

Ausfertigung

OBERLANDESGERICHT NAUMBURG



IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

5 U 127/99 OLG Naumburg
3 O 134/98 LG Halle

verkündet am: 20. Oktober 1999
gez. Gnaase, JAnge
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

In dem Rechtsstreit

G R , vertreten durch den Bürgermeister,

Klägerin und Berufungsklägerin,

- Prozessbevollmächtigter:

g e g e n

Land Sachsen-Anhalt, vorgeblich vertreten durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Katasteramtes

beklagtes und berufungsbeklagtes Land,

- Prozessbevollmächtigter:

hat der 5. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Naumburg auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 20. Oktober 1999 durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht , den Richter am Oberlandesgericht und den Richter am Landgericht für Recht erkannt:

Die Berufung der Klägerin gegen das am 09. Juni 1999 verkündete Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Halle wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung von 10.000,00 DM abwenden, wenn das beklagte Land nicht vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Die Beschwer der Klägerin und der Streitwert für das Berufungsverfahren belaufen sich auf 160.339,08 DM.

Tatbestand:

Die Klägerin möchte das beklagte Land unter dem Gesichtspunkt einer angeblich durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Katasteramtes begangenen Amtspflichtverletzung in Anspruch nehmen.

Am 29. Oktober 1990 stellten die früheren Eigentümer des Grundstücks Gemarkung R Flur 4, Flurstück 330/25, eingetragen im Grundbuch von R Blatt 196, H S und I H , einen Antrag auf Rückübertragung. Sie hatten im Jahre 1983 wegen drohender Überschuldung auf ihr Eigentum verzichtet. Das Grundstück fiel daraufhin in das Eigentum des Volkes; der Rat der Gemeinde R wurde Rechtsträger.

Am 12. Mai 1992 beauftragte die Klägerin den genannten Gutachterausschuss, ein Gutachten über den Verkehrswert des fraglichen Grundstücks anzufertigen. Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus und mehreren Wirtschaftseinheiten bebaut.

In seinem Gutachten vom 18. Juni 1992 ermittelte der Gutachterausschuss einen Verkehrswert des Grundstückes zum Stichtag 18. Juni 1992 in Höhe von 153.000,00 DM. Zur Wertermittlung zog der Gutachterausschuss das so genannte Sachwertverfahren heran und führte dazu aus: Da es sich bei dem zu bewertenden Grundstück nicht um ein Renditeobjekt handele, werde auf die Berechnung eines Ertragswertes verzichtet und der Verkehrswert allein aus dem Sachwert abgeleitet. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf das vorgelegte Gutachten vom 18. Juni 1992 (Bd. I., Bl. 11 ff.) Bezug genommen.

Mit notariellem Vertrag vom 11. November 1992 veräußerte die Klägerin das Grundstück, gestützt auf das Gutachten, zu einem Kaufpreis von 185.000,00 DM. Weiter erließ sie am 12. Januar 1993 einen Bescheid nach dem Investitionsvorranggesetz zu Gunsten der Erwerber.

Der Landkreis - Amt zur Regelung offener Vermögensfragen - stellte mit Bescheid vom 07. September 1993 fest, dass die ehemaligen Eigentümer Berechtigte im Sinne des § 2 Abs. 1 VermG seien. Diese gaben bei dem öffentlich-bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. K T ein Verkehrswertgutachten zum Stichtag 07. Dezember 1992 in Auftrag. Der Sachverständige ermittelte einen Verkehrswert von 323.000,00 DM.

Die Berechtigten verlangten von der jetzigen Klägerin daraufhin die Zahlung der Differenz zwischen dem an sie ausgekehrten Verkaufserlös und dem Verkehrswert gemäß dem von ihnen eingeholten Gutachten. Sie führten hierzu vor dem Landgericht Halle einen Rechtsstreit (Geschäftszeichen 3 O 430/94). Das Landgericht gab nach der Einholung eines weiteren Gutachtens ihrer Klage in Höhe von 105.000,00 DM statt. Die von der jetzigen Klägerin dagegen eingelegten Rechtsmittel blieben erfolglos. Im Berufungsverfahren des Vorprozesses (Gesch.-Nr. 5 U 78/96) verkündete die nunmehrige Klägerin mit Schriftsatz vom 08. Juli 1996 dem Regierungspräsidium Halle - Gutachterausschuss das Katasteramtes - den Streit. Die Streitverkündungsschrift wurde von der Post dem Regierungspräsidium Halle mit dem Vermerk nicht zugestellt: „Empfänger verzogen nach: Regierungspräsidium 06839 Dessau“. Nach Zustellung an das Regierungspräsidium Dessau teilte diese Behörde mit, dass sie sich für die Streitverkündung nicht für zuständig halte. Der Gutachterausschuss sei ein un-

abhängiges Gremium, das von seinem Vorsitzenden vertreten werde. In der mündlichen Verhandlung vor dem Senat am 04. September 1996 erklärte der erschienene Vorsitzende des fraglichen Gutachterausschusses, dass er die ihm überreichte Streitverkündungsschrift nebst Anlagen als zugestellt entgegennehme.

