagte zu 2) Kenntnis davon gehabt habe, dass einige der vom Beklagten zu 1) erhaltenen und an die Klägerin weitergegebenen Informationen, insbesondere zur Ausbaufähigkeit des Dachgeschosses, falsch gewesen seien. Ferner sei auch nicht erwiesen, dass der Beklagten zu 2) die Unrichtigkeit des vom Beklagten zu 3) erstellten neuen Gutachtens bewusst gewesen sei, selbst wenn ihr von der Zeugin H2 der in dem ersten Gutachten des Beklagten zu 3) ausgewiesene Verkehrswert mitgeteilt worden sei.	8

Gegen den Beklagten zu 3) habe die Klägerin einen Schadensersatzanspruch aufgrund der Grundsätze des Vertrages mit Schutzwirkung zugunsten Dritter in Höhe von 99.985,82 €. Der vom Beklagten zu 3) in seinem aufgebesserten Gutachten ermittelte Verkehrswert sei unvertretbar hoch und liege mehr als 30 % über dem vom Sachverständigen F ermittelten Verkehrswert von 530.000,00 €. Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass dem Beklagten zu 3) bei Abfassung seines Gutachtens ein Beurteilungsspielraum von bis zu 30 % zugekommen sei, sei von einem noch vertretbaren Verkehrswert in Höhe von 689.000,00 € auszugehen gegenüber einem zutreffend ermittelten Verkehrswert von 530.000,00 €. Unter weiterer Berücksichtigung des von der Klägerin erzielten Verhandlungserfolges, nämlich des Herunterhandelns des Kaufpreises um 50.000,00 DM, was rund 3,2 % ausmache, ergebe sich ein hypothetischer Kaufpreis von 666.952,00 €, welcher vom tatsächlich gezahlten Kaufpreis in Höhe von 766.937,82 € abzuziehen sei, so dass sich der erstattungsfähige Schaden auf 99.985,82 € belaufe. Für weitere Mängel seines Gutachtens, insbesondere die Angabe, dass das Dachgeschoss ausbaufähig sein solle, hafte der Beklagte zu 3) dagegen nicht, da es an der Kausalität zwischen dem Mangel im Gutachten und dem Abschluss des Kaufvertrages fehle. Denn die Klägerin und der Zeuge L2 hätten das Gutachten vor Unterzeichnung des Kaufvertrages ausschließlich auf den Verkehrswert hin überprüft und sich im Übrigen allein auf die Angaben des Beklagten zu 1) verlassen.	9
Mit diesem Urteil sind der Beklagte zu 1) und die Klägerin nicht einverstanden und haben wechselseitig Berufung eingelegt. Während der Beklagte zu 1) weiterhin Abweisung der gegen ihn gerichteten Klage erreichen will, verfolgt die Klägerin die gegen die Beklagten zu 1) und 3) erhobenen Ansprüche in der Berufungsinstanz in eingeschränktem Umfang weiter.	10
Die zunächst auch gegen die Beklagte zu 2) gerichtete Berufung hat die Klägerin im Senatstermin zurückgenommen.	11
Die Klägerin trägt vor, es werde äußerst vorsorglich daran festgehalten, dass dem Beklagten zu 1) Arglist zur Last falle, obwohl es letztendlich hierauf nicht ankomme. Der Beklagte zu 1) hafte nämlich nach den Grundsätzen der culpa in contrahendo. Unstreitig sei, dass der Ehemann der Klägerin, der Zeuge L2, für diese ein Wertgutachten verlangt habe und der Beklagte zu 1) zugesagt habe, dieses zu erstellen und es noch vor Abschluss des Kaufvertrages vorzulegen. Durch die Übergabe des Gutachtens des Beklagten zu 3) habe der Beklagte zu 1) eine Auskunft über den Verkehrswert der Immobilie erteilt, die objektiv falsch gewesen sei. Für diese unrichtige Auskunft habe der Beklagte zu 1) zu haften, weil er die Unrichtigkeit des Verkehrswertgutachtens gekannt habe. Es falle ihm nicht nur Fahrlässigkeit zur Last. Unabhängig davon hafte er aber auch gem. § 278 BGB für das vom Landgericht zutreffend festgestellte Verschulden des Beklagten zu 3), dessen er sich als Erfüllungsgehilfe bedient habe.	12
Der im Kaufvertrag enthaltene Gewährleistungsausschluss beziehe sich nur auf die kaufrechtliche Haftung für Mängel der Kaufsache, nicht aber auf eine Haftung nach den Grundsätzen der culpa in contrahendo wegen der Unrichtigkeit des mitgeteilten Verkehrswerts.	13
Der vom Beklagten zu 1) zu ersetzende Schaden bestehe in der Differenz zwischen dem Verkehrswert der Immobilie und dem vereinbarten Kaufpreis und belaufe sich auf 236.937,82 €. Im Hinblick auf die Geltung der Regelverjährung werde mit der Berufung jedoch nur noch der ursprünglich eingeklagte Betrag von 185.763,24 € weiterverfolgt (ohne die Klageerhöhung erster Instanz).	14

Abzüglich der vom Landgericht mit anderer Begründung zuerkannten 70.832,80 € verbleibe ein Differenzbetrag von 114.930,44 €, der mit dem Berufungsantrag geltend gemacht werde, wobei die Klage auch auf die Gesichtspunkte gestützt bleibe, aufgrund derer die Verurteilung des Beklagten zu 1) durch das Landgericht erfolgt sei.

Hilfsweise werde die Klage auch auf das Rechtsinstitut des Wegfalls der Geschäftsgrundlage gestützt. Denn jedenfalls seien die Parteien bei Zugrundelegung des Vortrags des Beklagten zu 1) bei Abschluss des Kaufvertrages vom 17.10.2001 übereinstimmend von der Richtigkeit des im Beurkundungstermin übergebenen Gutachtens ausgegangen, so dass dieses Geschäftsgrundlage geworden sei. Da inzwischen feststehe, dass diese Geschäftsgrundlage nicht den Tatsachen entspreche, sei der Kaufpreis entsprechend anzupassen. 16

