
Datum: 12.01.1994
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 11. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 11 U 113/93
ECLI: ECLI:DE:OLGK:1994:0112.11U113.93.00

Schlagworte: Anforderungen an die Substantiierung des Klagevortrages

Leitsätze:

1. Das Vorbringen zur Begründung einer vom Prozeßgegner bestrittenen Forderung muß soweit substantiiert sein, daß der Gegner die Berechtigung des Anspruchs prüfen und sich entscheiden kann, ob er diese Forderung ganz oder teilweise anerkennt; ebenso muß das Gericht in die Lage versetzt werden zu entscheiden, ob die Voraussetzungen für das Bestehen der geltend gemachten Forderung - bei unterstellter Richtigkeit des Klagevortrages - erfüllt sind.
2. Soweit es dabei auf innerbetriebliche Vorgänge ankommt, in die der Gegner keinen Einblick hat, müssen diese so konkret geschildert werden, daß einerseits eine substantiierte Entgegnung und andererseits eine Subsumtion unter den in Betracht kommenden gesetzlichen Anspruchstatbestand möglich ist
3. Bei Schadensersatzansprüchen bewirkt die Beweiserleichterung des § 287 ZPO zugunsten des Geschädigten eine entsprechende Erleichterung auch der Darlegungslast.

Tatbestand

Wegen des Sach- und Streitstandes im ersten Rechtszug sowie wegen der gestellten Anträge wird auf den Tatbestand des landgerichtlichen Urteils vom 29. April 1993 mit der Maßgabe Bezug genommen, daß eine Beweisaufnahme nicht stattgefunden hat.

1

2

3

Das Landgericht hat den Beklagten zur Zahlung von 44.552,68 DM nebst Zinsen verurteilt und hat die Klage im übrigen abgewiesen. Auf die Entscheidungsgründe wird ebenfalls Bezug genommen.

Der Beklagte hat gegen das ihm am 7. Mai 1993 zugestellte Urteil am 1. Juni 1993 Berufung eingelegt und hat das Rechtsmittel nach Verlängerungen der Begründungsfrist bis zum 5. Oktober 1993 an diesem Tage begründet. 4

Er trägt vor, die aus Billigkeitsgründen eingeführte Haftung gegenüber Dritten infolge stillschweigender Ausdehnung der Schutzwirkung des Vertrages allein auf Grund der Umstände sei ihrerseits ebenfalls aus Billigkeitsgründen und nach der Interessenlage zu begrenzen. Wer vereinbarungsgemäß anhand eines vorgegebenen Formulars für eine geringe Vergütung den Verkehrswert eines Grundstücks schätze, der sei nicht gewillt, einem Dritten gegenüber für jeden leichten Fehler zu haften. 5

Bei einem Wertgutachten der vorliegenden Art seien verdeckte Bestandteile des Hauses nur freizulegen, wenn das äußere Bild Anlaß zu Bedenken gebe. Ein kleiner Spitzboden oder ein Kriechkeller brauche nicht untersucht zu werden, wenn das Haus in einem gepflegten Zustand sei. 6

Der Auftraggeberin hätte er im Falle der Geltendmachung von Ansprüchen entgegenhalten können, daß ihr Sohn seine Mitarbeiter von einer Besichtigung der Dachspitze abgehalten habe. Das müsse dazu führen, daß er Dritten gegenüber nur für grobe Fahrlässigkeit hafte. 7

Der Auftrag an den Mitarbeiter M., unter Mithilfe von B. die Wertermittlung durchzuführen, sei sachgemäß gewesen; beide hätten sich als zuverlässig erwiesen gehabt. 8

Die Angaben im Gutachten seien richtig, da Feuchtigkeitsschäden, wie sie der Sachverständige K. im Gutachten vom 27. April 1989 beschrieben habe, nicht vorhanden gewesen seien. Von einer Besichtigung der Dachspitze hätten die beiden Mitarbeiter abgesehen, weil entweder keine Leiter zur Verfügung gestanden habe oder ein Zugang gefehlt habe. Wenn ein Verschulden gegeben sein sollte, so sei es jedenfalls gering. 9

