

Die präzise Aufgabenstellung im Privatgutachten



Der Autor

Dipl. Ing. (FH)
Ingo Kern,
von der IHK
Heilbronn-Franken
ö.b.u.v. Sachverständiger
für Schäden an
Gebäuden
Heilbronn

Der Beitrag zeigt anhand eines Fallbeispiels, wie wichtig die präzise Aufgabenstellung im Privatgutachten angesichts der nachträglichen haftungsrechtlichen Inanspruchnahme des Sachverständigen durch den ehemaligen Auftraggeber ist.

Gutachter und Aufgabenstellung

Gutachten werden vom Sachverständigen nicht aus eigenem Antrieb oder als Selbstzweck verfasst, sie gehen vielmehr von einem gerichtlichen oder privaten Auftraggeber aus. Hieraus ergibt sich, dass Umfang und Inhalt des Gutachtens prinzipiell Grenzen durch eine konkrete Aufgabenstellung gesetzt werden sollten.

Der Gutachtauftrag ist in der Regel ein Werkvertrag, d.h. der Sachverständige verpflichtet sich zur Herbeiführung des – je nach Auftrag – vereinbarten Erfolgs. Die Haftung wird ausgelöst, wenn beispielsweise Untersuchungsergebnisse falsch berichtet oder falsch bewertet werden und der Auftraggeber darauf vertraut hat. Voraussetzung für die Haftung ist dem Grunde nach, dass das Gutachten fehlerhaft ist.¹ Der folgende Aufsatz soll die Bedeutung und Wichtigkeit der Begrenzung des Haftungsrisikos durch einen scharf umrissenen und genau definierten Gutachtauftrag schildern.

Der Beispielfall

Vorausgegangen war der Gutachtauftrag einer süddeutschen Genossenschaft, die Fotovoltaikanlagen auf Dachflächen kommunaler Gebäude errichtet und betreibt. Der Eigentümer einer Dachfläche verlangte vom Investor ein Sachverständigengutachten, das bestätigte, dass sein Dach durch die Fotovoltaikanlage unversehrt bliebe.

Ein kurzfristiger Ortstermin sollte Klarheit über die Situation bringen. Die Gespräche vor Ort drehten sich um Dichtigkeit, Kontaktkorrosion, Statik, Windsogsicherheit, Vorschäden usw.

Die Genossenschaft vertrat vor dem

Hintergrund, dass in wenigen Tagen die Kürzung der Einspeisevergütung ins Haus stand und mit der Anlagenmontage noch nicht begonnen worden war, zweckdienlich und nicht uneigennützig die Überzeugung, das Vorhaben wäre ohne Bedenken zu meistern. Wegen der Leichtdachkonstruktion seines Dachs äußerte ein Mitarbeiter des Hochbauamts Argwohn in Hinblick auf die Windsogsicherheit. Der Investor war indes an einem »Persilschein« des Gutachters interessiert, benötige eine global entlastende Bescheinigung und hatte wenig Interesse an einer genau umrissenen Aufgabedefinition.

Im Gegensatz zum gerichtlichen Gutachten kann der Privatsachverständige auch mit der Ausforschung eines bestimmten Sachverhalts beauftragt werden. Dementsprechend wäre die opportune Aufgabenstellung gewesen: »Ist das Dach zur Aufnahme der Fotovoltaikanlage geeignet?« Vorliegend waren stattdessen vom Sachverständigen jedoch genau ausformulierte Fragen aus dem Ortstermin herausgefiltert und dem Gutachten vorangestellt worden. Ferner war von gutachterlicher Seite erklärt worden, dass Statik und Windsogsicherheit nicht Bestandteil der Prüfung sein könnten, weil es seine Sachkunde nicht zuließ. Die Freigabe wurde vorbehaltlich einer gesonderten Statikprüfung erteilt. Das Hochbauamt hatte dagegen ein vitales Interesse an einer Klärung der statischen Bedenken. Sie wurden erst ein halbes Jahr später durch ein DEKRA-Gutachten aufgearbeitet.

Der DEKRA-Gutachter kam zum Ergebnis, dass die Standsicherheit beeinträchtigt war und die Modulverankerung grundsätzlich unzulässig sei. Er erklärte in seinem Gutachten, in den Bestandsplänen seien die statischen Sachverhalte »klar erkennbar« und die Pläne wären dem Sachverständigen und der Montagefirma auch zugänglich gewesen und sie hätten beim seinerzeitigen Ortstermin »Gelegenheit gehabt« die Details zu prü-

fen. In Unwissenheit der Vorgeschichte und auf wohl voreingenommenen Schilderungen der Genossenschaft basierend bekundete der DEKRA-Gutachter: »Auf dieser Grundlage hätten sowohl der Gutachter als auch die Montagefirma eine Montage in der vorliegenden Form aus-schließen können und müssen.«

Sodann eröffnete die Genossenschaft dem Sachverständigen die »eindeutige« Schlussfolgerung der DEKRA und forderte einen vorläufigen Schadensersatz von rd. 30.000 €, der rasch auf ihr Konto zu überweisen sei. Der Versicherungsgeber garantierte dem Sachverständigen darauf umgehend seine Unterstützung und die Kanzlei Hartmann Gallus u. Koll.² übernahm das Mandat.