Zutreffend habe das Landgericht die Haftung des Beklagten zu 3) nach den Grundsätzen des Vertrages mit Schutzwirkung zugunsten Dritter festgestellt. Allerdings seien die Ausführungen zur Schadenshöhe fehlerhaft. Keineswegs könne unter dem Gesichtspunkt rechtmäßigen Alternativverhaltens ein Beurteilungsspielraum von 30 % zugrunde gelegt werden, bevor eine Pflichtwidrigkeit des Beklagten zu 3) angenommen würde. Denn die Berufung auf ein rechtmäßiges Alternativverhalten sei nur beachtlich, wenn der Schädiger bei pflichtgemäßem Verhalten denselben Erfolg herbeigeführt hätte; nicht ausreichend sei, dass er den Erfolg hätte herbeiführen können. Zudem habe der insoweit darlegungs- und beweispflichtige Beklagte zu 3) keineswegs nachgewiesen, dass er bei pflichtgemäßem Vorgehen eine Bewertung von 530.000,00 € zzgl. 30 % hätte vornehmen können. Gerade im Hinblick darauf, dass es sich bei dem Beklagten zu 3) um einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Grundstücksbewertungen handle und dieser ein für dieses Amt begründetes Vertrauensverhältnis für sich in Anspruch nehme, sei eine Schadensermittlung unter Berücksichtigung eines Ermessens- oder Beurteilungsspielraums nicht zulässig. Es werde im Übrigen bestritten, dass bei Vermeidung der dem Beklagten zu 3) zur Last fallenden Fehler sich ein anderer Wert als der von dem Sachverständigen im vorliegenden Verfahren zutreffend ermittelte Verkehrswert von 530.000,00 € ergeben hätte. 17

Im Hinblick auf die bereits angesprochene Verjährungsproblematik werde nur die ursprüngliche Klageforderung in Höhe von 185.763,24 € weiterverfolgt. 18

Die Klägerin beantragt - unter Berücksichtigung der Rücknahme der gegen die Beklagte zu 2) gerichteten Berufung - nunmehr, 19

I. 20

unter teilweiser Abänderung der angefochtenen Entscheidung des Landgerichts Bielefeld vom 22.01.2008 21

1. 22

den Beklagten zu 1) zu verurteilen, an die Klägerin weitere 114.930,44 €, insgesamt also 185.763,24 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten p.a. über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit Rechtshängigkeit zu zahlen, und zwar als Gesamtschuldner neben dem Beklagten zu 3), 23

2. 24

... 25

3. 26

den Beklagten zu 3) zu verurteilen, an die Klägerin weitere 85.777,42 €, insgesamt also 185.763,24 € zuzüglich Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten p.a. über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen, und zwar als Gesamtschuldner neben dem Beklagten zu 1),	27
II.	28
die Berufung des Beklagten zu 1) zurückzuweisen.	29
Der Beklagte zu 1) beantragt,	30
1. die Berufung der Klägerin zurückzuweisen,	31
2. das angefochtene Urteil teilweise abzuändern und die Klage insgesamt, also auch insoweit, als er zur Zahlung von 70.832,80 Euro nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 9. Januar 2003 verurteilt worden ist, abzuweisen.	32
Der Beklagte zu 3) beantragt,	33
die Berufung der Klägerin zurückzuweisen.	34
Der Beklagte zu 1) trägt zur Begründung seiner eigenen Berufung vor, unzutreffend sei schon die Annahme des Landgerichts, das Dachgeschoss sei nicht im Sinne der Errichtung eines zweiten Kinderzimmers weiter ausbaufähig gewesen. Ein solcher Ausbau sei vielmehr technisch möglich gewesen, was sich schon daran zeige, dass die Klägerin inzwischen auch tatsächlich weiteren Wohnraum im Dachgeschoss errichtet habe. Insbesondere sei es unrichtig, dass von einer Ausbaufähigkeit nur gesprochen werden könne, wenn die Bausubstanz erhalten bleibe und nur noch Innenarbeiten vorzunehmen seien. Der Begriff "Ausbau" bedeute keineswegs ein Weniger gegenüber dem Begriff "Umbau".	35
Zudem habe sich die Klägerin mit den im Zusammenhang mit einem Ausbau auftretenden Fragen bautechnischer und kostenmäßiger Art weder bei den Gesprächen noch bei der Beurkundung näher beschäftigt. Dies lasse den Schluss zu, dass es für die Klägerin unerheblich gewesen sei, welchen Aufwand eine Umgestaltung erfordern würde. Eine arglistige Täuschung liege jedenfalls nicht vor. Keineswegs habe das Landgericht festgestellt, dass er, der Beklagte zu 1), der Klägerin mitgeteilt habe, die Errichtung weiteren Wohnraums im Dachgeschoss sei problemlos möglich. Eine solche Auskunft habe er auch tatsächlich nicht gegeben. Die Klägerin habe sich insbesondere auch bei Aushändigung des Gutachtens des Beklagten zu 3) nicht mit den bautechnischen Gegebenheiten und den hierfür aufzuwendenden Kosten weiter beschäftigt. Ihm, dem Beklagten zu 1), sei auch nicht bekannt, welche konkreten Vorstellungen sich die Klägerin in dieser Hinsicht gemacht habe.	36
Des Weiteren habe er, der Beklagte zu 1), sich auf die Beurteilung in dem Gutachten des Beklagten zu 3) verlassen dürfen. Soweit das Landgericht davon ausgehe, ihm sei durch seinen Kontakt zu dem Dipl.-Ing. I2 bereits im Jahre 1994 bekannt geworden, dass das Dachgeschoss nur mit erheblichem Aufwand zu weiterem Wohnraum umgestaltet werden könne, sei dies rechtsfehlerhaft. Tatsächlich habe er im Jahre 1994 den Dipl.-Ing. I2 mit dem Ausbau der Doppelgarage im Erdgeschoss zu einer separaten Einliegerwohnung beauftragt. Bei Gelegenheit dieser Umbaumaßnahmen hätten er und seine Ehefrau den Architekten interessehalber und völlig unverbindlich auf die grundsätzliche Möglichkeit eines Ausbaus des Dachgeschosses zu einem weiteren Kinderzimmer angesprochen. Eine Beauftragung	37

des Architekten zur Prüfung dieser Ausbaufähigkeit oder gar der Ausführung des Ausbaus habe es im bindenden Sinne nicht gegeben. Tatsächlich sei der Ausbau auch nicht wegen bautechnischer Schwierigkeiten oder wegen der Höhe der Kosten unterlassen worden; vielmehr sei er lediglich für einen späteren Zeitpunkt ins Auge gefasst worden. Dieses Vorhaben habe sich dann aber mit der Aufgabe der Zahnarztpraxis des Beklagten zu 1) und seiner Übersiedlung in die USA erledigt.