Im Falle einer Besichtigung der Dachspitze hätte die beiden Mitarbeiter auch gar keine Mängel feststellen können, weil der Boden mit Dielen belegt und die Dachschrägen mit Gipskarton verkleidet gewesen seien. Es sei schon der im März 1989 vorgefundene Zustand gegeben gewesen. 10

Wenn jedoch Mängel sichtbar gewesen sein sollten, so hätten auch die Kläger sie bemerken können und müssen und treffe sie ein eigenes Verschulden. Sie hätten das Haus zumindest in demselben Umfang untersuchen müssen, wie sie das für seine Begutachtung zugrunde legten. 11

Auf einen Schaden müßten die Kläger sich den Betrag von 10.000,00 DM anrechnen lassen, den sie unstreitig von Frau B. zum Ausgleich aller gegenseitigen Ansprüche der Kaufvertragsparteien erhalten haben (Bl. 204 GA). 12

Die Kläger hätten gegenüber dem von ihm bezeichneten Verkehrswert von 155.000,00 DM der ihnen nur wegen einer Täuschung durch H. B. nicht bekannt gewesen sei, einen um 15.000,00 DM überhöhten Preis gezahlt, weshalb die hierauf entfallenden Kreditzinsen nicht zu seinen Lasten gingen. 13

H. B. habe den Klägern darüber hinaus die ihm bekannten Mängel arglistig verschwiegen; ihre Klage gegen die Verkäuferin sei zu Unrecht abgewiesen worden.

Der Beklagte beantragt, das angefochtene Urteil teilweise abzuändern und die Klage in vollem Umfang abzuweisen; ihm zu gestatten, Sicherheit auch durch die Bürgschaft einer deutschen Großbank, öffentlichen Sparkasse oder Genossenschaftsbank zu leisten. 15

Die Kläger beantragen, die Berufung zurückzuweisen. 16

Sie tragen vor, das Landgericht habe mit Recht eine Haftung des Beklagten aus einem Vertrag mit Schutzwirkung zu ihren Gunsten bejaht. 17

Für das Maß der Sorgfaltspflichten komme es nicht auf die Höhe des Honorars an, bei dem auch nicht ein Abschlag vereinbart worden sei. 18

Der Beklagte sei verpflichtet gewesen, alle maßgeblichen Umstände zu erfragen, eventuell weitere Ermittlungen anzustellen und insbesondere die Beschaffenheit des Hauses im einzelnen zu überprüfen. Unterstellungen müsse er im Gutachten kenntlich machen. 19

Dabei habe er damit rechnen müssen, daß das Gutachten Käufern oder Darlehnsgebern als Grundlage für wichtige Vermögensdispositionen dienen würde. 20

Es entlaste ihn nicht, wenn er durch den Vertreter seiner Auftraggeberin davon abgehalten worden sei, bestimmte Feststellungen zu treffen. Er hätte darauf bestehen müssen, die Untersuchung vorzunehmen. 21

Für die Wertbildung eines Hauses seien insbesondere die tragenden Teile maßgebend. Wenn der Sachverständige zum Zustand keine Erkenntnisse gewinnen könne, so müsse er das im Gutachten offenlegen. 22

Begonnene Anstricharbeiten im Keller und das behauptete Fehlen einer Leiter hätten Anlaß zu Mißtrauen geben müssen, zumal bei alten Häusern am ehesten im Keller und am Dach Schäden aufträten. 23

Eine Besichtigung der Dachspitze hätte zur Entdeckung der dortigen Mängel geführt, denn der Fußbodenbelag und die innere Dachverkleidung seien noch nicht vorhanden gewesen. Die Rigipsplatten seien etwa zur Zeit des Vertragsabschlusses vom 9. Mai 1988 angebracht worden. Wenn jedoch neue Abdeckungen vorgefunden worden wären, dann hätte dies ein Grund sein müssen, die Beschaffenheit der dadurch verdeckten Teile genauer zu untersuchen. 24

Im ersten Rechtszug habe der Beklagte bereits zugestanden, daß eine Luke den Zugang zum Spitzboden bilde. 25

