
Datum: 20.12.2012
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 10. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 10 U 12/12
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2012:1220.10U12.12.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 5 O 113/09

Tenor:

Die Berufung des Klägers gegen das am 8. Mai 2012 verkündete Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Köln (5 O 113/09) wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Der Streithelfer trägt seine im Berufungsverfahren entstandenen Kosten.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger kann die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Zwangsvollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages leistet.

Gründe :

I.	2
Der Kläger erwarb gemäß notariellem Vertrag vom 17. Dezember 2002 von den Eheleuten J das Hausgrundstück C 23 in F (F2) zum Preise von 700.000,00 € und vermietete es zugleich für monatlich 3.000,00 € an die bisherige Miteigentümerin, die Zeugin L-J. Bei der Kaufpreisvereinbarung lag den Vertragsparteien ein von den Verkäufern in Auftrag gegebenes Gutachten des Beklagten, eines Sachverständigen für die Wertermittlung von Grundstücken, vom 14. September 2002 vor, in dem dieser den Verkehrswert der Immobilie zum Stichtag 2. August 2002 nach Ermittlung des Sachwerts von 827.600,00 € und des Ertragswerts von 828.500,00 € unter Berücksichtigung eines Abzugs von jeweils 3.000,00 € wegen Reparaturkosten auf 825.000,00 € veranschlagt hatte. Im Jahre 2008 ließ der Kläger von einem anderen Sachverständigen für Grundstückswertermittlung, dem Streithelfer, ein dasselbe Objekt betreffendes Verkehrswertgutachten erstatten. Der Streithelfer veranschlagte den Wert in seinem Gutachten vom 16. Oktober 2008 zum Stichtag 5. Mai 2003 auf 560.000,00 €. Auf diesem Hintergrund nimmt der Kläger den Beklagten auf Zahlung des Differenzbetrages von 140.000,00 € zwischen dem Kaufpreis und dem von dem Streithelfer ermittelten Verkehrswert sowie wegen außergerichtlicher Kosten mit der Behauptung in Anspruch, das Gutachten des Beklagten, dem der Zweck der Wertermittlung, als Grundlage für einen möglichen Verkauf der Immobilie an den Kläger zu dienen, bekannt gewesen sei und auf dessen Richtigkeit er - der Kläger - vertraut habe, sei grob fehlerhaft erstellt worden, da der Beklagte nicht die gängigen Berechnungsmethoden angewandt habe. Der tatsächliche Wert des Objekts habe sich zum Zeitpunkt seiner Begutachtung auf 560.000,00 € belaufen.	3
Der Kläger hat beantragt,	4
den Beklagten zu verurteilen, an ihn 140.000,00 € sowie 2.356,68 € außergerichtliche Rechtsverfolgungskosten nebst 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz der EZB seit dem 10. November 2008 zu zahlen.	5
Der Streithelfer hat sich diesem Antrag angeschlossen.	6
Der Beklagte hat beantragt,	7
die Klage abzuweisen.	8
Er hat die Auffassung vertreten, der Kläger könne ihm gegenüber keine Ansprüche geltend machen, weil ein Vertrag mit Schutzwirkung zu Gunsten Dritter nicht zu Grunde liege. Er habe nämlich nicht damit rechnen können, dass ein Dritter seine Feststellungen zur Grundlage seiner Kaufentscheidung machen werde. Abgesehen davon habe er sein Gutachten fachgerecht erstellt. Im Übrigen hat er die Einrede der Verjährung erhoben.	9
Das Landgericht hat gemäß Beschlüssen vom 4. August 2009 und 23. Februar 2010 (Bl. 169 f. und 184 f. d. A.) Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugin L-J (Protokoll Bl. 179 f. d. A.) und Einholung eines Gutachtens der Sachverständigen N vom 30. November 2010 und ihrer ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme vom 27. September 2011 (Bl. 251 f. d. A.).	10
Durch Urteil vom 8. Mai 2012, auf dessen tatsächliche Feststellungen Bezug genommen wird, hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Es hat im Wesentlichen ausgeführt, dem Kläger stehe der geltend gemachte Schadensersatzanspruch unter keinem rechtlichen	11