Gerichtliche Instanzentscheidungen

Das Landgericht Heilbronn wies die Klage der Genossenschaft nach dreijährigem Rechtsstreit in I. Instanz ab, weil eine objektive Pflichtverletzung i.S.d. § 280 Abs. 1 BGB nicht festgestellt werden konnte. Nach Überzeugung des Gerichts wies das Gutachten keine relevanten Fehler auf. Zwar erkannte das Gericht die Gefährdung der Standsicherheit an. Andererseits sei die Beklagte zur Beurteilung der Statik nicht beauftragt worden. Denn in der Aufgabenstellung, die die Beklagte im Gutachten genannt hatte, sei die statische Prüfung gerade nicht thematisiert worden.

Unter diesem Aspekt sah sich eine andere Kammer am OLG Düsseldorf in einem ähnlich gelagerten Fall außerstande, der Beklagten ein Fehlverhalten anzulasten.³ Den privatgutachterlich beauftragten Sachverständigen rettete somit die Tatsache, dass sein Auftrag schriftlich klar

¹ Prof. Dr.-Ing. Rainer Oswald, Dipl.-Ing. Günter Dahmen – Aachener Institut für Bau-schadensforschung und angewandte Bau-physik, Seminarskript Institut für Sachver-ständigenwesen e.V. zu Einführung in die Tätigkeit des Sachverständigen für Schäden an Gebäuden, 2008

² Rechtsanwalt Fabian Schwarz, HARTMANN GALLUS UND PARTNER, Hummelbergstr. 7, 70195 Stuttgart

³ OLG Düsseldorf, Urteil vom 07.05.2013 – 21 U 3/12; Volltext www.ibr-online.de BGB a.F. § 635; BGB § 204

umrissen und definiert worden war.

Die Genossenschaft unterlag in I. Instanz am LG Heilbronn in vollem Umfang.⁴ In II. Instanz vor dem OLG Stuttgart vertrat die Genossenschaft weiterhin die Auffassung, der Gutachter hätte erkennen können, dass das Dach für die Montage der Fotovoltaikanlage insgesamt untauglich war und auf diesen Umstand und die Untauglichkeit hätte hinweisen müssen. Indem die Beklagte dies nicht tat, habe sie ihre Sorgfaltspflichten verletzt. Die Klägerin folgte in der Berufungsschrift dem unbescheidenen DEKRA-Hinweis, der unübersehbare Aspekt hätte die Montage ausschließen können und müssen.

Als Folge des Grundsatzes von Treu und Glauben hätten sich in Anbetracht der wechselseitigen Interessen Auskunfts-, Aufklärungs- oder Obhutspflichten ergeben. Gefahren, die dem Gelingen des Werks entgegenstünden, müssten nach Erkenntnismöglichkeiten der Parteien begegnet werden.⁵ Der Umfang der Aufklärungs- und Prüfungspflicht sei abhängig vom Fachwissen des Auftragnehmers und vom Beratungsbedarf vom Auftraggeber.⁶ Treu und Glauben gebieten insbesondere, dass der Wissende den Unwissenden aufkläre.⁷ Es hätte dem Sachverständigen also »ins Auge springen müssen« dass das Dach insgesamt ungeeignet gewesen sei. Das Gutachten sei nutzlos gewesen, weil es auf die übrigen Fragen nicht mehr angekommen sei. Der Sachverständige hätte Bedenken anmelden müssen, denn der Auftragnehmer habe erkennbare Fehler von Vorleistungen aufzudecken und mitzuteilen.

Aufklärungs- oder Beratungspflichten?

Der Argumentation der Genossenschaft folgte das OLG Stuttgart – ebenso wie das LG Heilbronn – nicht. Die Richter verdeutlichten, dass Aufklärungs- oder Beratungspflichten schon deswegen nicht bestanden hätten, weil die Genossenschaft selbst als sachkundiger Planer gewerbsmäßig Fotovoltaikanlagen errichtete und betrieb und insoweit nicht aufklärungsbedürftig war. Der vorsitzende Richter formulierte es direkt: Wäre der Auftraggeber eine schutzwürdige »Lieschen Mü-

ler« gewesen, sei eine Hinweispflicht möglicherweise anders zu beurteilen. Gewichtig und allen vorangestellt war indes die vom Gutachter unstreitig und unverkennbar konkretisierte, als Frage formulierte Aufgabenstellung gewesen. Der Gutachter habe die gegenständlichen Fragen stichhaltig beantwortet und den Werkvertrag damit erfüllt. Eine Hinweispflicht des Sachverständigen habe wie auch für die streitverkündete Montagefirma nicht bestanden. Selbst ein im vollen Bewusstsein absichtsvolles Zurückhalten der streitgegenständlichen Bedenkenhinweise hätte kein schuldhaftes Verhalten begründen können. Der Gutachter sei ausschließlich an seine Aufgabenstellung gebunden und müsse darüber hinaus vorliegend keine Hinweise geben. Die Klägerin könne keine Leistungen oder Zusatzinformationen erwarten, die sie nicht beauftragt und honoriert habe.

