

Entscheidungen und Erkenntnisse

bearbeitet von Dr Harald Krammer, Präsident des Oberlandesgerichtes Wien

Zur Haftung des Sachverständigen für die Richtigkeit erhobener Daten bei der Liegenschaftsbewertung (§ 141 Abs 5 EO, § 1299 ABGB)

1. Im Zwangsversteigerungsverfahren haftet der Gerichtssachverständige dem Ersteher und allen Beteiligten für sein Schätzgutachten. Zu seinem Pflichtenkreis gehört die Beschreibung der wertbestimmenden Faktoren des Exekutionsobjektes.
2. Voraussetzung für die Schadenersatzpflicht ist, dass der Gerichtssachverständige den Schaden zumindest fahrlässig im Sinne des § 1299 ABGB verursacht hat. Dieser Sorgfaltsmaßstab (§ 1299) ist gegenüber jenem des § 1297 ABGB ab- und angehoben.
3. Entscheidend ist der Leistungsstandard der konkreten Berufsgruppe. Dieser wird durch die typischen und objektiv bestimmten Fähigkeiten eines Angehörigen des betreffenden Verkehrskreises umschrieben.
4. Die Ansicht des VwGH, dass telefonische Auskünfte einer Behörde grundsätzlich unverlässlich sind und die Behörden bei Beantwortung von telefonischen und schriftlichen Anfragen eine unterschiedliche Sorgfalt aufwenden, wird nicht geteilt.
5. Das Einholen einer bloß mündlichen (oder telefonischen) Auskunft von der zuständigen Behörde ohne Hinzutreten eines weiteren Anhaltspunktes, der für die Unrichtigkeit der Auskunft spricht, stellt kein Verschulden des Gerichtssachverständigen dar, der in seinem Gutachten offen legt, dass seine Information auf einer telefonischen Behördenauskunft beruht. Eine andere Sichtweise würde jegliche telefonische Recherche eines Sachverständigen ausschließen und damit zu längeren Begutachtungsfristen und Gerichtsverfahren führen.
6. Es liegt kein haftungsbegründendes Verschulden des Gerichtssachverständigen vor, der in seinem Gutachten von der telefonisch eingeholten Auskunft der zuständigen Behörde zur Frage, ob das der zu bewertenden Liegenschaft vorgelagerte Grundstück bereits ins öffentliche Gut übertragen wurde, und das bewertungsgegenständliche Grundstück baureif sei, ausgeht. Die Durchführung der Abtretungsverpflichtung war grundbücherlich noch nicht ersichtlich, doch gab es keine Anhaltspunkte dafür, dass die positive telefonische Auskunft unrichtig sein könnte. Dieser Auskunft lag auch kein komplexer Sachverhalt zugrunde.

OLG Wien vom 26. September 2006, 14 R 141/06 t

Die Klägerin erwarb 2002 die Liegenschaft EZ 3865 Grundbuch 00000 Bezirksgericht D. mit der Grundstücksnr. 3000 im Wege der gerichtlichen Zwangsversteigerung. Der Beklagte wurde im Zwangsversteigerungsverfahren des BG D. zum Sachverständigen für die Schätzung der Liegenschaft bestellt. Auf eine telefonische Anfrage am 28. 5. 2002 bei der MA 69 erhielt er von Amtsrat M. die Auskunft, dass das der zu versteigernden Liegenschaft vorgelagerte Grundstück Nr. 300/2 bereits ins öffentliche Gut übertragen und das gegenständliche Grundstück

baureif sei. Die Erfüllung der Abtretungsverpflichtung und die Aktualität des Verfahrensstandes kann nur mittels Auskunft der MA 69 in Erfahrung gebracht werden. Der Beklagte erstattete im Vertrauen auf die Richtigkeit der Mitteilung der MA 69 ohne weitere Erhebungen sein Schätzgutachten, worin er den Umstand der telefonischen Erhebungen und den Inhalt der ihm erteilten Auskunft festhielt.