Gesichtspunkt zu. Er sei zwar in den Schutzbereich des zwischen dem Beklagten und seiner damaligen Auftraggeberin geschlossenen Vertrages einbezogen worden, da die Zeugin L-J den Beklagten darüber in Kenntnis gesetzt habe, dass die Immobilie verkauft werden solle. Eine für einen etwaigen Schaden des Klägers kausale Pflichtverletzung des Beklagten könne jedoch, auch wenn die Sachverständige N den Verkehrswert des Objekts auf 649.000,00 € veranschlagt habe, nicht festgestellt werden, da dem Beklagten ein Beurteilungs- und Gewichtungsspielraum einzuräumen sei und er bei seinen einzelnen Ansätzen die Grenzen zum Unvertretbaren nicht so weit überschritten habe, dass er einen Verkehrswert von weniger als 700.000,00 € hätte annehmen müssen. Zudem könne nicht davon ausgegangen werden, dass sich der Kläger mit den Verkäufern auf einen niedrigeren Preis als 700.000,00 € geeinigt hätte, wenn der Beklagte den Verkehrswert auf diesen Betrag oder knapp darüber veranschlagt hätte.

Gegen dieses Urteil hat der Kläger form- und fristgerecht Berufung eingelegt. Er beanstandet, 12
dass sich das Landgericht unzulässigerweise über das Gutachten der Sachverständigen N hinweggesetzt habe, dass es das bei einem Mehrfamilienhaus nicht zutreffende Sachwertverfahren angewandt und dabei einen selbst ermittelten Zwischenwert zu Grunde gelegt habe. Der Abzug von 3.000,00 € wegen Baumängeln sei zu gering gewesen. Ferner sei übersehen worden, dass der Beklagte auch hinsichtlich Baulasten, Altlasten und des Erschließungszustands des Grundstücks hätte recherchieren müssen. Zudem habe das Landgericht verkannt, dass das Gutachten der Sachverständigen N nicht sachgerecht sei. Schließlich hätte die erhebliche Diskrepanz der von ihr und dem Streithelfer ermittelten Werte das Landgericht veranlassen müssen, das Gutachten des Beklagten als fehlerhaft anzusehen. Überdies sei die Kammer ohne jegliche Anhaltspunkte davon ausgegangen, dass die Immobilie nicht unter 700.000,00 € verkauft worden wäre, wenn der Beklagte diesen Wert ermittelt hätte. Er - der Kläger - habe das Objekt im Jahre 2010 zu einem Preis von nur 298.000,00 € verkaufen können, der angemessen gewesen sei.

Der Kläger beantragt, 13

unter Aufhebung des am 8. Mai 2012 verkündeten Urteils des Landgerichts Köln (5 O 113/09) 14
den Beklagten zu verurteilen, an den Kläger 140.000,00 € nebst 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 10. November 2008 sowie 2.356,68 € außergerichtliche Rechtsverfolgungskosten nebst 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 10. November 2008 zu zahlen.

Der Streithelfer schließt sich diesem Antrag an. 15

Der Beklagte beantragt, 16

die Berufung zurückzuweisen. 17

Er verteidigt das angefochtene Urteil mit ergänzenden Ausführungen. 18

Wegen aller weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten 19
Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

II. 20

Die zulässige, insbesondere form- und fristgerecht eingelegte und begründete Berufung hat 21
in der Sache keinen Erfolg. Das Landgericht hat die Klage im Ergebnis zutreffend abgewiesen, weil die Voraussetzungen für einen Schadensersatzanspruch des Klägers aus §

280 Abs. 1 BGB, der allein in Betracht kommenden Anspruchsgrundlage, nicht festgestellt werden können.

Zwar ist der Kläger nach den nicht zu beanstandenden erstinstanzlichen Feststellungen in den Schutzbereich des zwischen den Eheleuten J und dem Beklagten geschlossenen Gutachterauftrags einbezogen worden. Auch scheitert ein Anspruch des Klägers nicht an der von dem Beklagten erhobenen Verjährungseinrede, weil die dreijährige Verjährungsfrist nach § 199 Abs. 1 BGB erst Ende des Jahres 2007, in dem der Kläger von der vermeintlichen Fehlerhaftigkeit des streitgegenständlichen Gutachtens Kenntnis erlangt hat, begonnen hat und durch die am 27. Januar 2009 erfolgte Klageerhebung gehemmt worden ist. Der Kläger kann aber von dem Beklagten keinen Schadensersatz verlangen, da sich eine für die Kaufentscheidung ursächliche Verletzung der vom Beklagten übernommenen Vertragspflicht zu sach- und fachgerechter Gutachtenerstattung nicht feststellen lässt. 22