Sie, die Kläger, treffe kein Mitverschulden, da sie sich auf die Sachkunde des Beklagten und die Richtigkeit seines Gutachtens hätten verlassen dürfen. 26

Der Vergleichsbetrag von 10.000,00 DM sei auf die Kosten und Zinsen zu verrechnen, so daß die Hauptforderung in voller Höhe bestehen bleibe. 27

Das beim Weiterverkauf des Hauses ein deutlich über der Schätzung des Sachverständigen P. liegender Preis erzielt worden sei, beruhe auf den zwischenzeitlichen Wertsteigerungen von Immobilien. 28

Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Parteien im zweiten Rechtszug wird auf die vorbereiteten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.	29
Die Beiakte 1 O 59/90 LG Aachen ist Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen.	30
E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e	31
Die zulässige Berufung des Beklagten ist begründet und führt zur Abweisung der Klage. Den Klägern stehen gegen den Beklagten keine Schadensersatzansprüche zu, da seine Einwendungen aus dem Vertrag mit seiner Auftraggeberin Frau B. auch gegenüber den Klägern durchgreifen.	32
Zutreffend ist das Landgericht davon ausgegangen, daß die sachgerechte Auslegung des Gutachtensauftrages vom 9. März 1988 ergibt, daß für den Beklagten aus dem Vertrag zwischen ihm und Frau B. Schutzpflichten zugunsten der Kläger erwachsen sind. Es ist in der Rechtssprechung seit langem anerkannt, daß Gutachten, die bestimmungsgemäß dafür vorgesehen sind, gegenüber Dritten Verwendung zu finden und von ihnen zur Grundlage für ihre Entscheidung gemacht zu werden, auch ihnen gegenüber, die keinen unmittelbaren Anspruch auf die Hauptleistung haben, Sorgfaltspflichten begründen, deren Verletzung zu einer Haftung des Gutachters führen kann (vgl. BGH-NJW 1982/2431; NJW 1984/355; NJW-RR 1986/484; NJW 1987/1788 sowie Urteil des Senats in NJW-RR 1992/49 und die jeweils darin und vom Landgericht zitierten weiteren Entscheidungen).	33
Im vorliegenden Fall war dem bei der Auftragserteilung durch seinen Mitarbeiter M. vertretenen Beklagten mitgeteilt worden, daß die Wertermittlung für Verkaufszwecke benötigt wurde, und ein darauf ausgerichtetes Gutachten hat er auch erstattet. Dabei kann es dahin gestellt bleiben, ob der Beklagte, wie das Landgericht ausgeführt hat, jedem Kaufinteressenten oder Kreditinstitut eines Kaufinteressenten haftet, wenn sie aufgrund seines Gutachtens einen Schaden erleiden. Die Kläger als Käufer des Grundstücks stehen jedenfalls dem Auftraggeber für das Gutachten und dem Gutachtenzweck so nahe, daß die Voraussetzungen für eine Schutzwirkung erfüllt sind. Wegen der Anknüpfung an den Kaufvertrag ergeben sich keine Schwierigkeiten bezüglich der Bestimmbarkeit der Berechtigten.	34
Die Annahme des Gutachtensauftrages ist als Einverständnis des Beklagten mit der Ausdehnung der Haftung zu verstehen. Hätte er im Gutachten eine Beschränkung vermerkt, so hätte er es für Kaufinteressenten und damit zugleich auch - vertragswidrig - für die Auftraggeberin entwertet.	35
Entgegen der Ansicht des Beklagten belastet ihn die Annahme von Schutzpflichten nicht in unzumutbarer Weise. Die Hauptpflichten aus dem Vertrag werden nicht erweitert. Es blieb Sache der Vertragsparteien, Art und Inhalt des Gutachtensauftrages festzulegen. Das war hier eine Wertermittlung gemäß dem Formular der Kreissparkassen, und dazu war eine Besichtigung zwecks Feststellung der Lage und Beschaffenheit des Gebäudes und seines Erhaltungszustandes erforderlich. Der Beklagte war nicht verpflichtet, die Besichtigung persönlich durchzuführen; im Gutachten ist auch bezeichnet, wer daran teilgenommen hat. Er hatte auch nicht etwa Fundamente aufzugraben oder äußerlich mangelfreie Wände aufzuschlagen, Wandverkleidungen abzureißen und andere Zerstörungen vorzunehmen, um nach versteckten Mängeln zu suchen. Auch dafür war der Vertrag mit Frau B. maßgebend.	36
Einem Sachverständigen wird im Verhältnis zu Dritten nicht mehr abverlangt, als zur ordnungsgemäßen Erfüllung des Vertrages mit dem Auftraggeber gehört. Dessen Interesse	37