Im Übrigen habe der Architekt Dipl.-Ing. I2 anlässlich eines Gesprächs vom 19.10.1994 seiner, des Beklagten, Ehefrau nach Hinzuziehung eines Bauunternehmers mitgeteilt, ein Ausbau sei generell möglich, aber technisch aufwändiger und teurer als z.B. der gerade durchgeführte Garagenumbau. Auf konkrete technische Einzelheiten sei ebenso wenig eingegangen worden wie eine nähere Darlegung der Kosten erfolgt sei. Irgendwelche Vorbemerkungen eines Statikers M seien der Ehefrau damals weder übergeben noch gezeigt worden. Keineswegs habe seine Ehefrau seinerzeit gegenüber dem Architekten I2 die Entscheidung mitgeteilt, der Ausbau solle wegen des damit verbundenen Aufwands unterbleiben. Er selbst, der Beklagte zu 1), sei auch nicht anderweitig von dem Architekten Dipl.-Ing. I2 über technische Schwierigkeiten oder Kosten eines Ausbaus des Dachgeschosses unterrichtet worden. 38

Im Übrigen könne auch der Schadensermittlung des Gutachters C3 nicht gefolgt werden. 39

Soweit das Landgericht von einer Haftung ausgegangen sei, weil ein Teil der eingefriedeten Gartenfläche zum Grundstück des Nachbarn P gehört habe, sei das angefochtene Urteil ebenfalls unrichtig. Der Beklagten zu 1) sei genau das Grundstück verkauft worden, welches in seinem, des Beklagten zu 1), Eigentum gestanden habe. Es habe schon gar keine Pflicht auf seiner Seite bestanden, die Klägerin von sich aus darauf hinzuweisen, dass ein kleiner Teil des eingefriedeten Bereichs trotz der Umfriedung nicht zum verkauften Anwesen gehören würde. Vielmehr wäre es Sache der Klägerin gewesen, sich vor dem Kauf über die Grenzen des Grundstücks zu unterrichten. Selbst bei Bejahung einer diesbezüglichen Aufklärungspflicht habe er diese aber erfüllt, da er die Klägerin vor Abschluss des Kaufvertrages über die Pachtsituation unterrichtet habe. Die landgerichtliche Beweiswürdigung sei insoweit unzutreffend, wobei das Landgericht möglicherweise sogar die Beweislast verkannt habe. 40

Soweit der Zeuge P bekundet habe, der Zeuge L sei bei dem Hinweis auf die Pachtsituation aus allen X gefallen, könne das für die Feststellung einer fehlenden Aufklärung nicht ausreichen, da der Zeuge L seine Überraschung genauso gut gespielt haben könne, um dem Nachbarn nicht zu zeigen, dass er über die Eigentumsverhältnisse schon zuvor Bescheid gewusst habe. Ferner reiche auch der Umstand, dass er, der Beklagte zu 1), den Pachtzins für das Jahr 2002 an den Zeugen P im voraus gezahlt habe, als alleiniges Indiz für die Annahme einer nicht vorgenommenen Aufklärung nicht aus. 41

Soweit das Landgericht darauf abgestellt habe, er, der Beklagte zu 1), habe wissen müssen, dass er die Klägerin über die Pachtsituation aufzuklären habe, und dass er diese Aufklärung nicht geleistet habe, begründe dies allenfalls eine fahrlässige Aufklärungspflichtverletzung, nicht aber ein vorsätzliches Handeln. Auf fahrlässige Angabe oder Nichtangaben des Verkäufers über Eigenschaften der Kaufsache könne ein Schadensersatzanspruch von der Klägerin jedoch nicht gegründet werden. Vielmehr hätten die Parteien eine Gewährleistung auch für nicht arglistig verschwiegen oder vorgespiegelte Eigenschaften der Kaufsache in § 4 des Kaufvertrages ausgeschlossen. 42

Schließlich sei dem Landgericht auch hinsichtlich seiner Schadensberechnung nicht zu folgen. Es sei von einem zu hohen Wert der gepachteten Teilfläche ausgegangen. Es handele sich bei der Fläche nämlich um schlichtes Ackerland, in keinem Fall auch nur zum Teil Bauland. In Ansatz zu bringen sei allenfalls ein Bodenwert von 3,32 €/qm, woraus sich bei einer Flächengröße von 725 qm ein Betrag von lediglich 2.407,00 € ergebe.

Selbst bei einer ungerechtfertigten Einstufung der Fläche als Park-/Gartenfläche und Zugrundelegung des vom Gutachter Dipl.-Ing. B für diese Flächennutzung angesetzten Quadratmeterpreises von 15,70 € würde sich nur ein Wert von 11.382,50 € errechnen. 44

Der von der Klägerin beauftragte Privatgutachter Dipl.-Ing. X2 habe zudem auch die Nutzungsmöglichkeit der Pachtfläche betragsmäßig erfasst und sei unter diesem Gesichtspunkt zu einem deutlich niedrigeren Wert (8.250,00 €) gekommen. 45

Der Beklagte zu 3), der seine eigene Verurteilung nicht angefochten hat, trägt zur Begründung des Zurückweisungsantrags hinsichtlich der Berufung der Klägerin vor, zu Recht habe das Landgericht in Übereinstimmung mit den Feststellungen des Sachverständigen F einen 30%igen Wertermittlungsspielraum berücksichtigt. Bei der Prüfung, ob sich ein Verkehrswertgutachten als zutreffend erweise, sei immer ein Bewertungsspielraum in Rechnung zu stellen, da sich der Verkehrswert eines Objekts nicht anhand einer Berechnungsformel oder einer anderen naturwissenschaftlichen Methode genau berechnen lasse. Ein Spielraum von +/- 30 % sei auch nicht zu hoch, sondern eher zu niedrig gemessen bei einem äußerst großzügigen und hochwertig ausgestatteten und architektonisch anspruchsvollem Objekt auf einem parkähnlichen 4.000 qm großen Grundstück im Außenbereich. Denn es könne zur Ermittlung des Verkehrswertes kaum auf vergleichbare Objekte und deren Verkaufspreise abgestellt werden, weil derartige Vergleichsobjekte nicht oder jedenfalls nur in ganz geringer Anzahl existierten. 46

