



Unser **Newsletter Sachverständigenwesen** enthält u.a. aktuelle Informationen auf dem Gebiet des Sachverständigenwesens und hält Sie über neueste Entwicklungen von Gesetzgebung und Rechtsprechung auf dem Laufenden.

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1. Aus der Praxis	1
2. Die Vergütung	5

1. Aus der Praxis:

Erforderlichkeit von Sachverständigenkosten Bagatellschaden

Auch wenn Kosten eines Privatgutachtens, insbesondere bei der Schadensfeststellung bei Verkehrsunfällen, als Teil des Schadens gem. § 249 Abs. 1 BGB anzusehen sind, hält das Amtsgericht München (Urteil vom 4.4.2014 – 331 C 34366/13) diese im Falle von Bagatellschäden für nicht erstattungsfähig. Es ging in dem Verfahren um die Erstattung von Sachverständigenkosten in Höhe von 940,04 € bei unstreitigen Reparaturkosten iHv 839,91 €.

Für die Frage der Erforderlichkeit und Zweckmäßigkeit einer solchen Begutachtung ist auf die Sicht des Geschädigten zum Zeitpunkt der Beauftragung abzustellen. Es kommt demnach darauf an, ob ein wirtschaftlich denkender Geschädigter nach seinen Erkenntnissen und Möglichkeiten die Eischaltung eines Sachverständigen für geboten halten durfte.

Auch nach dem Amtsgericht München ist es grundsätzlich erlaubt, ein Gutachten einzuholen. Es soll allerdings dem Automatismus vorgebeugt werden, für jeden noch so kleinen Schaden bzw. dessen Bezifferung routinemäßig eine Begutachtung durchführen zu lassen, wo ggf. auch ein Kostenvoranschlag einer Werkstatt ausgereicht hätte. Wo die Bagatellgrenze schließlich gezogen werden muss, lässt sich nicht verallgemeinern. Als Richtgröße scheint der Betrag obige allerdings tragfähig.

Da es sich jedoch dem Laien nicht auf den ersten Blick immer erschließt wie hoch bzw. schwerwiegend der Schaden ist, muss in jedem Einzelfall festgestellt werden, ob die Umstände nicht vielleicht doch eine Erforderlichkeit nahelegen, wenn der Bagatellcharakter der Beschädigung nicht offensichtlich ist.

In dem entschiedenen Fall zeigte sich anhand der Fotos allerdings, dass es sich lediglich um einen kleinen Blechschaden handelte, die auch als solche zu erkennen gewesen sein sollen.

Haftung gem. § 839a BGB aufgrund eines unrichtigen Gutachtens, auf dem die gerichtliche Entscheidung beruht - Der Maßstab für grobe Fahrlässigkeit

Leitsätze:

- 1. Eine grobe Fahrlässigkeit nach § 839 a BGB setzt einen objektiv schweren und subjektiv nicht entschuldbaren Verstoß gegen die Anforderung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt voraus.**
- 2. Eine besonders schwere Sorgfaltsverpflichtung liegt vor, wenn die im Verkehr erforderliche Sorgfalt in ungewöhnlichem Maße verletzt wurde, wenn ganz nahe liegende Überlegungen nicht angestellt oder beiseite geschoben worden sind und dasjenige unbeachtet geblieben ist, was im gegebenen Fall sich jedem aufgedrängt hätte.**
- 3. Grobe Fahrlässigkeit ist eine subjektiv schlechthin unentschuldbare Pflichtverletzung, die das gewöhnliche Maß der Fahrlässigkeit des § 276 Abs.1 BGB erheblich übersteigt.**

OLG München, Urteil vom 17.10.2013 (Az.: 1 U 3816/12)

Der Kläger macht gegenüber dem Beklagten Schadensersatzansprüche im Zusammenhang mit der Erstellung eines Wertgutachtens in einem Zwangsversteigerungsverfahren geltend. In dem Gutachten des Beklagten heißt es u. a.:

