



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

X ZR 244/00

Verkündet am:
9. Juli 2002
Wermes
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der X. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Juli 2002 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Mellulis, die Richter Prof. Dr. Jestaedt, Scharen, Keukenschrijver und die Richterin Mühlens

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das am 6. Dezember 2000 verkündete Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Im Frühjahr 1988 beauftragten die Eheleute A. und H. K., vertreten durch ihre Tochter und ihren Schwiegersohn, die Eheleute H., den Immobilienmakler W. mit der Veräußerung des Grundstücks Gemarkung O. bei Z., Flurstück Dieses Grundstück war mit einem in Wohnungseigentum aufgeteilten Zweifamilienhaus bebaut, eine der beiden Eigentumswohnungen gehörte den Eheleuten K., die andere den Eheleuten H.. Der Immobilienmakler W. setzte sich mit den in Worms tätigen Beklagten in Verbindung und vermittelte für die Eheleute H. die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens, das auch ein unbebautes Nebengrundstück umfassen sollte. Das Gutachten vom 25. Juli 1988 ist von beiden Beklagten unterzeichnet. Im Briefkopf erscheint lediglich der Beklagte zu 2 mit dem Zusatz: "Bausachverständiger in R. vereidigt seit 1972". In dem Gutachten wird das Ergebnis mit dem folgenden Satz zusammengefaßt:

"Den Verkehrswert des Grundstückes nebst Aufbauten schätze ich unter Berücksichtigung der Lage und Ausnutzung auf 625.000 DM."

Von den genannten 625.000 DM entfielen nach dem Inhalt des Gutachtens 516.000 DM auf das Hausgrundstück, der Rest auf das nebenan gelegene unbebaute Grundstück.

Das Honorar für das dem Zeugen W. ausgehändigte Gutachten bezahlten die Eheleute H. über das Konto des Beklagten zu 1.

In der Folgezeit bot der Zeuge W. den Grundbesitz unter anderem den Klägern zum Kauf an. Im Mai 1989 kauften die Kläger die beiden Eigentumswohnungen für je 210.000 DM.

Als die Kläger sechs Jahre später das Hausgrundstück weiterveräußern wollten, kam ein nunmehr von ihnen beauftragter Gutachter zu dem Ergebnis, daß der Sachwert des Hausgrundstückes insgesamt 320.000 DM betrage.

Mit der Klage verlangen die Kläger von den Beklagten Schadensersatz und behaupten, sie hätten sich auf der Grundlage des Gutachtens der Beklagten zum Erwerb des Hausgrundstückes zu einem Gesamtpreis von 420.000 DM entschlossen.

Das Landgericht hat ein Sachverständigengutachten eingeholt, wonach der Verkehrswert des Hausgrundstückes im Jahre 1988 229.000 DM betrug. Daraufhin hat es der Klage auf Zahlung von 191.000 DM (der Differenz zwischen dem gezahlten Kaufpreis von 420.000 DM und dem Verkehrswert von 229.000 DM) stattgegeben, weil zwischen den Eheleuten H. und beiden Beklagten ein Werkvertrag mit Schutzwirkung für die Kläger zustande gekommen sei. Der Zeuge H. habe dem Beklagten zu 1 bei einer Objektbesichtigung vor der Gutachtenerstellung erklärt, das Gutachten sei zum Zwecke des Verkaufs an eine Dritte Person zu erstellen. Den Eheleuten H. als Auftraggebern sei ein Interesse zu unterstellen, die Kläger als Käufer des Objekts in den Schutzbereich des Werkvertrages über die Erstellung des Gutachtens einzubeziehen. Die Beklagten hafteten gesamtschuldnerisch für den Schaden der Kläger, da sie in ihrer Eigenschaft als Architekt und öffentlich vereidigter Sachverständiger gemeinsam beauftragt worden seien, beide das Gutachten unterschrieben hätten und dadurch die berechtigte Erwartung hervorgehobener Sachkunde hervorgerufen hätten.

Das Berufungsgericht hat dieses Urteil abgeändert und die Klage abgewiesen. Hiergegen richtet sich die Revision der Kläger, mit der sie die Zurückweisung der Berufungen beider Beklagten anstreben.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Revision hat in der Sache Erfolg. Sie führt zur Aufhebung der angefochtenen Entscheidung und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

1. Das Berufungsgericht hat die Klage auf Schadensersatz für unbegründet gehalten. Es hat sich dem landgerichtlichen Urteil insoweit angeschlossen, als das Landgericht unmittelbare vertragliche Beziehungen zwischen den Klägern und den Beklagten verneint und angenommen hat, Auftraggeber des Werkvertrages über die Erstellung eines Wertgutachtens seien nur die Eheleute H. gewesen. Dies wird von der Revision nicht angegriffen und läßt Rechtsfehler nicht erkennen.