Der Bewertungsspielraum sei auch bereits bei der Feststellung, ob und inwieweit dem Gutachter bei der Bewertung des Objekts eine objektive Pflichtverletzung unterlaufen sei, zu berücksichtigen. Dementsprechend komme eine Pflichtverletzung auch nur in Betracht, soweit der Verkehrswert von ihm, dem Beklagten, mit einem über 689.000,00 € (530.000,00 € zzgl. 30 %) hinausgehenden Betrag beziffert worden sei. Wenn dann der von ihm, dem Beklagten zu 3), ermittelte Wert außerhalb des ihm zuzubilligenden Bewertungsspielraums gelegen habe, möge der Klägerin dem Grunde nach zwar ein Schadensersatzanspruch zustehen. Der Bewertungsspielraum sei aber auch bei der Berechnung des Schadens zu berücksichtigen, d.h., es sei insoweit abzustellen auf die Differenz zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und der Verkehrswertobergrenze. 47

Der Schadensberechnung des Landgerichts könne im Übrigen insoweit nicht gefolgt werden, als zugunsten der Klägerin von der Verkehrswertobergrenze ein Abzug von 3,2 % in Ansatz gebracht worden sei. Denn die Klägerin habe nach ihrem eigenen Vortrag durch das Gutachten lediglich sichergestellt haben wollen, dass der vereinbarte Kaufpreis nicht über den Verkehrswert des Objekts hinausgehe. Sie habe lediglich sichergehen wollen, kein schlechtes Geschäft zu machen. Wenn er, der Beklagte zu 3), daher den Verkehrswert mit 1,5 Mio. DM beziffert hätte, wäre es auch bei dem schon vorverhandelten Kaufpreis in Höhe von 1,5 Mio. DM geblieben. Dafür, dass die Klägerin grundsätzlich nur bereit gewesen wäre, einen Kaufpreis unterhalb des Ergebnisses des Verkehrswertgutachtens zu entrichten, sei nichts vorgetragen. 48

B. 49

Nachdem das gegen die Beklagte zu 2) gerichtete Rechtsmittel zurückgenommen wurde, war noch über die gegen die Beklagten zu 1) und 3) gerichteten Berufungen der Klägerin und die Berufung des Beklagten zu 1) zu entscheiden.	
Diese noch aufrecht erhaltenen Rechtsmittel bleiben erfolglos.	51
I. Berufung der Klägerin gegen den Beklagten zu 1):	52
Diese Berufung ist unbegründet, da der Klägerin gegen den Beklagten zu 1) ein Anspruch aufgrund der Fehlerhaftigkeit des Gutachtens des Beklagten zu 3) vom 11.10.2001 nicht zusteht. Das Landgericht hat einen derartigen Anspruch zutreffend verneint.	53
1. Aufgrund kaufrechtlicher Gewährleistung gem. § 463 a.F. kann die Klägerin keinen Schadensersatzanspruch unter dem genannten Gesichtspunkt herleiten.	54
Unabhängig von der Frage, ob ein bestimmter Grundstückswert Gegenstand einer Eigenschaftszusicherung i. S. d. § 463 S. 1 BGB gewesen sein könnte, hat der Beklagte zu 1) keinen bestimmten Grundstückswert zugesichert. Soweit der Beklagte zu 1) der Klägerin im Vorfeld der Beurkundung oder im Beurkundungstermin den im Gutachten des Beklagten zu 3) genannten Verkehrswert von 1.550.000,00 DM mitgeteilt hat, liegt darin nicht die Zusicherung oder eine Garantieübernahme für die Richtigkeit eines solchen Wertes. Auch eine Vereinbarung darüber, dass der ausgehandelte Kaufpreis dem Verkehrswert des Grundstücks entsprach, ist bei Zugrundelegung des Vortrags der Klägerin nicht anzunehmen.	55
2.	56
Auch unter dem Gesichtspunkt einer Aufklärungspflichtverletzung hinsichtlich des Verkehrswertes des Grundstücks ist eine Haftung des Beklagten zu 1) zu verneinen. Dass dem Beklagten zu 1) bewusst war oder es ihm hätte klar sein müssen, dass die Angabe des Verkehrswertes im Gutachten des Beklagten zu 3) wesentlich zu hoch war, ist nicht hinreichend dargelegt. Soweit der Text des Gutachtens teilweise Verschönerungen gegenüber dem ursprünglichen Gutachten aufweist, mögen diese zwar auf Betreiben des Beklagten zu 1) vorgenommen worden sein. Bis auf die Darstellung der Ausbaufähigkeit des Dachgeschosses im Sinne der Schaffung eines weiteren Kinderzimmers handelt es sich hierbei aber um die üblichen Herausstellungen, die noch nicht ein Maß überschritten, welches den Beklagten zu 1) zu der Erkenntnis hätte bringen müssen, dass hierdurch der ermittelte Grundstückswert wesentlich zu hoch angegeben worden war. Jedenfalls ist nicht bewiesen, dass der Beklagte zu 1) den Beklagten zu 3) aufgefordert hat, den im Rahmen einer Gutachtenerstattung zur Verfügung stehenden Bewertungsspielraum zu verlassen und einen nicht mehr vertretbaren Verkehrswert anzusetzen.	57
Gegen diese Annahme spricht insbesondere auch der Umstand, dass bereits ein früheres - nicht vom Beklagten zu 1) initiiertes - Gutachten desselben Sachverständigen vorlag, welches zu einem Wert in Höhe von 1.430.000,00 DM gelangt war, der somit rd. 7 % unter dem neu festgesetzten Verkehrswert lag.	58
Insoweit konnte der Beklagte zu 1) noch von einem vertretbaren Ansatz des Verkehrswertes ausgehen.	59
3.	60
Soweit die Berufungsbegründung darauf abstellt, eine Haftung des Beklagten zu 1) ergebe sich aus dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsschluss in der Form fahrlässiger	61

Begehrungsweise, ist dem nicht zu folgen.