„Das Grundstück ist ortsüblich durch die ausgebaute Straße (Straßendecke mit Asphaltierung und beidseitigem Gehweg) sowie durch Kanal, Wasser, Strom und Gas erschlossen. Erschließungskosten fallen nach Angabe der Stadtverwaltung im derzeitigen Bestand und Zustand nicht an.“

Bei der Ermittlung des Gebäudewertes nahm der Beklagte wegen eines Renovierungsstaus einen Abschlag von 8.000,00 € und wegen der vorhandenen Elektroheizung einen Abschlag von 20.000,00 € auf den berechneten Bauwert (78% des Neubauwertes) vor. Das Amtsgericht setzte daraufhin mit Beschluss vom 20.7.2009 den Verkehrswert auf 166.000,00 € (Grundstück 165.000,00 €; Zubehör 1.000,00 €) fest.

Der Kläger erhielt am zweiten Versteigerungstermin als einziger Bieter den Zuschlag für einen Betrag in Höhe von 85.000,00 € u. a. unter der Bedingung, dass im Grundbuch keine Rechte bestehen. Der Kläger veräußerte den Grundbesitz weiter und bewilligte zugunsten des Nachbargrundstückes ein Gehrecht. Das Gehrecht wurde am 26.7.2010 und die neuen Eigentümer wurden am 12.10.2010 in das Grundbuch eingetragen.

Der Kläger hatte sodann vor dem Landgericht vorgetragen:

Der Beklagte habe ein falsches Gutachten erstellt, da er nicht berücksichtigt habe, dass es sich um einen Anbau handle, der nicht an das öffentliche Netz angeschlossen sei. Eine Eigenständigkeit des ersteigerten Anwesens sei bereits bei einer Besichtigung von außen auffällig, insbesondere werde die Dachrinne des Anwesens B.er Straße 2 über das Dach des Anwesens B.er Straße 2 a geführt. Darüber hinaus sei das ersteigerte Anwesen weder mit einem eigenen Strom-, Trink- bzw. Abwasseranschluss versehen. Wegen der fehlenden Anschlüsse sei er verpflichtet gewesen, das ersteigerte Anwesen an die öffentlichen Netze anzuschließen. Hierfür seien ihm Kosten in Höhe von insgesamt 15.063,15 € entstanden. Bei richtiger Festsetzung des Verkehrswertes hätte er das Grundstück für 60.000 € ersteigern können, weshalb ihm insofern durch den höheren Ersteigerungspreis ein Schaden entstanden sei.

Das Landgericht verurteilte den Beklagten mit der Begründung das Gutachten sei objektiv unrichtig zunächst zur Zahlung eines Teilbetrages und wies im Übrigen die Klage ab. Auch nahm das Gericht eine grob fahrlässige Pflichtverletzung an.

Hiergegen legte der Beklagte Berufung u.a. mit der Begründung ein: Unterstellt, dass tatsächlich die ein oder andere objektive Unrichtigkeit vorliegen möge, sei dem Beklagten der Vorwurf der groben Fahrlässigkeit nicht anzulasten. Der Beklagte habe subjektiv korrekt bewertet. Insbe-

sondere sei er bei einem Verkehrswertgutachten auch nicht verpflichtet gewesen, Bauteilöffnungen vorzunehmen.

Das OLG München gab der Berufung statt und das Endurteil des Landgerichts aufzuheben mit hin die Klage insgesamt abzuweisen, da auch dann, wenn das Gutachten des Beklagten objektiv unrichtig gewesen sein sollte, nicht der Vorwurf begründet ist, dass der Beklagte grob fahrlässig das Gutachten objektiv unzutreffend erstellt hat.