Es ist bereits zweifelhaft, ob der Kläger sich überhaupt auf die Richtigkeit der Wertermittlung des Beklagten verlassen und sich infolge dessen zur Vereinbarung des Kaufpreises von 700.000,00 € und keines geringeren Betrages bereitgefunden hat. Der Kläger hat in der Verhandlung des Senats dargelegt, er habe der Zeugin L-J in Kenntnis des Gutachtens des Beklagten 600.000,00 € als Kaufpreis angeboten. Da sie aber 700.000,00 € verlangt habe, ohne die Bereitschaft zu weiterem Entgegenkommen erkennen zu lassen, habe er dies akzeptieren müssen. 23

Diese Frage kann indes dahinstehen, da auf Seiten des Beklagten keine Pflichtverletzung bei der Erstellung des Gutachtens feststellbar ist. 24

. 25

Eine Fehlerhaftigkeit des von dem Beklagten erstatteten Gutachtens könnte dann angenommen werden, wenn er bei der geschuldeten Ermittlung des Verkehrswerts der streitgegenständlichen Immobilie nicht zutreffende Tatsachen zu Grunde gelegt und/oder anerkannte Bewertungsgrundsätze - hier die Wertermittlungs-VO vom 6. Dezember 1988 (WertV) und die Wertermittlungsrichtlinien vom 19. Juli 2002 (WertR 2002) - missachtet hätte und dadurch zu einem unrichtigen Ergebnis gelangt wäre. Da die genannten Vorschriften dem Sachverständigen einen Beurteilungsspielraum und die Möglichkeit von Schätzungen eröffnen, müssten diese Grenzen in dem Gutachten überschritten worden sein. Dies kann hier aber nach den dem Beklagten damals zugänglichen Erkenntnisquellen und dem Inhalt seines Gutachtens nicht festgestellt werden. 26

Soweit der Kläger die äußere Form und den Umfang des Gutachtens des Beklagten beanstandet, kann ihm schon deshalb nicht gefolgt werden, weil er nicht dargelegt hat und auch sonst nicht ersichtlich ist, dass der Beklagte nach den mit den Eheleuten J getroffenen Vereinbarungen nähere Erläuterungen seiner Bewertungen schuldete, und weil es hier nur auf den Inhalt seiner gutachterlichen Ausführungen ankommt. 27

Der Beklagte hat die Beurteilung des Verkehrswerts des Hausgrundstücks methodisch richtig sowohl auf das Sachwertverfahren als auch auf das Ertragswertverfahren gestützt. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens standen ihm unstreitig keine Ermittlungsgrundlagen zur Verfügung. 28

Nicht zu beanstanden ist, dass der Beklagte schwerpunktmäßig von der Anwendbarkeit des Sachwertverfahrens ausgegangen ist, das sich grundsätzlich zur Wertermittlung von eigengenutzten bebauten Grundstücken anbietet, während das Ertragswertverfahren bei der 29

Bewertung solcher bebauter Grundstücke angebracht ist, die auf laufende Erträge ausgerichtet sind (BGH NJW-RR 2001, 732/33 m.w.N.). Hier sprach zwar der Umstand, dass das Haus neben dem von den Verkäufern bewohnten Erdgeschoss über zwei ausgebaute Dachgeschoss-Wohnungen verfügte, von denen eine vermietet war, und das Untergeschoss von der Zeugin L-J als Steuerberaterbüro genutzt wurde, für die Annahme eines Renditeobjekts. Nach der äußeren Gestaltung handelte es sich aber um ein in 1 1/2-geschossiger Bauweise errichtetes luxuriös ausgestattetes Einfamilienhaus, als das es ursprünglich auch genehmigt worden war. Der Beklagte hat nach seinen schlüssigen und nachvollziehbaren Erläuterungen in der Berufungsverhandlung die Immobilie schwerpunktmäßig nicht als Rendite-Objekt beurteilt, weil viele Bauteile, z. B. massive Eichenholztüren, ein dominanter Innenkamin und ein teurer Außenkamin, nach dem persönlichen Geschmack der Eigentümer ausgerichtet worden waren und das Haus weit überwiegend eigengenutzt wurde. Diese Bewertung ist nicht zu beanstanden. Auch nach dem Gutachten der Sachverständigen N ist das Gebäude keinem der Objekttypen eindeutig zuzuordnen.