Zwar ist als unstreitig davon auszugehen, dass die Klägerin bzw. der für sie auftretende Zeuge L bei der ersten Besichtigung nach einem Wertgutachten zu dem Grundstück gefragt hat und der Beklagte zugesagt hat, ein Wertgutachten des Beklagten zu 3) rechtzeitig zum Notartermin vorzulegen. Hierdurch mag die Klägerin auch deutlich gemacht haben, dass sie den Kaufvertrag ohne ein solches Wertgutachten nicht abschließen würde. 62

Gleichwohl kann aber auch aus Sicht der Klägerin nicht angenommen werden, dass der Beklagte zu 1) durch Übergabe des Gutachtens eine verbindlich gemeinte Auskunft über den Verkehrswert der Immobilie erteilt hat. 63

Zwar müssen Auskünfte, die ein Verkäufer erteilt, grundsätzlich richtig sein, und eine vorsätzliche oder auch nur fahrlässige Auskunftserteilung können die Haftung nach den Grundsätzen der c.i.c. auslösen. 64

Für die Bewertung war jedoch vorliegend aus der Sicht beider Parteien, auch der Klägerin und ihres Ehemannes, eine erhebliche Sachkunde erforderlich, die bei beiden Parteien nicht vorhanden war. Wenn der Beklagte sich daher zur Vorlage eines Bewertungsgutachtens verpflichtete, so kann nicht angenommen werden, dass er darüber hinaus auch eine Haftung für die Richtigkeit des Inhalts übernehmen wollte oder er sich des Beklagten zu 3) als Erfüllungsgehilfen gem. § 278 BGB bedient hat. 65

II. Berufung des Beklagten zu 1): 66

Diese richtet sich gegen die Zuerkennung von Schadensersatzansprüchen wegen arglistigen Verschweigens einer fehlenden Ausbaufähigkeit des Dachgeschosses in Höhe von 48.078,80 € und wegen eines Minderwerts des Kaufobjekts unter dem Gesichtspunkt der Zugehörigkeit einer Teilfläche von 725 qm zum Nachbargrundstück des Zeugen P. 67

Die Berufung ist im Ergebnis unbegründet. 68

1. 69

Das Landgericht hat einen Anspruch auf Zahlung in Höhe von 48.078,80 € wegen mangelnder Ausbaufähigkeit des Dachgeschosses auf der Grundlage der Gewährleistungsvorschriften gem. §§ 463, 462, 459 II, 433 BGB zuerkannt. 70

a) 71

Grundsätzlich kann das Fehlen einer nach dem Vertrag vorausgesetzten Ausbaufähigkeit zwar als Sachmangel angesehen werden. 72

Ob ein derartiger Mangel vorliegend gegeben ist, ist allerdings zweifelhaft. 73

Nach dem vom Landgericht eingeholten Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. C3 handelte es sich bei der vorgefundenen Dachkonstruktion um eine Dreieck-Streben-Binderkonstruktion, die für einen Ausbau nicht geeignet war. Daher sei es erforderlich, den Dachstuhl abzutragen und Fundamente und Stützen für die neu einzubauende Decke über dem Erdgeschoss zu schaffen. Die Dachkonstruktion sei freitragend neu zu erstellen. Danach seien die in Mitleidenschaft gezogenen Bauteile des Erdgeschosses wiederherzustellen und der Ausbau vorzunehmen. 74

Aus dem Gutachten ergibt sich, dass grundsätzlich der Dachraum über der im Erdgeschoss gelegenen früheren Garage und jetzigen Einliegerwohnung zu einem Kinderzimmer umgebaut werden kann, wenn auch mit sehr hohen Kosten, wobei der Sachverständige als Differenz zwischen den tatsächlichen Herstellungskosten des Kinderzimmers zu den fiktiven Kosten lediglich eines Innenausbaus einen Betrag von 48.078,80 € (ohne pauschalen Mietausfall) ermittelt hat.

Auch der seinerzeit mit dem Umbau der Garage zu einer Einliegerwohnung vom Beklagten zu 1) beauftragte Architekt Dipl.-Ing. I2 stellt in seinem Antwortschreiben an den Ehemann des Klägers vom 28.03.2002 (K 8) darauf ab, dass die vorgefundene Konstruktion eine Nutzung des Dachraumes verhindere und einen Ausbau nicht zulasse. Der Statiker M habe dann allerdings eine Lösung aufgezeigt, wie die konstruktiven Voraussetzungen für einen Ausbau hätten geschaffen werden können. Eine Änderung der Konstruktion durch Einbau stärkerer Deckenbalken und Stützen im Erdgeschoss zur Lastabtragung wären erforderlich gewesen. Dabei sei berücksichtigt gewesen, dass die tragenden Außenwände aus einer Holzkonstruktion (Fertigbauweise) bestehen und kaum zusätzliche Lasten aufnehmen könnten. Wegen der sehr aufwändigen technischen Realisierung sei damals der Ausbau unterblieben, und es seien keine baulichen Vorkehrungen für einen späteren Ausbau getroffen worden, so dass ohne diese Vorkehrungen auch heute kein Ausbau erfolgen könne. 76

Wenn die Maßnahme heute, nach erfolgtem Ausbau der Garage zu Wohnzwecken, ausgeführt werden sollte, wären die Kosten noch erheblich höher, weil dann neben Erneuerung der Decke auch die fertigen Wände im Erdgeschoss zum Einbau der Stützen aufgeschlitzt werden müssten. 77

Aufgrund der vorgenannten Einschätzungen von zwei Sachverständigen ist objektiv von einer fehlenden Ausbaufähigkeit des Dachgeschosses nicht auszugehen. 78

Dies gilt umso mehr, als unstreitig die Klägerin inzwischen einen Ausbau des Dachraumes zu einem weiteren Kinderzimmer hat durchführen lassen, wenn auch mit erheblichem konstruktiven und auch finanziellen Aufwand. 79

Ein Sachmangel ist daher zu verneinen. 80

b) Auch das Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft gem. § 459 II BGB ist nicht anzunehmen. In der Angabe des Beklagten zu 1), das Dachgeschoss sei zu einem Kinderzimmer ausbaufähig, ist eine diesbezügliche Zusicherung, die zu einer vom Verschulden unabhängigen Haftung führen würde, nicht zu sehen. 81

c) 82

Jedoch ist eine Haftung des Beklagten zu 1) unter dem Gesichtspunkt eines Verschuldens bei Vertragsschluss gegeben. 83

Auch wenn ein Mangel unter dem Gesichtspunkt fehlender Ausbaufähigkeit des Dachgeschosses zu verneinen ist, hat jedenfalls die Pflicht des Beklagten zu 1) bestanden, wenn er in dem Exposé ausdrücklich auf die weitere Ausbaumöglichkeit im Dachgeschoss hinweisen ließ und auch unstreitig bei einem Besichtigungstermin auf Befragen auf die Möglichkeit der Einrichtung eines weiteren Kinderzimmers im Dachgeschoss hingewiesen hat, gleichzeitig auch seine Kenntnisse über einen ungewöhnlich hohen konstruktiven Aufwand und hohe Kosten der Ausbaumaßnahme den Erwerbsinteressenten mitzuteilen. 84