2. Das Berufungsgericht hat offengelassen, wer bei dem Gutachterauftrag Vertragspartner der Eheleute H. geworden sei, ob beide Beklagte oder nur einer von ihnen und gegebenenfalls welcher von beiden.

Der Vortrag der Beklagten hierzu widerspreche sich, die Kläger hätten einen Beweis nicht geführt. Da das Berufungsgericht die Frage letztlich unentschieden gelassen hat, ist in der Revisionsinstanz davon auszugehen, daß beide Beklagte Vertragspartner der Eheleute H. geworden sind.

3. a) Das Berufungsgericht hat angenommen, die Kläger hätten nicht bewiesen, daß sie in die Schutzwirkung des Vertrages zwischen den Eheleuten H. und den Beklagten einbezogen gewesen seien. Dies setze voraus, daß sich aus den Umständen des Falles hinreichende Anhaltspunkte für einen auf Drittschutz gerichteten Parteiwillen ergäben und das Gutachten erkennbar für einen Dritten bestimmt gewesen sei sowie daß der Sachverständige über besondere, durch staatliche Anerkennung oder einen vergleichbaren Akt ausgewiesene Sachkunde verfüge.

Fraglich sei schon, ob ein Dritter auch mit Erfolg die Einbeziehung in den vertraglichen Schutzbereich geltend machen könne, wenn es sich bei dem Gutachter nicht um einen staatlich anerkannten Sachverständigen handele, sondern dieser nur, wie im vorliegenden Fall der Beklagte zu 2, als solcher auftrete. Das Berufungsgericht hat weiter ausgeführt, es neige dazu, eine Gleichstellung der Sachkunde des Beklagten zu 2 mit derjenigen eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu verneinen.

b) Auch wenn dem gefolgt wird, schließt das eine Haftung der Beklagten nach den Grundsätzen des Vertrages mit Schutzwirkung für Dritte nicht notwendig aus. Solche Wirkungen sind nach der Rechtsprechung des Senats insbesondere bei Verträgen anzunehmen, mit denen der Auftraggeber bei einer Person, die über eine besondere, vom Staat anerkannte Sachkunde verfügt - zum Beispiel öffentlich bestellter Sachverständiger, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater - ein Gutachten oder eine gutachterliche Äußerung bestellt, um davon gegenüber einem Dritten Gebrauch zu machen (vgl. BGHZ 138, 257, 261 m.w.N. aus der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs). Bei den Beklagten handelt es sich nicht um öffentlich bestellte Sachverständige. Gehen beide Vertragsteile bei Auftragserteilung jedoch übereinstimmend davon aus, daß die Prüfung auch im Interesse eines Dritten durchgeführt werden und das Ergebnis diesem Dritten als Entscheidungsgrundlage dienen soll, so kann in solchen Fällen in der Übernahme des Auftrags die schlüssige Erklärung des Gutachters liegen, auch im Interesse des Dritten gewissenhaft und unparteiisch prüfen zu wollen (vgl. BGHZ 138, 257, 262). War den Beklagten bekannt, daß das Gutachten dazu dienen sollte, Kaufinteressenten vorgelegt zu werden, so ist davon auszugehen, daß die Beklagten gerade auch mit der Hervorhebung der Eigenschaft des Beklagten zu 2 als "Bausachverständiger in R., vereidigt seit 1972" zum Ausdruck gebracht haben, ihr Gutachten sei gewissenhaft und unparteiisch erstellt und dazu geeignet, einem potentiellen Käufer als Entscheidungsgrundlage zu dienen.

4. a) Eine Haftung der Beklagten nach diesen Grundsätzen hat das Berufungsgericht in erster Linie mit der Begründung verneint, nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme könne nicht festgestellt werden, den Beklagten sei bekannt gewesen, daß das Gutachten "zum Zwecke der Veräußerung des Grundstücks" habe gefertigt werden sollen. Der Zeuge H. habe dies nicht bestätigt. Zwar habe der Zeuge von den der Gutachtenerstellung vorangegangenen Vorgesprächen mit dem Makler W. berichtet, wonach dieser das Gutachten für nötig befunden habe, um es potentiellen Käufern vorlegen zu können. Auch habe der Zeuge H. bekundet, der Beklagte zu 1 sei, von W. angekündigt, bei ihm erschienen und habe mit der Erklärung, er solle das Gutachten machen, gefragt, warum das Gutachten erstattet werden solle, warum das Haus verkauft werde solle und warum das Gutachten nicht in Z. in Auftrag gegeben werde, worauf er, der Zeuge H., geantwortet habe, W. brauche das Gutachten für potentielle Käufer und kenne das Haus. Aus dieser Aussage lasse sich jedoch nicht der bedenkenfreie Schluß ziehen, daß der Zeuge W. bei der Auftragserteilung im Büro des Beklagten zu 2 oder wo auch immer den Gutachtenauftrag mit der gleichen Zweckerklärung erteilt habe. Bedenken beständen deshalb, weil im Gutachten der Zweck mit "Ermittlung des heutigen Verkehrs- und Beleihungswertes" angegeben sei. Im übrigen komme der Aussage des Zeugen H. keine maßgebliche Bedeutung zu, da er über den eigentlichen Auftragsinhalt schon deshalb nichts habe bekunden können, weil er bei der Beauftragung überhaupt nicht zugegen gewesen sei.