Die Klägerin begehrt nunmehr die Zahlung von € 35.682,59 sA. Sie habe vor Ersteigerung der Liegenschaft in das Bewertungsgutachten des Beklagten Einsicht genommen und sei auf Grund der darin getätigten Aussagen davon ausgegangen, dass die zu ersteigernde Liegenschaft als baureif zu qualifizieren sei. Das Bewertungsgutachten sei wesentliche Grundlage für ihre späteren wirtschaftlichen Dispositionen gewesen. Nach Ersteigerung der Liegenschaft habe sich jedoch herausgestellt, dass das der Liegenschaft vorgelagerte Grundstück noch nicht in das öffentliche Gut übertragen worden und die ersteigerte Liegenschaft damit nicht baureif gewesen sei. Bei Einholung der richtigen Informationen durch den Sachverständigen wäre der Wert des Grundstückes niedriger anzusetzen gewesen. Sie hätte daher die Liegenschaft nicht oder zu einem niedrigeren Preis ersteigert. Nach der Ersteigerung der Liegenschaft seien ihr Kosten für die Baureifmachung, und zwar € 30.800,- für die Straßengrundabtretung, € 3.620,29 zur Herstellung der Höhenlage und € 1.262,30 für die grundbücherliche Durchführung der Übertragung in das öffentliche Gut erwachsen. Dem Beklagten sei vorzuwerfen, dass er sich mit der telefonischen Auskunft der Behörde begnügt habe, er hätte vielmehr eine schriftliche Anfrage machen müssen. Durch dieses Verhalten des Beklagten sei ihr ein Schaden von insgesamt € 35.682,59 sA entstanden.

Der Beklagte bestritt das Klagebegehren dem Grunde und der Höhe nach. Bei dem im Gutachten angeführten Schätzwert handle es sich um einen realistischen und keinesfalls zu hoch angesetzten Wert. Dies selbst dann, wenn das Grundstück zum Zeitpunkt der Schätzung noch kein Bauplatz gewesen sein sollte. Zum Zeitpunkt der Schätzung der Liegenschaft habe sich das Straßengrundstück Nr. 300/2 bereits im Eigentum der Stadt Wien befunden. Hinsichtlich einer Abtretungsverpflichtung habe er Erkundigungen bei der MA 37 und der MA 69 eingeholt. Von der MA 69 habe er die fernmündliche Auskunft erhalten, dass das Grundstück Nr. 300/2 bereits ins öffentliche Gut übertragen und die zu schätzende Liegenschaft baureif sei. Dass ihm eine falsche Auskunft erteilt worden sei, auf deren Richtigkeit er vertraut habe, stelle kein Verschulden dar. Er hätte auf Grund mangelnder Parteistellung auch kein Einsichtsrecht in die Baubestimmungen gehabt.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab und verhielt die Klägerin zum Kostenersatz.

Ausgehend von den eingangs wiedergegebenen Feststellungen erachtete es rechtlich, dass der Sachverständige im Zwangsversteigerungsverfahren dem Ersteher für Vermögensnachteile, welche er durch pflichtwidrige Führung seines Amtes verursacht habe, hafte. Ein Mitarbeiter der zuständigen Magis-

Entscheidungen und Erkenntnisse

tratsabteilung habe dem Beklagten auf dessen Frage erklärt, dass das Grundstück bereits abgetreten sei und die Baureife der zu schätzenden Liegenschaft vorliege. Die MA 69 führe eine Liegenschaftsevidenz, der Grundabtretungen entnommen werden könnten, welche noch nicht aus dem aktuellen Grundbuchauszug ersichtlich seien. Zu dieser Liegenschaftsevidenz habe der Sachverständige keinen Zugang. Er habe sich daher nur auf die telefonische Auskunft des Magistratsmitarbeiters verlassen können. Eine schriftliche Auskunft habe er nicht einholen müssen, weil mündliche und schriftliche Auskünfte gleichermaßen fehlerbehaftet seien. Da der Beklagte nicht pflichtwidrig gehandelt habe, sei das Klagebegehren abzuweisen gewesen.

Gegen dieses Urteil wendet sich die Berufung der Klägerin aus den Berufungsgründen der unrichtigen Tatsachenfeststellungen und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit einem Abänderungs-, in eventu Aufhebungsantrag.

Der Beklagte begehrt, der Berufung keine Folge zu geben.

Die Berufung ist nicht berechtigt.

Die Klägerin bekämpft die Feststellung des Erstgerichtes, dass der Beklagte bei Einholung der telefonischen Auskunft keinen Anlass für einen Zweifel an der Richtigkeit der erhaltenen Aussage gesehen habe.

Der Zeuge Amtsrat M. habe angegeben, dass bei telefonischen Auskünften die Fehleranfälligkeit relativ hoch sei und schriftliche Ansuchen „genauer geprüft“ würden. Auch der Beklagte habe eingestanden, dass es schon vorgekommen sei, dass er bei einer mündlichen Anfrage eine falsche Auskunft bekommen habe. Das Erstgericht hätte daher feststellen müssen, dass telefonische Anfragen oft unrichtig beantwortet würden und der Beklagte erhebliche Zweifel an der Richtigkeit der Auskunft hätte haben müssen.