Derartige Kenntnisse hat der Beklagte zu 1) bei Zugrundelegung der Darstellung im Schreiben des Architekten Dipl.-Ing. I2 vom 28.03.2002 gehabt. Im Schreiben des Architekten I2 vom 27.11.2001 (GA 120) ist zudem erwähnt, dass er in seinen Unterlagen auch einen Vermerk des Ingenieurbüros für Baustatik M und G habe, den er am 19.10.1994 erhalten habe (vgl. GA 121). Darin sind die erforderlichen Maßnahmen schriftlich niedergelegt.	
Des weiteren hat nach einer Notiz des Architekten I2 vom 19.10.1994 ein Gespräch zwischen Frau I, dem Bauunternehmer C und dem Architekten stattgefunden, bei dem der Befund des Herrn M besprochen und von Frau I entschieden worden sei, dass der Ausbau des Dachraumes wegen der technischen Schwierigkeiten und dementsprechend aufwändiger Ausführung unterbleiben solle.	86
Die Tatsache, dass das in der Aktennotiz erwähnte Gespräch stattgefunden hat, ist zwischen den Parteien auch unstrittig.	87
Der Beklagte zu 1) hat auch eingeräumt, von seiner Ehefrau über das Ergebnis der Gespräche mit dem Architekten I2 informiert worden zu sein. Selbst wenn er nach seiner anlässlich seiner persönlichen Anhörung abgegebenen Darstellung zu diesem Zeitpunkt von der Hinzuziehung eines Statikers nichts wusste, war ihm aufgrund des Berichtes seiner Ehefrau jedenfalls bekannt, dass der von ihm mit Umbauarbeiten im Erdgeschoss beauftragte Architekt I2 auf Befragen erklärt hatte, für einen Ausbau des Dachgeschosses müssten Stützen eingezogen werden.	88
Von der Erforderlichkeit der Verstärkung der Statik hatte der Beklagte zu 1) daher Kenntnis.	89
Zwar mag über Kosten eines vorzunehmenden Ausbaus, insbesondere über konkrete Kosten erforderlicher statischer Maßnahmen, seinerzeit nicht gesprochen worden sein.	90
Dass ein Ausbau mit derartigen statischen Verstärkungsmaßnahmen deutlich höhere Kosten verursachen würde als der reine Ausbau eines für die Schaffung eines weiteren Kinderzimmers ausreichend tragfähigen Dachbodens, war aber offensichtlich und dem Beklagten zu 1) zur Überzeugung des Senats nach Lage der Dinge auch bewusst.	91
Die Ausführungen des Beklagten zu 1) im nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 17.12.2008 geben zu einer anderen Beurteilung keine Veranlassung.	92
Auf den erforderlichen bautechnischen Aufwand und den Umstand, dass damit höhere als üblicherweise zu erwartende Kosten verbunden sein würden, hätte der Beklagte zu 1) hinweisen müssen.	93
Im Hinblick auf die pflichtwidrig unterlassene Weitergabe seines Wissens haftet er der Klägerin auf Ersatz der durch die Durchführung statischer Verstärkungsmaßnahmen erforderlichen zusätzlichen Kosten des Dachgeschossausbaus, die sich nach dem Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. C3 auf 48.078,80 € belaufen.	94
2.	95
Soweit sich der Beklagte zu 1) gegen die Verurteilung zur Zahlung weiteren Schadensersatzes in Höhe von 22.754,00 € wegen fehlender Information der Klägerin und ihres Ehemannes über den Umfang des verkauften Grundstücksareals wendet, ist die Berufung ebenfalls unbegründet.	96
a)	97

Es bestand die Pflicht des Beklagten zu 1), die Klägerin vor Abschluss des Kaufvertrages über die von der Grundstückseinfriedigung abweichende Grundstücksgrenze zum Nachbarn P zu informieren. Die Einfriedigung eines Grundstücks vermittelt Kaufinteressenten regelmäßig den Eindruck, dass der eingefriedete Teil zu einem Grundstück auch im Rechtssinne gehört. Aus diesem Grunde konnten die Klägerin zu 1) und ihr Ehemann den Eindruck gewinnen, dass sie auch den ebenfalls von der Einfriedigung umschlossenen Grundstücksteil erwerben würden, der zum Grundstück des Zeugen P gehörte.	98
Dies gilt vorliegend um so mehr, als in dem vom Beklagten zu 1) veranlassten Exposé ausdrücklich darauf hingewiesen wird, das Grundstück sei komplett eingefriedet.	99
Unstreitig ist ferner, dass auch der Beklagte zu 1), als er selbst seinerzeit das Grundstück vom Voreigentümer erwarb, davon ausgegangen war, das gesamte umfriedete Grundstück zu erwerben und ebenso überrascht war, als der Zeuge P auf sein Eigentum hinwies und Pachtzahlungsansprüche geltend machte. Demzufolge musste dem Beklagten klar sein, dass die Klägerin über die Lage der wirklichen Grundstücksgrenze zu informieren war.	100
b)	101
Dass der Beklagte diese Aufklärungspflicht verletzt hat und die Klägerin vor dem Abschluss des Kaufvertrages nicht auf die Pachtsituation hingewiesen hat, ist vom Landgericht rechtsfehlerfrei festgestellt worden. Insbesondere aus der Aussage des Zeugen P ergibt sich, dass der Zeuge L2 "aus allen Wolken gefallen ist", als er von dem Zeugen nach Abschluss des Kaufvertrages über die Eigentumssituation und das Pachtverhältnis informiert worden ist. Der Einwand des Beklagten zu 1), der Zeuge L könne seine Überraschung auch nur gespielt haben, erscheint als nicht durchgreifend.	102
Dies gilt insbesondere auch deswegen, weil der Beklagte zu 1) den Pachtzins noch bis zum Jahre 2002 einschließlich gezahlt hat, wofür aber keine Veranlassung bestanden hätte, wenn er die Klägerin als Grundstückskäuferin auf die Notwendigkeit des Abschlusses eines Pachtvertrages mit dem Zeugen P hingewiesen hätte oder die Erteilung eines solchen Hinweises vor Kaufvertragsabschluss auch nur beabsichtigt hätte.	103
Auch insoweit geben die Ausführungen des Beklagten zu 1) im Schriftsatz vom 17.12.2008 keinen Anlass zu einer abweichenden Beurteilung.	104
Aus dem Vortrag des Beklagten zu 1), die Klägerin auf die von der Einfriedigung abweichende Lage der Grenze hingewiesen zu haben, ergibt sich zugleich auch ein vorsätzliches Verhalten des Beklagten zu 1) im Rahmen des vorvertraglichen Verschuldens.	105
Bei vorsätzlicher Begehungsweise im Rahmen des vorvertraglichen Verschuldens haftet der Verkäufer auf Ersatz des Vertrauensschadens, insbesondere bei Verletzung von Offenbarungs-, Aufklärungs- und Beratungspflichten. Ein derartiger Anspruch ist dann auch nicht ausgeschlossen, soweit sich das Verschulden des Verkäufers auf die Beschaffenheit des Kaufgegenstandes (Fehler oder zusicherungsfähige Eigenschaft i. S. d. § 459 BGB a.F.) bezieht (vgl. Palandt-Putzo, 61. Aufl., BGB, vor § 459 Rn. 7 unter Hinweis auf BGH NJW 1992, 2564).	106
c)	107
Die Einwendungen des Beklagten zu 1) gegen die auf dem Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. B beruhende Schadensberechnung sind ebenfalls unbegründet.	108