mag auf ein günstiges Ergebnis der Begutachtung gerichtet sein. Vor allem aber kommt es auch ihm auf ein richtiges Gutachten an, auf das er allein einen Anspruch hat. Ein Verkäufer will eventuell das Gutachten zum Gegenstand von preiserhöhenden Zusicherungen machen und will Schadensersatzpflichten und Rechtsstreitigkeiten vermeiden. Ihm ist nicht damit gedient, wenn er selbst alsbald auf Ungenauigkeiten stößt, wenn Kaufinteressenten Fehler feststellen und daraufhin das Gutachten insgesamt anzweifeln oder wenn er seinen Verkaufsbemühungen vollkommen unrealistische Preisvorstellungen zugrundelegt.

Eine nur geringe Vergütung von weniger als 500,00 DM läßt erkennen, daß zeitaufwendige Untersuchungen nicht als Auftragsinhalt angesehen worden sind, besagt aber nichts über den Sorgfaltsmaßstab bei der vorgenommenen Überprüfung und über die Haftung. 38

Bei einem Gutachten, das beim Bauwert und beim Ertragswert Angaben zu einem etwaigen Abschlag wegen eines "Reparaturanstaues" und bei der Baubeschreibung zum Unterhaltszustand und zu erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen enthält, gehört bei der äußeren Besichtigung der Versuch, die Beschaffenheit des Daches und des Dachstuhls festzustellen, zu den Vertragspflichten. Offen ist zur Zeit, welche Wahrnehmungen die Mitarbeiter des Beklagten dabei hätten machen können. 39

Zutreffend hat das Landgericht ferner ausgeführt, daß die Ursächlichkeit des Gutachtens für den Kaufentschluß der Kläger nicht zweifelhaft ist. Nach der Lebenserfahrung war es für sie bedeutsam, daß ein Fachmann Feststellungen und Beurteilungen in dem Gutachten niedergelegt hatte, was eigene Untersuchungen und Erkundigungen überflüssig erscheinen ließ, wenn sie nicht über die des Beklagten hinausgehen sollten. Unterstellt man, daß ein "richtiges" Gutachten den von den Klägern bezeichneten Inhalt hätte haben müssen und gehabt hätte, so wäre es nicht zu dem Kaufvertrag gekommen. 40

Diese Bejahung des ursächlichen Zusammenhangs ist unabhängig von der Beantwortung der Frage, ob es den Klägern als eigenes Verschulden zum Vorwurf zu machen ist, daß sie sich bezüglich des Spitzbodens nicht darüber unterrichtet haben, aufgrund welchen äußeren Erscheinungsbildes dort überhaupt Schlußfolgerungen auf den Zustand des Gebälks gezogen werden konnten. 41

Die Kausalität entfällt auch nicht deshalb, weil den Klägern ein Exemplar des Gutachtens vorgelegt und später ausgehändigt worden ist, in dem die Spalte "Verkehrswert" nicht ausgefüllt war (Bl. 42 GA). Das mag für den Preis den die Kläger zu zahlen bereit waren, von Bedeutung gewesen sein, denn sie konnten sich nur an einen Sachwert von 179.000,00 DM, einem Ertragswert von 171.000,00 DM und einem Beleihungswert von 143.000,00 DM orientieren und mußten deshalb einen Kaufpreis von 170.000,00 DM als nicht ungünstig ansehen. Ob sie das Grundstück überhaupt erwerben wollten, war dagegen auch von anderen Überlegungen abhängig. 42