Der Zeuge Dipl.-Ing. H. K. (Beamter der MA 37) gab an, dass es sich bei der MA 69 um jene Magistratsabteilung handle, die über eine im Grundbuch noch nicht ersichtliche, aber bereits durchgeführte Übertragung eines Grundstückes ins öffentliche Gut, sohin über die Erfüllung der Abtretungsverpflichtung am besten Auskunft geben könne. Der Beklagte wurde von einem Mitarbeiter der MA 37 auch an die MA 69 verwiesen. Er sagte aus, dass er sich daher an die MA 69 gewandt und auf seine telefonische Anfrage von Amtsrat M. die Auskunft erhalten habe, dass das Grundstück baureif sei. M. habe nicht gleich geantwortet, sondern gesagt, er werde nachsehen. Nach kurzer Zeit habe er dann die entsprechende Auskunft erhalten.

Richtig ist, dass der Beklagte angab, auch schon unrichtige mündliche Auskünfte erhalten zu haben. Aus seiner Aussage ergibt sich jedoch nicht, dass es sich dabei um Auskünfte der MA 69 gehandelt hätte. Der Umstand, dass er von einer anderen Behörde irgendwann einmal eine unrichtige Auskunft bekommen haben mag, bietet keinen ausreichenden Anhaltspunkt dafür, nunmehr jeglicher telefonischen Auskunft einer Behörde misstrauen zu müssen, zumal im vorliegenden Fall nach der Aussage des Beklagten, der auch keine anderen Beweisergebnisse gegenüber stehen, Amtsrat M. die Auskunft erst nach Nachschau in seinen Unterlagen erteilt hat. Daran ändert auch die Aussage des Zeugen M. nichts, wonach er seine telefonischen Auskünfte als fehleranfälliger beurteilte.

Das Berufungsgericht übernimmt daher die Feststellungen des Erstgerichtes als Ergebnis einer mangelfreien Beweiswürdigung.

Davon ausgehend versagt auch die Rechtsrüge.

Gemäß § 141 Abs 5 EO haftet der Sachverständige im Zwangsversteigerungsverfahren bei Vornahme einer Schätzung dem Ersteher und allen Beteiligten für sein Schätzgutachten.

Die Beschreibung der wertbestimmenden Faktoren des Exekutionsobjektes – also die Befundaufnahme – fällt in den Pflichtenkreis des bestellten Sachverständigen (1 Ob 79/00 z).

Voraussetzung für die Schadenersatzpflicht nach § 141 Abs 5 EO ist, dass der Sachverständige den Schaden zumindest fahrlässig verursacht hat, was auf der Grundlage des § 1299 ABGB zu beurteilen ist. Es entspricht ständiger Rechtsprechung des OGH, dass der Sorgfaltsmaßstab des § 1299 ABGB gegenüber jenem nach § 1297 ABGB, der grundsätzlich jedermann trifft, ab- und angehoben ist (7 Ob 247/02 b).

Der vom Sachverständigen einzuhaltende Sorgfaltsmaßstab wird nach der Judikatur durch die typischen und demnach objektiv bestimmten Fähigkeiten eines Angehörigen des betreffenden Verkehrskreises bestimmt. Entscheidend ist der Leistungsstandard der betreffenden Berufsgruppe (RIS-Justiz RS0026541).

Die Klägerin wirft dem Beklagten unter Berufung auf die Entscheidungen VwGH 2002/17/0007 und VwGH 2003/17/0334 vor, dass er sich mit einer telefonischen Anfrage begnügt habe, obwohl einer mündlichen Auskunft kein wie immer gearteter Vertrauensschutz zukomme.

Der Entscheidung VwGH 2002/17/0007 lag ein Bescheid zugrunde, mit welchem einer mitbeteiligten Partei die Rückerstattung einer zu Unrecht gewährten Ausfuhrerstattung aufgetragen wurde. Die mitbeteiligte Partei stützte sich unter Hinweis auf eine ihr im Zusammenhang mit der Ausfuhrerstattung fernmündlich erteilte unrichtige Auskunft der Behörde und versuchte, im Zuge der Bekämpfung des Bescheides unter Begründung auf den Vertrauensschutz ein Absehen von der Rückerstattung zu erreichen.