Welches Werk schuldet der Privatgutachter?

Das OLG Stuttgart setzte sich sorgfältig mit der Frage auseinander, welches Werk der Privatgutachter schuldet. Grundlage war die formulierte Aufgabenstellung und deren zielgenaue Beantwortung. Eine besondere Schutzwürdigkeit der Klägerin habe wegen ihrer Sachkunde nicht bestanden.

Eine anderslautende, pauschal in Worte gefasste unpräzise Aufgabendefinition oder gar eine mit der Ausforschung bestimmte Beauftragung hätte ohne Frage den Haftungsfall auslösen können.

Der Senat empfahl der Klägerin die Zurücknahme der Berufung. Die Klägerin wurde ihres Rechtsmittels in II. Instanz für verlustig erklärt und hatte sämtliche Verfahrenskosten zu tragen.⁸

Zentrale Bedeutung der Aufgabenstellung

Das Verfahren zeigte eindrucksvoll die zentrale Bedeutung einer genau abgegrenzten und schriftlich konkret formulierten Aufgabenstellung. Diese darf durchaus mit den Worten des Auftraggebers gefasst werden und sollte nicht in einer nur für Sachverständige zugänglichen Fachsprache dargestellt sein. Es ist zielführend, die Aufgabenstellung im Zusammenwirken mit dem Auftraggeber zu erörtern. Der Privatsachverständige darf sich aber nicht von der Vorstellung leiten lassen, seinen Auftraggeber nicht zu »ent-

täuschen«. Ein Sachverständiger, der seine Ergebnisse im Gutachten nicht klar umrissen ausspricht, schadet (sich) mehr als er nützt. Der Sachverständige darf in seinem Gutachten nur Feststellungen treffen, die er fachlich vertreten und für die er geradestehen kann. Mit anderen Worten: Die im Gutachten getroffenen Feststellungen müssen fachlich zutreffend und fehlerfrei sein. Geben sie kein eindeutiges Ergebnis, so muss auch das beschrieben werden.

Eine detaillierte Beschreibung der Aufgabenstellung ist wichtig. Aus ihr wird ersichtlich, zu welchen Problemstellungen der Leser eine Aussage durch das Gutachten erwarten kann. Sie ermöglicht dem Sachverständigen sein Leistungssoll, und damit auch den Umfang seiner Haftung klar abzugrenzen. Besonders im privaten, aber auch im gerichtlichen Bereich sollte der Sachverständige auf eine klare Formulierung der Aufgabenstellung durch den Auftraggeber drängen. Im gerichtlichen Verfahren ist der Sachverständige grundsätzlich an die vom Gericht bzw. von den Parteien formulierte Aufgabenstellung gebunden. Wird ihm im Privatauftrag keine klare Fragestellung vorgegeben, ist ihm angeraten, aus Begleitumständen und Sinnzusammenhängen »seine« Aufgabendefinition in eigener Regie aufzustellen. Durch das vollständige Zitat der Aufgabenstellung zu Beginn des Gutachtens erzieht sich der Sachverständige auch selbst dazu, sich zu Beginn der Arbeiten am Gutachten nochmals über die Aufgabenstellungen klar zu werden. Privatgutachter sollten auf eine klare Aufgabenstellung hinwirken.

Die **umgrenzte Aufgabenstellung muss** allerdings für einen Leser **erkennbar bleiben**. Häufig ist den Auftraggebern selbst nicht völlig klar, auf welche Fragen sie Antworten erwarten. Eine klare Formulierung der Aufgabenstellung kann insofern spätere Streitigkeiten darüber verhindern, ob der Gutachter die beauftragten Leistungen vertragsgemäß erbracht hat und ob er dafür haftet oder nicht.

Kontakt/Information

Dipl. Ing. (FH) Ingo Kern

von der IHK Heilbronn-Franken
ö.b.u.v. Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

architekturbüro kern + kern GbR
Am Trappensee 2
74074 Heilbronn
Tel. 07131-17 42-37
Fax 07131-17 42-98
info@architekturmacher.de
www.architekturmacher.de

4 3 O 200/11 I Landgericht Heilbronn 3. Zivilkammer Ur. v. 15.08.2013

5 BGH, Ur. v. 25.11.1986 – X ZR 38/85 – m.w.N.; Ur. v. 14.09.1999 – X ZR 89/97

6 BGH, Ur. v. 02.11.1995 – X ZR 81/93 – Juris Rn. 25

7 BGH, Ur. v. 28.06.2006 – XII ZR 50/04 – Juris Rn. 19

8 Öffentliche Sitzung des Oberlandesgerichts Az 2 U 129/13, Stuttgart 27.03.2014