Aus den Entscheidungsgründen

[...] I. Ein Schadensersatzanspruch des Klägers scheidet jedoch daran, selbst wenn die Darstellung und Bewertung der Erschließung, des Zustandes der Kellerräume und der Kommunwand zu beanstanden ist, dass dem Beklagten kein grob fahrlässiger Pflichtenverstoß vorgeworfen werden kann. Eine grobe Fahrlässigkeit nach § 839 a BGB setzt einen objektiv schweren und subjektiv nicht entschuldbaren Verstoß gegen die Anforderung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt voraus. Eine besonders schwere Sorgfaltsverpflichtung liegt nach den in der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen vor, wenn die im Verkehr erforderliche Sorgfalt in ungewöhnlichem Maße verletzt wurde, wenn ganz nahe liegende Überlegungen nicht angestellt oder beiseite geschoben worden sind und dasjenige unbeachtet geblieben ist, was im gegebenen Fall sich jedem aufgedrängt hätte. Bei der groben Fahrlässigkeit handelt es sich um eine subjektiv schlechthin unentschuldbare Pflichtverletzung, die das gewöhnliche Maß der Fahrlässigkeit des § 276 Abs.1 BGB erheblich übersteigt. Der Nachweis grober Fahrlässigkeit wird allerdings dadurch erleichtert, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs dem Tatrichter erlaubt ist, vom äußeren Geschehensablauf und vom Ausmaß des objektiven Pflichtenverstoß auf innere Vorgänge und gesteigerte Vorwerfbarkeit zu schließen. In geeigneten Fällen kann sich deswegen aus den objektiv schwerwiegenden Fehlern des Gutachtens eine gravierende Pflichtverletzung des Gutachters ableiten lassen (vgl. dazu OLG Celle, Beck RS 2009 86279).

Unter Anwendung dieser Grundsätze ergibt sich der Vorwurf einer grob fahrlässigen Vorgehensweise weder hinsichtlich der einzelnen Fehler noch in der Gesamtschau.

1. Der Kläger konnte den Verlauf der Versorgungsleitungen nicht erkennen. Aus den vorgelegten Bauplänen, die dem Gutachten des Beklagten im Anhang beigelegt waren, kann der Verlauf der Versorgungsleitungen nicht entnommen werden. Auf dem Plan „Kellergeschoss“ sind zwar Versorgungsleitungen eingezeichnet, ihm kann jedoch nicht entnommen werden, dass nur ein indirekter Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz gegeben ist. Der gerichtliche Sachverständige hat in der Anhörung vor dem Senat angegeben, dass er aus dem Plan und der Klageschrift gefolgert hat, dass beide Häuser gemeinsam eine Abwasserleitung haben. Der gerichtliche Sachverständige musste also bei seiner Begutachtung auf Informationen, die dem Beklagten nicht zur Verfügung standen, zurückgreifen.

Der Kläger konnte auch nicht den Nachweis führen, dass dem Beklagten bei der Besichtigung der Kellerräume der Verlauf der Wasserleitung hätte auffallen müssen. Es kann nach der vor dem Landgericht durchgeführten Beweisaufnahme nicht ausgeschlossen werden, dass zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung durch den Beklagten die Kellerwände vollständig holzvertäfelt waren.

Der Beklagte hat in seinem Gutachten angemerkt, dass nach Angaben der Stadtverwaltung im derzeitigen Bestand und Zustand Erschließungskosten nicht anfallen. Der Beklagte muss sich demnach bei der Stadtverwaltung über die Erschließung des Grundstückes informiert haben, so dass ihm auch nicht vorgeworfen werden kann, verfügbare Informationen nicht eingeholt zu haben. Vor dem Hintergrund, dass dem Sachverständigen keine entgegenstehenden Pläne vorlagen, ist der Vorwurf einer grob fahrlässigen Bewertung der Erschließungssituation des Objektes nicht begründet.

2. Der Beklagte hat übersehen, dass das Regenwasser des Nachbargrundstücks über den Ablauf der Rinne des streitgegenständlichen Anwesens entsorgt wird. Der Senat stimmt insoweit dem Sachverständigen zu, dass ein solches Detail bei einer umfassenden Begutachtung übersehen werden und nicht den Vorwurf einer erheblichen Sorgfaltsverletzung bei der Besichtigung

des Objektes rechtfertigen kann.

3. Hinsichtlich der Begutachtung der Kellerräume, kann auf die zutreffenden Ausführungen des Landgerichts verwiesen werden, dass der Zustand der unverputzten Wände nicht ausschließbar durch die Holzvertäfelung nicht erkennbar war.