Der Entscheidung VwGH 2003/17/0034 lag der Sachverhalt zugrunde, dass einer Partei als neuer Abwassernehmerin die Zahlung von Wasser- und Abwassergebühren in Höhe von ATS 357.457,- aufgetragen wurde, nachdem diese vor Übernahme der Abnahmestelle von der Behörde die telefonische Auskunft erhalten hatte, dass nur ein Rückstand von ca. ATS 1.000,- bestünde. Auch hier stützte die Partei sich auf den Vertrauensschutz, um ein Absehen von der Zahlung der Abgabe zu erreichen.

In beiden Fällen verneinte der VwGH das Bestehen eines Vertrauensschutzes mit der Begründung, dass bei telefonischen Auskünften der Behörde, die immer die Möglichkeit von Irrtümern und ungenauen Erklärungen in sich bergen würden, für die Partei, der ein schriftliches Auskunftsverlangen und das Abwarten einer schriftlichen Auskunft zuzumuten wäre, kein Vertrauensschutz bestehe.

In diesem Fall geht es aber nicht um die Frage, ob eine Partei ein Absehen von einer bescheidmäßig festgestellten Zahlungsverpflichtung unter Berufung auf den Vertrauensschutz erreichen kann. Hier ist vielmehr das Vorliegen eines einen Schadenersatzanspruch begründenden Verschuldens zu prüfen. In diesem Zusammenhang teilt das Berufungsgericht die Ansicht des VwGH nicht, die zum Ergebnis führen würde, dass kein Bürger je einer telefonischen Auskunft einer Behörde, die zweifelsohne die Pflicht zur Erteilung richtiger Auskünfte trifft (1 Ob 54/06 g), vertrauen dürfte. Nach diesen Entscheidungen müsste vielmehr davon ausgegangen werden, dass telefonische Auskünfte einer Behörde grundsätzlich unverlässlich sind und die Behörde eine unterschiedliche Sorgfalt bei Beantwortung von telefonischen und schriftlichen Anfragen aufwendet.

Der vorliegende Fall ist nun dadurch gekennzeichnet, dass der Beklagte für seine Schätzung zu klären hatte, ob die Abtretungsverpflichtung, wenn auch grundbücherlich noch nicht ersichtlich, bereits durchgeführt worden war. Zu diesem Zweck fragte er telefonisch bei der zuständigen Behörde an, von der

Entscheidungen und Erkenntnisse

er eine positive Auskunft erhielt. Dieser Auskunft lag weder ein komplexer Sachverhalt zugrunde noch gab es Anhaltspunkte für deren Unrichtigkeit. Dass der Beklagte auch schon unrichtige mündliche Auskünfte von Behörden erhalten haben mag – dass auch die MA 69 ihm schon unrichtige Auskünfte erteilt hatte, ergibt sich aus dem Akt nicht – stellt für sich allein einen solchen Anhaltspunkt nicht dar, weshalb die in diesem Zusammenhang von der Klägerin gewünschten zusätzlichen Feststellungen nicht zu treffen waren.

Die Einholung einer bloß mündlichen Auskunft von der zuständigen Behörde ohne Hinzutreten weiterer Anhaltspunkte, die für deren Unrichtigkeit sprechen könnten, stellt kein Verschulden des Beklagten dar, zumal er noch dazu in seinem Gutachten offen legte, dass seine entsprechenden Informationen auf einer telefonischen Behördenauskunft beruhten. Eine andere Sichtweise würde jegliche telefonische Recherche eines Sachverständigen ausschließen und damit zuletzt zu längeren Begutachtungsfristen und längeren Gerichtsverfahren führen.

Die oben angeführte Beurteilung weicht auch nicht von der vom OGH in der Entscheidung 7 Ob 247/02b gebilligten Rechtsansicht der Unterinstanzen ab, dass der Sachverständige der Diskrepanz zwischen einer von ihm nicht persönlich, sondern durch Boten erhobenen Widmung im kopierten Flächenwidmungsplan und der im Grundbuch ausgeworfenen Nutzungsart allenfalls durch schriftliche kontrollierende Nachfrage näher nachzugehen gehabt hätte. In diesem Fall lag anders als hier ein Anhaltspunkt vor, der eine nähere Klärung erforderlich machte.

Der Berufung war daher der Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO.

Gemäß § 502 Abs 1 ZPO war die ordentliche Revision nicht zuzulassen, weil eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung nicht zu klären ist.