Einem etwaigen Anspruch der Klägerin steht jedoch entgegen, daß der Beklagte ihnen wie bei einem Vertrag zugunsten Dritter (§§ 328 ff. BGB) diejenigen Einwendungen entgegenhalten kann, die aus dem Gutachtauftrag gegen die Auftraggeber gerichtet werden können. Die diesbezügliche Regelung des § 334 BGB ist auf einen Vertrag mit Schutzwirkungen zugunsten Dritter entsprechend anwendbar. Denn es ist kein Grund vorhanden, den hierdurch Begünstigten besser zu stellen, als den Anspruchsberechtigten bei einem echten Vertrag zugunsten eines Dritten, vgl. Palandt-Heinrichs BGB 52. Auflage § 328 Randziffer 19; Soergel-Hadding BGB 12. Auflage Anhang zu § 328 Randziffer 21 ff; Staudinger-Kaduk BGB 12. Auflage Vorbemerkungen zu §§ 328 ff. Randziffer 81; Gottwald, Münchener Kommentar zum BGB 2. Auflage § 328 Randziffer 78). 43

Es geht hier nicht allein darum, ob die Parteien des Gutachtenvertrages den Leistungsumfang beschränken konnten und daß der Beklagte sich auch gegenüber den Klägern auf ein Mitverschulden seines Vertragspartners berufen kann, (vgl. BGH NJW 1961/211; NJW 1965/1757; NJW 1975/867). Darüberhinaus ist im vorliegenden Falle unstreitig, daß H. B. als Vertreter seiner Mutter, die sich sein Verhalten zurechnen lassen muß, den wahren Zustand des Gebälks gekannt, sich gegenüber den Mitarbeitern des Beklagten wie auch den Klägern die Schwierigkeiten bezüglich der Zugänglichkeit des Spitzbodens zunutze gemacht hat, um die Mängel zu verheimlichen, und dann arglistig von dem objektiv unrichtigen Gutachten Gebrauch gemacht hat. Mit diesem Vorbringen haben die Kläger den Vorprozeß gegen die Familie B. geführt, und daran halten sie fest, indem sie vortragen, H. B. habe am 21. März 1988 das Fehlen einer Leiter nur vorgetäuscht und habe zur Kaschierung bestimmte Verkleidungen der Dachschrägen etwa zur Zeit des Abschlusses des Kaufvertrages vom 9. Mai 1988 angebracht.	44
Das bedeutet, daß aus dem Gutachtenauftrag keine Ansprüche wegen einer Fehlerhaftigkeit bezüglich des Spitzbodens hergeleitet werden können.	45
Ansprüche wegen einer unerlaubten Handlung sind ebenfalls nicht gegeben. Eine Beihilfe zu einem in Erwägung zu ziehenden betrügerischen Verhaltens der Familie B. wie auch eine Haftung nach § 826 BGB würden ein vorsätzliches Handeln des Beklagten erfordern, und es ist nicht zweifelhaft, daß in bezug auf eine Schadenszufügung bei ihm auch kein bedingter Vorsatz vorgelegen hat. Er wie auch seine Mitarbeiter haben offensichtlich angenommen, der Dachstuhl sei nicht reparaturbedürftig. Etwas anderes wird auch von den Klägern nicht behauptet.	46
Die Mitarbeiter des Beklagten haben dem Kläger nicht selbst einen Schaden zugefügt.	47
Unter den gegebenen Umständen kann es offen bleiben, welche Feststellungen die Mitarbeiter bei einer Besichtigung der Dachspitze hätten treffen können, ob den Klägern ein eigenes Verschulden zur Last fällt, wie ihr Schaden unter Zugrundelegung des Vorbringens, sie hätten bei Kenntnis von einem richtigen Gutachten den Kaufvertrag nicht abgeschlossen und ihr Eigengeld zinsbringend angelegt, zu berechnen ist und ob die Vergleichssumme von 10.000,00 DM ihren Schaden mindert.	48
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.	49
Wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Tragweite des § 334 BGB bei einem Vertrag mit Schutzwirkungen zugunsten Dritter wird die Revision zugelassen (§ 546 Abs. 1 Nr. 1 ZPO).	50
Streitwert des Berufungsverfahrens und Beschwer der Kläger: 44.552,68 DM	51