Der Sachverständige B hat in seinem auf den Stichtag 17.10.2001 bezogenen berichtigten Gutachten vom 06.07.2005 (GA 339 ff) für die 181 qm große Fläche, die für die baulichen Anlagen erforderlich ist (Fläche I) einen Preis von 78,50 €/qm zugrunde gelegt und für die Fläche II (Park/Garten) einen Preis von 15,70 €/qm.	109
Die sich somit ergebenden Werte von 14.211,00 € + 8.543,00 € ergeben den vom Landgericht insoweit zuerkannten Betrag von 22.754,00 €.	110
Soweit der Beklagte zu 1) meint, es sei ein Bodenwert von lediglich 3,32 €/qm für die Gesamtfläche von 725 qm als schlichtes Ackerland zugrunde zu legen, ist ihm nicht zu folgen. Die Berechnung des Schadens bzw. des Minderwertes beruht auf der Überlegung, dass die in Rede stehenden Flächen fiktiv als zum Kaufgrundstück gehörig anzusehen wären. In diesem Fall hätte die Klägerin aber entsprechende Mehrflächen erworben, die als Baufläche bzw. Park/Gartenfläche anzusehen wären.	111
Eine andere Bewertung wäre allenfalls dann angebracht, wenn man unterstellen würde, der Nachbar P sei zur Veräußerung der in Rede stehenden Grundstücksflächen zum Ackerlandpreis bereit, den der Sachverständige Dipl.-Ing. B mit 3,32 €/qm ermittelt hat (GA 343).	112
Hiervon kann jedoch nicht ausgegangen werden, da die in Rede stehenden Grundstücksflächen tatsächlich höherwertig genutzt werden und keine Anhaltspunkte dafür gegeben sind, dass der Nachbar zu einer Veräußerung der Fläche von 725 qm zu einem Gesamtpreis von lediglich 2.407,00 € bereit sein könnte.	113
Auf den vorgenannten Aspekt weist im Übrigen auch der von der Klägerin mit der Überprüfung des Gutachtens des Sachverständigen Dipl.-Ing. B beauftragte Privatgutachter Dipl.-Ing. X2 in seinem Gutachten vom 06.10.2006 hin.	114
Dort ist ausgeführt, der in Höhe von 23.500,00 € zutreffend ermittelte Verkehrswert sei eher zu gering als zu hoch, da diese Grundstücksfläche aufgrund einer fehlenden schriftlichen Vertragsvereinbarung über die Nutzung spekulativen Charakter besitze und ein Nachbar unter Umständen den Preis gezielt in die Höhe treiben könne.	115
Der Privatgutachter X2 räumt allerdings ein, dass bezüglich der derzeitigen Pacht von 150,00 € p.a. die Ermittlung der Schadenshöhe auch durch eine Barwertermittlung erfolgen könne, die zu einem Barwert und damit Schaden in Höhe von 8.250,00 € führe (S. 6 des Gutachtens).	116
Diese Ermittlung beruht jedoch auf der hierfür angenommenen Restnutzungsdauer der auf der Fläche I stehenden Gebäude von 80 Jahren, worum es vorliegend jedoch nicht allein geht. Es geht vielmehr nicht lediglich um die Nutzung der Grundstücksflächen innerhalb des genannten Zeitraums, sondern auch um das Interesse der Klägerin als Käuferin am Erwerb eines vollständigen, innerhalb der vorhandenen Einfriedigung gelegenen Grundstücks. Zur Ermittlung des auf dem Fehlen der genannten Flächen beruhenden Schadens ist das vom Sachverständigen Dipl.-Ing. B gewählte Verfahren der Ermittlung der Verkehrswerte der beiden Flächen die richtige Methode.	117
III. Berufung der Klägerin gegen den Beklagten zu 3):	118
Diese richtet sich gegen die Abweisung des einen Betrag von 99.985,82 € übersteigenden Betrages, wobei die Klägerin im Hinblick auf die Verjährungsproblematik lediglich die	119

ursprüngliche Klageforderung in Höhe von 185.763,24 € weiterverfolgt, also weitere 85.777,42 € verlangt.

Die Berufung der Klägerin bleibt auch insoweit erfolglos. 120

1. 121

Der Beklagte zu 3) akzeptiert allerdings seine dem Grunde nach bestehende Haftung wegen fehlerhafter Erstellung des Wertermittlungsgutachtens nach den Grundsätzen des Vertrages mit Schutzwirkung zugunsten Dritter. Dies entspricht der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, wonach ein Sachverständiger bei Erteilung eines Gutachtenauftrages hier für eine Wertermittlung davon ausgehen muss, dass die Prüfung auch im Interesse eines Dritten durchgeführt werden und das Ergebnis diesem Dritten als Entscheidungsgrundlage dienen soll (vgl. BGH NJWRR 2002, 1528; vgl. auch BGH NJWRR 2007, 1332 für die Haftung einer mit der Prüfung des Prospekts beauftragten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft). 122