Der Beklagte hat den Sachwert unter Zugrundelegung eines Bodenwerts von 236.800,00 € und eines Bauwerts von 590.800,00 € auf 827.600,00 € abzüglich 3.000,00 € Reparaturkosten veranschlagt. Ein Bewertungsfehler ist insoweit nicht erkennbar, auch wenn die Sachverständige N den Wert im Ausgangspunkt mit 752.000,00 € (221.600,00 € + 530.400,00 €) abzüglich 11 % = 82.700,00 € wegen Marktanpassung und 2 x 10.000,00 € wegen Baumängeln und objektspezifischer Umstände mit 649.000,00 € bemessen hat. 30

Soweit es den vom Beklagten vorgenommenen Abzug von 3.000,00 € wegen Sachmängeln betrifft, hat der Kläger nicht nachzuweisen vermocht, dass ein höherer Betrag hätte abgesetzt werden müssen, weil die Sachverständige N und der Streithelfer, der 20.000,00 € in Abzug gebracht hat, nach ihren sechs bzw. acht Jahre nach der Begutachtung des Beklagten erfolgten Gebäudebesichtigungen nicht mehr die Möglichkeit hatten, den damaligen Bauzustand sicher festzustellen. 31

Ein erheblicher Fehler bei der Sachwertermittlung des Beklagten liegt auch nicht darin, dass dieser keinen Marktanpassungsabschlag vorgenommen hat. Dies ist unterblieben, weil der zuständige Gutachterausschuss des F3 zum Bewertungsstichtag 2002 unstreitig keine Marktanpassungsfaktoren ausgewiesen hatte. Der letztgenannte Umstand hat die Sachverständige N veranlasst, den o. a. Abzug von 11 % von 752.000,00 € aus ihrer Ertragswertermittlung zu übernehmen, d.h. die Höhe des Ertragswertes als bestimmend für den Marktanpassungsfaktor beim Sachwertverfahren anzunehmen. Legt man diese Vorgehensweise als Fehlermaßstab zugrunde, so ist das Gutachten des Beklagten auch in diesem Punkt nicht zu beanstanden, denn der Beklagte ist bei der Ertragswertermittlung mit 828.500,00 € abzüglich 3.000,00 € zu dem nahezu gleichen Ergebnis wie bei der Sachwertermittlung gelangt. 32

Die Ertragswertermittlung des Beklagten lässt auch für sich betrachtet keine Überschreitung des Beurteilungsspielraums erkennen. Dass die Sachverständige N in ihrem in sich schlüssigen und insgesamt überzeugenden Gutachten und dessen Ergänzung mit 659.000,00 € abzüglich 10.000,00 € wegen Wertminderung zu einem deutlich niedrigeren Bewertungsergebnis gelangt ist, steht dem nicht entgegen. 33

Maßgeblicher Grund für die Diskrepanz der durch den Beklagten einerseits und die Gerichtssachverständige andererseits gutachtlich ausgewiesenen Ergebnisse ist der Umstand, dass der Beklagte einen Vervielfältiger von 23,63 nach der Tabelle Anlage 5 WertR 2002 angesetzt hat, während die Sachverständige von 19,69 ausgegangen ist. Der 34