b) Dies rügt die Revision mit Erfolg. Das Berufungsgericht hat die Aussage des Zeugen H. nicht vollständig gewürdigt. Dieser hat bekundet, er habe dem Beklagten zu 1 ausdrücklich erklärt, er brauche das Gutachten nicht für eine Beleihung, der Zeuge W. benötige das Gutachten vielmehr für potentielle Käufer. Hält man, wie das Berufungsgericht, die Aussage des Zeugen H. für glaubhaft, so war jedenfalls dem Beklagten zu 1 danach unzweifelhaft klar, was der Zweck des Gutachtens war, daß es nämlich darum ging, Kaufinteressenten zu überzeugen und nicht, jedenfalls, aber nicht nur, darum, das Grundstück zu

beleihen. Nachdem das Berufungsgericht festgestellt hat, daß Auftraggeber des Werkvertrages über die Erstellung des Gutachtens die Eheleute H. waren, haben diese Erklärungen des Zeugen H. den Vertragsinhalt bestimmt, selbst wenn sich nicht der "bedenkenfreie Schluß" ziehen ließe, daß der Makler W. bei der Auftragserteilung ebenfalls diesen Zweck des Gutachtens angegeben hat. Da das Berufungsgericht diese Frage offengelassen hat, ist in der Revisionsinstanz davon auszugehen, daß der Beklagte zu 1 neben dem Beklagten zu 2 Vertragspartner der Eheleute H. war. Daß der Beklagte zu 1 sich auf die den Vertragsinhalt bestimmende Erklärung des Zeugen H. nicht eingelassen habe oder darauf hingewiesen habe, daß der Zeuge W. andere Angaben gemacht habe, hat der Zeuge H. nicht bekundet. Soweit das Berufungsgericht angenommen hat, dem widerspreche das Wertgutachten insofern, als dort von der Ermittlung des "heutigen Verkehrs- und Beleihungswerts" die Rede sei, steht dies der vom Berufungsgericht für glaubhaft gehaltenen Aussage des Zeugen H. nicht entgegen, sondern ist damit zwanglos in Einklang zu bringen. Allein der Umstand, daß dort auch vom Beleihungswert die Rede ist, muß nicht dafür sprechen, daß das Gutachten ausschließlich zum Zwecke der Beleihung erstellt worden ist. Ebenso ist es nicht ersichtlich, warum der Aussage des Zeugen H., der nach den Feststellungen des Berufungsgerichts (Mit-)Auftraggeber war, keine Bedeutung zukommen soll. Selbst wenn ursprünglich der Zeuge W. den Auftrag erteilt haben sollte, so schließt dies nicht aus, daß der Zeuge H. als Auftraggeber mit dem Beklagten zu 1 als (Mit-)Auftragnehmer weitere Einzelheiten gerade auch zum Zweck des Gutachtens abgesprochen hat, die zum Vertragsinhalt geworden sind, weil der Beklagte zu 1 sich darauf eingelassen hat.

II.

Die Fragen der Mangelhaftigkeit des Gutachtens, der Kausalität zwischen der etwaigen pflichtwidrigen Gutachtenerstellung und dem von den Klägern geltend gemachten Schaden sowie der Schadenshöhe hat das Beru-

fungungsgericht offengelassen. Es hat auch offenbar Anhaltspunkte für ein Mitverschulden der Kläger gesehen, ohne allerdings hierauf näher einzugehen. Da es insoweit an Feststellungen des Berufungsgerichts fehlt, ist eine Überprüfung des Berufungsurteils daraufhin, ob das gefundene Ergebnis aus anderen Gründen Bestand haben kann, in der Revisionsinstanz nicht möglich.

Melullis

Jestaedt

Scharen

Keukenschrijver

Mühlens