4. Die unterbliebene Problematisierung der Kommunwand in dem angegriffenen Sachverständigengutachten ist nicht geeignet, den Vorwurf eines grob unsorgfältigen Verhaltens zu begründen. Der Sachverständige hat seine Vorwürfe in der Anhörung vor dem Senat modifiziert und dem Beklagten nur noch vorgeworfen, keine Vermutungen angestellt zu haben, ob die Wand des Nachbarobjekts den Anforderungen des Schallschutzes entspricht und nicht die Problematik angesprochen zu haben, dass eine 11,5 cm dicke Wand Nachteile besitzt. Der Sachverständige führte jedoch weiter aus, dass in Bezug auf den nunmehr erhobenen Vorwurf er ein grob fahrlässiges Verhalten nicht erkennen kann. Dem schließt sich der Senat an. Da der Beklagte nicht verpflichtet war, den Schallschutz zu untersuchen, die Kommunwand bestehend aus drei Komponenten eine Stärke von über 40 cm aufwies, ist der mögliche Fehler nicht darauf hingewiesen zu haben, dass ein Teil der Kommunwand nur 11,5 cm beträgt und dass dadurch Nachteile bei der Verlegung von Leitungen und Einbringen von Dübeln entstehen können, nicht schwerwiegend. [...].

K.B.

Fundstelle: IfS-Wissensforum (www.ifsforum.de)

IfS Informationen 4 / 2014

839a BGB- Haftung des gerichtlichen Sachverständigen

(1) Erstattet ein vom Gericht ernannter Sachverständiger vorsätzlich oder grob fahrlässig ein unrichtiges Gutachten, so ist er zum Ersatz des Schadens verpflichtet, der einem Verfahrensbeteiligten durch eine gerichtliche Entscheidung entsteht, die auf diesem Gutachten beruht.

(2) § 839 Abs. 3 ist entsprechend anzuwenden.

§ 839 Abs. 3 BGB - Haftung bei Amtspflichtverletzung

(3) Die Ersatzpflicht tritt nicht ein, wenn der Verletzte vorsätzlich oder fahrlässig unterlassen hat, den Schaden durch Gebrauch eines Rechtsmittels abzuwenden.

Fallstrick Anfordern von Parteiunterlagen – mal wieder ein Befangenheitsgrund

Ein Sachverhalt über den das OLG Stuttgart (14.1.2014, Az.: 10 W 43/13) zu entscheiden hatte verdeutlicht anschaulich eine Problematik, vor der alle Sachverständigen früher oder später einmal stehen, die aber, wenn einige Spielregeln beachtet werden, leicht zu neutralisieren ist.

Der Sachverständige benötigte zur Erstellung seines Gutachtens Informationen bzw. Unterlagen von einer der Parteien und hatte dies auch durch Ankündigung offengelegt, es aber letztlich im fertigen Gutachten versäumt, die Verwertung zu dokumentieren. Er hat nicht im Detail erkennen lassen, welche Unterlagen er bekommen und verwertet hat.

Nach Auftragsübernahme teilte der Sachverständige dem Gericht mit, dass er noch näher bezeichnete Unterlagen von einer Partei benötige. Das LG leitete diese Aufforderung an beide Parteivertreter weiter. Die Beklagten erklärten, dass sie davon ausgingen, dass die Unterlagen vom Kläger zur Verfügung gestellt würden. Der Mitarbeiter des Sachverständigen führte mit der Klägerin ein Telefongespräch, um zu konkretisieren, welche Unterlagen benötigt würden. Die Unterlagen wurden auf dem Postweg dem Sachverständigen zugeschickt. Sowohl der Hinweis auf die konkrete Verwertung als auch ein solcher auf das geführte Telefonat fehlten. Die Vorinstanz, das LG Ravensburg, hat den Ablehnungsantrag zurückgewiesen. Bei dem Telefonge-

sprach sei nicht über die Sache gesprochen worden; aus diesem Grunde hätte es auch nicht im Gutachten erwähnt werden müssen. Die angeforderten Unterlagen hätten ausschließlich der Kontrolle des Gutachteninhalts gedient; einer Offenlegung im Gutachten hätte es daher nicht bedurft. Anders sah es das OLG Stuttgart und hat dem Ablehnungsgesuch stattgegeben. Dabei wurde die Tatsache, dass überhaupt telefoniert wurde, nicht als Befangenheitsgrund bewertet. Das OLG rügte jedoch, dass der Sachverständige im Gutachten nicht offen gelegt hat, welche Unterlagen er von der Klägerin erhalten hat und ob bzw. wie er sie zur Überprüfung seines Gutachtens verwertet hat. Die Beklagte sei dadurch einseitig benachteiligt worden.