2. 123

In der Berufungsinstanz geht es nur noch um die Berechnung des Schadens. 124

Das Landgericht hat dem Beklagten zu 3) zugebilligt, dass er bei Abfassung seines Gutachtens einen Beurteilungsspielraum von bis zu 30 % gehabt habe, was nach den Ausführungen des Sachverständigen Dipl.-Ing. F die höchste tolerierbare Abweichung darstelle. Unter dem Gesichtspunkt des rechtmäßigen Alternativverhaltens sei daher für die Schadensberechnung und den Haftungsumfang der vom Sachverständigen F ermittelte Verkehrswert von 530.000,00 € fiktiv um 30 % auf 689.000,00 € zu erhöhen, wovon dann aber noch der Verhandlungserfolg der Klägerin in Höhe von 3,2 % abzuziehen sei, so dass ein hypothetischer Kaufpreis von 666.952,00 € zugrunde zu legen sei. Nach Abzug dieses Betrages vom tatsächlich gezahlten Kaufpreis in Höhe von 766.937,82 € ergebe sich ein erstattungsfähiger Schaden von lediglich 99.985,82 €. 125

Der Senat hält im Ergebnis die vom Landgericht vorgenommene Schadensberechnung für zutreffend. 126

Der dem Beklagten zu 3) zugebilligte Toleranzaufschlag von 30 % auf den objektiven Verkehrswert in Höhe von 530.000,00 € erscheint als gerechtfertigt. 127

Grundsätzlich ist zwar bei der Schadensberechnung auf die Differenz zwischen dem vom Sachverständigen in seinem Gutachten angegebenen und dem tatsächlichen Verkehrswert als dem Kaufpreis, der bei ordnungsgemäßer Gutachtenerstellung bezahlt worden wäre, abzustellen. Denn es ist der Betrag anzusetzen, um den der Käufer im Vertrauen auf die Richtigkeit der Angaben des Verkäufers den Gegenstand zu teuer erworben hat (vgl. BGH NJW 1993, 1323). 128

Allerdings kann die Berufung des Schädigers auf rechtmäßiges Alternativverhalten, d.h. der Einwand, der Schaden wäre auch bei ebenfalls möglichen, rechtmäßigen Verhaltensweisen entstanden, für die Zurechnung eines Schadenserfolgs beachtlich sein (vgl. BGH, Urteil vom 03.02.2000 - III ZR 296/98). Dabei soll es sich nicht um ein Problem der Kausalität der pflichtwidrigen Handlung, sondern um ein Zurechnungsproblem handeln. Vielmehr gehe es um die der Bejahung des Kausalzusammenhangs nachfolgende Frage, inwieweit einem Schadensverursacher die Folgen seines pflichtwidrigen Verhaltens bei wertender 129

Betrachtung billigerweise zugerechnet werden können. Dabei soll der Schutzzweck der jeweils verletzten Norm darüber entscheiden, ob und inwieweit der Einwand des rechtmäßigen Alternativverhaltens im Einzelfall erheblich ist (vgl. BGHZ 96, 157; BGHZ 120, 281).

Der Umstand, dass die Erstattung des Gutachtens vom 11.10.2001 erklärtermaßen zur Ermittlung des Verkaufs- und Verkehrswertes diene und für den Beklagten zu 3) auch erkennbar war, dass das Gutachten u.a. auch für einen Dritten, nämlich einen Kaufinteressenten bestimmt gewesen ist und der Beklagte zu 3) als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken den Eindruck erweckt hat, über besondere, durch staatliche Anerkennung ausgewiesene Sachkunde zu verfügen, könnte es nahe legen, jedenfalls bei einer **vorsätzlich** falschen Wertermittlung die Berufung auf ein rechtmäßiges Alternativverhalten nicht durchgreifen zu lassen. Denn einem Sachverständigen, der sich **bewusst** über übliche und anerkannte Bewertungsmaßstäbe hinwegsetzt, dürfte billigerweise auch der gesamte Schadensumfang zuzurechnen sein. 130

Insoweit fällt dem Beklagten zu 3) sicherlich zur Last, dass er ohne erneute Ortsbesichtigung für Verkaufszwecke ein erneutes Gutachten erstattet hat, das gegenüber dem ca. ein Jahr zuvor von ihm im Auftrag einer Kaufinteressentin erstellten Gutachten zu einem um 120.000,00 DM höheren Verkehrswert kam und in verschiedenen beschreibenden Positionen "verschönert" worden war. Daraus ist zu folgern, dass der Beklagte bei der Wertermittlung nicht objektiv, sondern im Interesse seines Auftraggebers vorgegangen ist. 131

Allerdings ist nicht festzustellen, dass der Beklagte zu 3) bereits bei der Erstellung des ersten Gutachtens vom 24.11.2000 eine gleiche Motivation hatte und auch hier absichtlich gegen anerkannte Bewertungsmaßstäbe verstoßen hat. Der seinerzeit ermittelte Verkehrswert von 1.430.000,00 DM = 731.147,39 € lag bereits knapp 38 % über dem vom Sachverständigen F ermittelten Verkehrswert von 530.000,00 €, also außerhalb der maximalen Spannweite von 30 %. 132

Der Sachverständige F hat hierbei einen Marktanpassungsabschlag von 18 % vorgenommen, während der Beklagte zu 3) in beiden Gutachten wegen der Einzigartigkeit der Immobilie Abschläge nicht für angebracht gehalten hat. 133

Zudem ist zu beachten, dass der Verkehrswert eines Grundstücks ohnehin keine mathematisch exakt ermittelbare Größe darstellt und daher ein Bewertungsspielraum anzuerkennen ist, der dann auch im Interesse des Sachverständigen vor Inanspruchnahme bei selbst geringen Abweichungen bestehen muss. Konsequenterweise ist es dann gerechtfertigt, den Sachverständigen von Fällen der Absicht abgesehen lediglich für den außerhalb der zuzubilligenden Bewertungsspanne liegenden Schaden haften zu lassen. 134

Bei der gebotenen wertenden Betrachtung erscheint es vorliegend nicht als billig, eine Haftung des Beklagten zu 3) für die gesamte Differenz zwischen Verkaufspreis und dem durch Gutachten ermittelten Wert zu bejahen. 135

Es ergibt sich daher kein Anspruch der Klägerin, der den vom Landgericht zuerkannten Betrag von 99.985,82 € überschreitet. 136

IV. 137

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 I, 97, 708 Nr. 10, 711 ZPO. 138

Die Revision ist lediglich bezüglich des gegen den Beklagten zu 3) gerichteten
Klageverfahrens zugelassen worden. 139

Bezüglich des gegen den Beklagten zu 1) gerichteten Klageverfahrens sind die
Voraussetzungen für eine Revisionszulassung gem. § 543 II ZPO nicht gegeben. 140