Die Klägerin hat nunmehr die Auffassung vertreten, dass ihr ein Schadensersatzanspruch in Höhe von 160.339,08 DM zustehe. Der Gutachterausschuss habe mit der Wahl des Sachwertverfahrens seine Amtspflichten verletzt und ein unzutreffendes Gutachten mit einem zu geringen Wert erstattet. Deshalb habe sie das Grundstück unter Wert verkauft. Der ihr infolgedessen entstandene Schaden setze sich wie folgt zusammen: Die Differenz zwischen dem Grundstückswert und dem erzielten Erlös in Höhe von 105.000,00 DM, die an die Berechtigten ausgekehrten Zinsen in Höhe von 4 %, bezogen auf 105.000,00 DM für den Zeitraum vom 20. Oktober 1994 bis zum 29. Oktober 1997 (12.600,00 DM) und Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 42.739,08 DM. Wegen der Einzelheiten der Schadensberechnung wird auf Blatt 7 bis 9 der Klageschrift (Bl. 7 - 9 Bd. I d. A.) verwiesen. Die Klägerin hat ihre Klage zunächst gegen das Regierungspräsidium Halle (Beklagter zu 1.) und später gegen den Gutachterausschuss (Beklagter zu 2.) sowie gegen das Land Sachsen-Anhalt, vertreten durch den Gutachterausschuss (Beklagter zu 3.) gerichtet.

Sie hat zuletzt beantragt,

die Beklagten zu 2. und 3. zu verurteilen, als Gesamtschuldner an die Klägerin 160.339,08 DM nebst 4 v. H. Zinsen seit dem 06. Februar 1999 hinsichtlich des Beklagten zu 3. und seit dem 19. Mai 1999 hinsichtlich des Beklagten zu 2. zu zahlen.

Die Beklagten zu 2. und 3. haben beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie haben die Auffassung vertreten, dass eine Amtspflichtverletzung nicht vorliege. Die Anwendung des Sachwertverfahrens sei sachgerecht gewesen. Im Übrigen sei der Anspruch verjährt.

Das Landgericht hat die Klage am 09. Juni 1999 mit der Begründung abgewiesen, so dass ein etwaiger Schadensersatzanspruch verjährt sei. Die Verjährung richte sich nach § 852 BGB. Im vorliegenden Fall sei die Verjährung spätestens am 20. Oktober 1997 eingetreten, da die Klägerin bereits mit der Zustellung der Klageschrift des Vorprozesses (Geschäftszeichen 3 O 430/94) Kenntnis vom Schaden und der Person des Ersatzpflichtigen erlangt hätte. Die gegen den Gutachterausschuss als vormaligen Beklagten zu 2) gerichtete Klage hat das Landgericht mangels Passivlegitimation abgewiesen.

Die Klägerin hat gegen das ihr am 14. Juni 1999 zugestellte Urteil am 14. Juli 1999 bezogen auf das beklagte Land Berufung eingelegt und diese nach entsprechend gewährter Fristverlängerung am 16. November 1999 begründet. Sie greift darin die Rechtsauffassung des Landgerichts an, dass sie spätestens mit Zustellung der Klageschrift im Verfahren 3 O 430/94 Kenntnis im Sinne des § 852 BGB erlangt hätte. Angesichts der sich widersprechenden Gutachten hätte sie zu diesem Zeitpunkt nicht damit rechnen können, dass dem Gutachterausschuss ein Fehler unterlaufen sei. Frühestens das Urteil vom 23. April 1996 hätte insoweit Klarheit gebracht, dass von einer Kenntnis im Sinne des § 852 BGB ausgegangen werden könne. Richtigerweise habe die Verjährung erst mit der Beendigung des Revisionsverfahrens begonnen. Zudem habe die Streitverkündung Unterbrechungswirkung.

Die Klägerin beantragt,

das am 09. Juni 1999 verkündete Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Halle abzuändern und das beklagte Land zu verurteilen, an die Klägerin 160.339,08 DM nebst 4 v. H. Zinsen seit dem 06. Februar 1999 zu zahlen.

Das beklagte Land beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Das beklagte Land verteidigt die angefochtene Entscheidung und wiederholt und vertieft seinen erstinstanzlichen Vortrag.