Vervielfältiger bestimmt sich neben der in beiden Gutachten angenommenen Restnutzungsdauer von 59 Jahren nach dem Liegenschaftszinssatz. Letzteren hat der Beklagte mit 3,75 %, die Sachverständige hingegen mit 4,75 % zu Grunde gelegt. Die Sachverständige hat aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Gutachterausschuss des F3 für das Jahr 2002 keinen Liegenschaftszinssatz ausgewiesen, sondern auf Angaben des L2 Gutachterausschusses verwiesen habe. Von den dort angegebenen Liegenschaftszinssätzen für „Dreifamilienhausgrundstücke“, „Mietwohnhausgrundstücke (kleine Einheit bis 250 qm Wohnfläche)“, „Mietwohnhausgrundstücke“ und „gemischt genutzte Grundstücke gewerblicher Mietanteil < 50 %“ ausgehend hat die Sachverständige die angegebenen Liegenschaftszinssätze den Gebäudeteilen je nach ihrer Funktion zugeordnet und ist auf diese Weise zu dem Liegenschaftszinssatz von 4,75 % gelangt, wobei sie aber bei der Bemessung für die Büroeinheit zusätzlich die „eingeschränkte Wahrnehmung bzw. ländliche Lage des Objektes“ berücksichtigt hat. Aus alldem wird deutlich, wie grob im Streitfall zwangsläufig das Raster war, aus dem die Kriterien für die Bemessung des Liegenschaftszinssatzes herauszuarbeiten waren. Da auf mehreren Stufen jeweils Bewertungen ohne eindeutige und zwingende Vorgaben vorzunehmen waren, liegt es auf der Hand, dass es auch bei sehr sorgfältigem Vorgehen zu erheblichen Abweichungen kommen konnte. Unter diesen Umständen kann im Streitfall kein methodisch oder sachlich fehlerhaftes Arbeiten des Beklagten bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes festgestellt werden. Wie er in der Berufungsverhandlung noch einmal im Einzelnen erläutert hat, ist er von dem bei einem Einfamilienhaus üblichen Liegenschaftszinssatz von 3,25 % ausgegangen und hat sodann wegen der gewerblichen bzw. freiberuflichen Nutzung des Untergeschosses einen Zuschlag von 0,5 % vorgenommen. Damit ist er im Ausgangspunkt folgerichtig von seiner ? nicht zu beanstandenden - Feststellung ausgegangen, dass das Gebäude sich schwerpunktmäßig als großzügig konzipiertes Einfamilienhaus darstelle, und hat zugleich der zusätzlichen Nutzung der Büroflächen in nachvollziehbarer Weise vertretbar Rechnung getragen. Vor diesem Hintergrund sprechen die konkreten Umstände des Falles nicht für die Annahme, dass der Beklagte die Grenzen seines Beurteilungsspielraums überschritten hat.

Ergänzend ist anzumerken, dass die Differenzen, die im Gutachten des Beklagten und dem der Gerichtsachverständigen bei den Ansätzen der insgesamt erzielbaren monatlichen Miete (Beklagter: 2.970,00 €. Sachverständige: 2.802,65 €) und der Bewirtschaftungskosten (18 % bzw. 19,15 %) schon wegen ihrer Geringfügigkeit nicht entscheidend ins Gewicht fallen, dies umso weniger, als der Kläger das Objekt nach dem Erwerb tatsächlich für 3.000,00 € an die Verkäuferin vermietet hat.

35

Wenn der Beklagte es unterlassen hat, Recherchen wegen Baulasten, Altlasten und der Erschließung des Grundstücks anzustellen, so hat sich dies nach den auf das Gutachten der Sachverständigen gestützten zutreffenden Ausführungen des Landgerichts nicht auf das Ergebnis der Verkehrswertermittlung ausgewirkt.

36

Soweit der Kläger und der sich ihm anschließende Streithelfer das Gutachten der Sachverständigen N beanstandet haben, vermag dies eine abweichende Entscheidung nicht zu rechtfertigen. Die Sachverständige hat sich in ihrer ergänzenden Stellungnahme mit den Einwänden überzeugend auseinandergesetzt; im übrigen ist hier allein darüber zu entscheiden, ob der Beklagte seiner Verkehrswertermittlung zutreffende Tatsachen zu Grunde gelegt und die allgemein anerkannten Bewertungsgrundsätze beachtet hat. Nach diesen Maßstäben kann ein Fehler seines Gutachtens nicht festgestellt werden. Im Hinblick darauf kann auch die erhebliche Diskrepanz der Ergebnisse aller drei mit dieser Sache befassten Sachverständigen nicht als Argument dafür angeführt werden, dass sich der

37

Beklagte eine Vertragspflichtverletzung hat zu Schulden kommen lassen. Der nach den Angaben des Klägers im Jahr 2010 erzielte Preis für den Verkauf des Grundstücks von 298.000,00 € kann ebenfalls nicht als Indiz für die Unrichtigkeit des streitgegenständlichen Gutachtens herangezogen werden, zumal nach dem Erwerb des Klägers rd. acht Jahre vergangen waren und eine veränderte Nachfrage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, der altersbedingt verschlechterte Objektzustand und das Verhandlungsgeschick der Vertragschließenden erheblichen Einfluss auf die Gestaltung des Kaufpreises gehabt haben können.

Das Landgericht hat die Klage daher zu Recht abgewiesen, so dass die Berufung mit der Kostenfolge der §§ 97 Abs. 1 und 101 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen war. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit dieses Urteils beruht auf den §§ 708 Nr. 10 und 711 ZPO.

38

Berufungsstreitwert: 140.000,00 €

39