Praxistipp

Transparenz heißt das „Zauberwort“ bei der Korrespondenz mit Prozessparteien. Daher sollte folgendes Vorgehen sollte bei der Anforderung von Unterlagen von einer der Beteiligten beachtet werden:

1. Unterlagen mit Durchschrift an das Gericht und die Gegenpartei anfordern.
2. Es wird vertreten, dass die Unterlagen stets über das Gericht angefordert werden sollten. Jedenfalls sollte das Vorgehen mit dem Richter abgestimmt werden.
3. Bezeichnen Sie die Unterlagen so genau wie möglich.
4. Erforderliche Telefongespräche mit der betroffenen Partei nicht selbst führen, sondern von seinem Mitarbeiter/seiner Mitarbeiterin führen lassen und das Gespräch aktenkundig machen.
5. Im Gutachten darstellen, welche der angeforderten Unterlagen für was verwertet wurden.

2. Die Vergütung:

Überschreiten des Kostenvorschusses – Keine automatische Kürzung

Vor Beginn seiner gutachterlichen Tätigkeit sollte der Sachverständige stets überprüfen, ob der ausgewiesene Kostenvorschuss ausreichend ist. Ist dies nicht der Fall, hat der Sachverständige das Gericht darauf hinzuweisen. Unterlässt er dies, riskiert er, dass auch die endgültig festgesetzte Vergütung den Vorschuss nicht übersteigt, d.h. nicht mehr als den Kostenvorschuss erhält. Dies ist gem. § 407a ZPO nämlich dann der Fall, wenn die Vergütung den Kostenvorschuss erheblich übersteigt.

Da der Begriff der Erheblichkeit nicht im Gesetz definiert ist, gibt es dazu in der Rechtsprechung unterschiedliche Auffassungen. Meist wird ein Mehrbetrag von 20 bis 25 % als noch hinnehmbar akzeptiert (Schneider, Kommentar zum JVEG, 2. Aufl. 2014, § 8a Rn. 36; Hartmann, Kostenrecht, 44. Aufl. 2014, JVEG § 8a Rn. 64; BeckOnlineKommentar zum JVEG, § 8a Rn.30); KG, BauR 2012, 303). Diese Grenze des noch tolerablen ist jedoch keine fixe Grenze. Überschreitet der Sachverständige diese Grenze, kann er dennoch die volle Vergütung erhalten, wenn davon anzunehmen ist, dass die Parteien die gutachterliche Tätigkeit nicht unterbrochen hätten, wäre das Gericht vom Sachverständigen rechtzeitig informiert worden (Hartmann, aaO, § 8a, Rn. 63; Thüringer OLG, 1.8.2014, juris § 8a JVEG).

So hat es auch das OLG Dresden in seinem Beschluss vom 26.9.2014 (Az.: 3 W 980/14) entschieden. In dem betreffenden Fall hatte das Gericht auf Veranlassung des Sachverständigen einen Vorschuss von € 4.500 festgesetzt, der Sachverständige forderte jedoch nach Abschluss seiner Arbeiten eine Vergütung von € 5.484,95; damit lag er knapp 2 % über der 20 %-Grenze. Merkwürdigerweise hat der Sachverständige ursprünglich einen Stundensatz von 110€ angesetzt, änderte diesen allerdings auf Veranlassung der Kostenbeamtin auf 115€, sodass er erst dadurch 2% über der angeblich noch zulässigen Grenze von 20% Kostenüberschreitung gelangt war und nur deshalb die Differenz der tatsächlichen Kosten zu dem Vorschuss beinahe verloren hätte. Seine Beschwerde vor dem OLG Dresden hatte sodann Erfolg.