Entscheidungsgründe:

Die Berufung ist zulässig, aber unbegründet.

A.

Die von der Klägerin erhobene Klage gegen das Land Sachsen-Anhalt ist bereits unzulässig, da der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Katasteramtes nicht zur Vertretung des Landes vor den ordentlichen Gerichten befugt ist. Die Legitimation eines gesetzlichen Vertreters hat das Gericht von Amts wegen zu prüfen (§ 56 Abs. 1 3. Var. ZPO). Ihr Fehlen führt zur Unzulässigkeit der Klage (Vollkommer in: Zöller, ZPO, 21. Aufl., § 56, Rdn. 11).

Die Befugnis zur Vertretung des Landes vor den ordentlichen Gerichten ergibt sich grundsätzlich aus dem gemeinsamen Runderlass der Staatskanzlei und der Ministerien vom 15. Mai 1994 (Ministerialblatt für das Land Sachsen-Anhalt 1994, Seite 1289 ff.). Eine Vertretung des Landes durch den Gutachterausschuss ist dort nicht vorgesehen. Eine anderweitige Vertretungsbefugnis hat die Klägerin weder behauptet noch unter Beweis gestellt, obwohl sie durch die Verfügung des Vorsitzenden vom 16. September 1999 auf die Frage der Vertretungsbefugnis gemäß §§ 523, 278 Abs. 3, 139 Abs. 2 ZPO hingewiesen worden war.

B.

Die Klage ist aber auch in der Sache nicht begründet:

Ein Anspruch der Klägerin gegen das beklagte Land könnte sich nur aus § 839 Abs. 1 BGB i. V. m. Art. 34 GG ergeben.

Ein solcher Anspruch wäre bereits dem Grunde nach gemäß § 839 Abs. 3 BGB ausgeschlossen, da es die Klägerin unterlassen hat, den Gutachterausschuss darauf hinzuweisen, dass er bei der Gutachtenerstellung von falschen Voraussetzungen ausgegangen ist und auf eine zutreffende Begutachtung hinzuwirken. Der Anspruch ist verjährt. Schließlich wären auch der Höhe nach nur ein Teil der geltend gemachten Schadenspositionen aufgrund der behaupteten Amtspflichtverletzung ersatzfähig.

I.

Das Landgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass sich eine Haftung für das Verhalten des Gutachterausschusses nicht aus vertraglichen Gesichtspunkten, sondern nur aus § 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG ergeben könnte.

1. Das fragliche Gutachten ist in Ausübung eines öffentlichen Amtes erstellt worden. Der Gutachterausschuss hat nach § 192 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) die Aufgabe, über den Wert bebauter und unbebauter Grundstücke Gutachten zu erstatten. Mit dieser Pflicht und seinen Nebenaufgaben wird er im Rahmen des öffentlichen Baurechts tätig (vgl. BGH MDR 1982, 734 ff. zu der vergleichbaren Gesetzeslage unter Geltung des früheren BBauG).
2. a) Den Klägervortrag als richtig unterstellt, käme im vorliegenden Fall eine Amtspflichtverletzung in Betracht.
Nach § 192 Abs. 1 Satz 1 BauGB hatten die Gutachter ihr Gutachten nach besten Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Dabei mussten sie nach den allgemein anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre vorgehen und insbesondere die Vorschriften des Baugesetzbuches und der Wertermittlungsverordnung beachten. Sie waren verpflichtet, die ihnen zugänglichen Erkenntnisquellen vollständig und sachgerecht auszuwerten und die Gründe für ihre Wertfestsetzung in nachvollziehbarer Weise darzulegen (BGH a.a.O.).
Bei Anwendung einer unangemessenen Bewertungsmethode hätten die Gutachter damit gegen ihre Amtspflicht verstoßen.

b) Diese Amtspflicht oblag den Gutachtern auch gegenüber der Klägerin, die die Bewertung des Grundstück gemäß 193 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beantragt hatte.
Die Pflicht zur sachgerechten Wertermittlung dient nicht nur Zielen der Allgemeinheit, sondern auch den Interessen der Einzelpersonen, die nach § 193 Abs. 1 BauGB antragsberechtigt sind (BGH a.a.O.)

II.