Das Gericht befand, dass es er Gesetzgeber unterlassen hat, diesen Rechtsbegriff (der Erheblichkeit) zu konkretisieren. Er hat diese Aufgabe an die Gerichte delegiert, indem er den wertausfüllungsbedürftigen, unbestimmten Rechtsbegriff der „Erheblichkeit“ im Tatbestand des § 8a JVEG verwendet hat (vgl. zu den sog. „Delegationsbegriffen“ bzw. „gewollten Gesetzeslücken“: Rüttlers, Rechtstheorie, 2. Aufl. 2005, Rn. 689, S. 443, und Rn. 836, S. 534).

Die Ansicht des landgerichtlichen (erstinstanzlichen) Prozessrichters, erheblich sei, was 20 % übersteige, teilt der Senat schon deshalb nicht. Mit unbestimmten Rechtsbegriffen will der Gesetzgeber eine dem Einzelfall angemessene Rechtsanwendung erreichen. Diese gleichsamer elastische Handhabung wäre bei Verwendung einer starren 20 %-Grenze unmöglich. Der Senat hält daher die 20 %-Regel, trotz aller Vorteile, die sie bietet, mit der derzeitigen Gesetzesfassung für nicht vereinbar. Sie würde auch zu Ergebnissen führen, die dem Einzelfall nicht Rechnung tragen, sondern willkürlich anmuten. Das zeigt der Streitfall im besonderen Maße.

§ 8a Abs. 4 JVEG kappt, ob seiner insofern eindeutigen Fassung, die Vergütung nicht auf eine noch unerhebliche Mehrforderung, sondern auf den Vorschuss. Bei Anwendung der 20 %-Regel wäre also die ursprüngliche Forderung des Sachverständigen über 5.255,87 €, weil nur 17 % über den Vorschuss, zu begleichen, die auf 5.484,95 €, weil knapp 22 % darüber, nur zu 4.500,00 €. Die Anregung der landgerichtlichen Kostenbeamtin, der Sachverständige solle die Stunde mit 115,00 €, nicht nur mit 110,00 € abrechnen, hätte dann den Verlust von knapp 800,00 € zur Folge. Die sich einzig dazu anbietende Erklärung, so seien die Gesetzlichkeiten nun einmal, wäre nicht vermittelbar. Der Senat nimmt auch nicht an, dass der Gesetzgeber dergleichen mit der Einführung des § 8a JVEG erreichen wollte.

Zur Bestimmung dessen, was als „erhebliche“ Überschreitung des von den Parteien erhobenen Kostenvorschusses anzusehen ist, muss so auf den Zweck der Aufklärungspflicht des Sachverständigen abgestellt werden. Mit ihr ist der Erkenntnis Rechnung getragen, dass Prozessparteien ein schutzwürdiges Interesse daran haben, ihr Prozessrisiko gegen das Kostenrisiko abwägen zu dürfen. Zu fragen ist also, ob es bei einer pflichtgemäßen Anzeige durch den Sachverständigen zu einer Fortsetzung seiner Tätigkeit gekommen wäre. Daran besteht für den Senat bei Mehrkosten von 984,95 € und einem Streitwert von 60.000,00 € kein Zweifel. Die Situation im Streitfall ist also nicht die, vor der § 407a Abs. 3 ZPO den Kläger schützen will, nämlich die, dass ihn die Begutachtung mehr kostet, als ihm die Sache wert ist

Praxistipp:

Um hier trotz der erfreulichen Entscheidung kein Risiko einzugehen, empfiehlt es sich stets, das Überschreiten des Vorschusses anzuzeigen. Da die Parteien meist auch noch Interesse an einem (erheblich) teureren Gutachten haben werden (jedenfalls wenn der Streitwert entsprechend hoch ist), ist nicht davon auszugehen, dass das Gericht oder die Parteien hier Schwierigkeiten machen werden. Dies sollte nur nicht erst das Beschwerdegericht feststellen müssen.

Dieser Newsletter soll – als Service Ihrer IHK – nur erste Hinweise geben und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl er mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.