Eine Haftung des Landes für eine möglich Amtspflichtverletzung der Gutachter scheidet im vorliegenden Fall jedoch aus mehreren Gründen aus:

1. Ein Anspruch der Klägerin wäre bereits dem Grunde nach gemäß § 839 Abs. 3 BGB ausgeschlossen, da es die Klägerin unterlassen hat, den Gutachterausschuss darauf hinzuweisen, dass er bei der Gutachtenerstellung von falschen Voraussetzungen ausgegangen ist und auf eine zutreffende Begutachtung hinzuwirken.

a) Die einzige von der Klägerin behauptete Amtspflichtverletzung besteht in der Wahl einer unzutreffenden Bewertungsmethode durch den Gutachterausschuss. In dem Gutachten heißt es, dass es sich bei dem fraglichen Grundstück nicht um ein Renditeobjekt handele, obwohl es mit einem Wohn- und Geschäftshaus sowie mit mehreren Wirtschaftsgebäuden bebaut ist. Damit ist der Gutachterausschuss von offensichtlich unzutreffenden Voraussetzungen ausgegangen.

Es ist zwar grundsätzlich einem Laien nicht zuzumuten, die Schlussfolgerungen eines Gutachters nachzuvollziehen und kritisch zu würdigen, da er nicht über den hierfür notwendigen Sachverstand verfügt. Dagegen ist es auch ohne Sachverstand ohne weiteres möglich, nachzuprüfen, ob der Gutachter seinen Schlussfolgerungen zutreffende Tatsachen zugrunde gelegt hat.

Die Klägerin, die zu diesem Zeitpunkt die Verfügungsbefugnis über den fraglichen Gebäudekomplex besaß und daher die Örtlichkeiten kannte bzw. kennen musste, hätte ohne weiteres feststellen können und müssen, dass die Gutachter in unzutreffender Weise nicht von einem Renditeobjekt ausgegangen waren, zumal sie das Grundstück gerade zu Investitionszwecken verkaufen wollten.

b) Die Klägerin hätte den Gutachterausschuss auf die unzutreffend angenommene Anknüpfungstatsache hinweisen müssen. Jede auch formlose Gegendarstellung ist in diesem Zusammenhang als Rechtsmittel im Sinne des § 839 Abs. 3 BGB anzusehen, da sie geeignet gewesen wäre, zu einer erneuten Überprüfung des Gutachtens zu führen.

Davon abgesehen, hätte die Klägerin ein weit überwiegendes Mitverschulden zu tragen (§ 254 Abs. 1 BGB), weil sie den Verkauf auf Grund des erkennbar unrichtigen Gutachtens vornahm.

2. Weiter ist ein möglicher Anspruch der Klägerin mit Ablauf des 20. Oktober 1997 gemäß § 852 Abs. 1 BGB bereits verjährt.

a) Wie das Landgericht zutreffend dargelegt hat, ist von der für den Verjährungsbeginn entscheidenden Kenntnis im Sinne des § 852 Abs. 1 BGB dann auszugehen, wenn es

dem Geschädigten zuzumuten ist, aufgrund der ihm bekannten Tatsachen gegen eine bestimmte Person Schadensersatz- oder jedenfalls Feststellungsklage zu erheben.

Im vorliegenden Fall erlangte die Klägerin mit der Zustellung der Klageschrift im Vorprozess am 20. Oktober 1994 Kenntnis von der Amtspflichtverletzung, dem eingetretenen Schaden und der Person des Ersatzpflichtigen. Sie hat auch nicht vorgetragen, dass ihr im Laufe dieses Rechtsstreites neue zusätzliche Tatsachen zum Anspruchsgrund bekannt geworden wären.

b) Da jedenfalls dem beklagten Land im Vorprozess keine Streitverkündungsschrift zugestellt wurde, scheidet eine Unterbrechung der Verjährung gemäß § 209 Abs. 2 Nr. 4 BGB aus. Andere verjährungshemmende oder verjährungsunterbrechende Tatsachen hat die Klägerin nicht vorgetragen.

3. Schließlich wäre der geltend gemachte Schadensersatzanspruch aus § 839 BGB i. V. m. Art. 34 GG auch nicht geeignet, sämtliche von der Klägerin begehrte Schadensersatzpositionen zu begründen.

a) Die Verurteilung der Klägerin zur Zahlung von Verzugszinsen in Höhe von 12.600,-- DM beruht nicht auf einer etwaigen Amtspflichtverletzung des Gutachterausschusses, sondern auf einem eigenen Verschulden der Klägerin (§ 285 BGB).

b) Auch die Kosten des erfolglosen Vorprozesses fallen allein der Klägerin zur Last. Es war ihre freie Entscheidung, diesen Rechtsstreit zu führen; sie trug damit auch das finanzielle Risiko für den Prozessverlust.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO und die Entscheidung über Streitwert und Beschwer auf §§ 14 Abs. 1, 22 Abs. 1 GKG, 3, 546 Abs. 2 ZPO.

Ausgefertigt:
Nürnberg, d. 15. 11. 1999

Die Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
des Oberlandesgerichts

