

Gehört Feuchtigkeitsmessung zum Umfang eines Wertgutachtens?

Urteil zum Pflichtenumfang von Bootsbau-Sachverständigen.

Das Schleswig-Holsteinische Oberlandesgericht hat am 21. September 2020 ein Urteil des Landgericht Flensburg vom 5. Dezember 2019 bestätigt, in dem die interessante Frage des Pflichtenumfangs und der Haftung von Bootsbau-Sachverständigen bei der Fertigung eines Wertgutachtens behandelt wird (SH OLG, Az. 7 U 3/ 20. LG Flensburg, Az. 3 O 9/18).

Wertgutachten für formverleimtes Holzboot

In dem Streitfall ging es um die Erstellung eines Wertgutachtens bei der Anschaffung eines älteren formverleimten Holz-Seekreuzers. Der Bootsbau-Sachverständige hatte hier vor der Auftragsausführung für eine vertragliche Grundlage und nach der Auftragsausführung für eine aussagekräftige Dokumentation des Ergebnisses der Besichtigung gesorgt.



Nicht immer sind die Schäden an Holzbooten so einfach zu finden. Wenn nicht, wie weit geht die Pflicht zur detaillierten Untersuchung?

Das Schleswig-Holsteinische Oberlandesgericht bestätigt ungeachtet der Frage der Auftragsinhalte im Detail, dass für das bei dem Sachverständigen bestellte Gutachten Werkvertragsrecht anzuwenden sei.

Der Auftraggeber erwarb das Boot in der Folge, hatte einige Zeit später allerdings Probleme mit Feuchtigkeit und Verrottung in Bereichen der Konstruktion (Motorfundament/Saildrive), die ohne substanzeretzende Prüfung nicht ohne weiteres zugänglich waren. Deswegen nahm er den Boots-

bau-Sachverständigen in die Haftung. Ob die Verrottung bereits im Zeitpunkt der Besichtigung vorgelegen hatte, konnte jedoch nicht mehr ermittelt werden.

Das Gericht hatte sich mit der Frage des zu erwartenden Prüfungsumfangs bei Erstellung eines solchen Wertgutachtens auseinanderzusetzen. Dabei erachtete das Oberlandesgericht es für erforderlich, im konkreten Einzelfall durch Auslegung zu ermitteln, was der konkret geschuldete Erfolg des Werkauftrags sein sollte. Dies bemesse sich nicht alleine nach der zu seiner Erreichung vereinbarten Leistung oder Ausführungsart, sondern auch danach, welche Funktion das Gutachten erreichen sollte. Bei dieser Auslegung sei die berechnete Erwartung des Bestellers (hier des Kaufinteressenten) von Bedeutung. Mangels konkreter schriftlicher Vereinbarung, orientierte sich

das Oberlandesgericht dabei an der Korrespondenz zwischen Gutachter und Kaufinteressenten. Dabei wurde deutlich, dass eine Feuchtigkeitsuntersuchung ausdrücklich nicht geschuldet war. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme war auch allgemein eine Feuchtigkeitsuntersuchung nicht geschuldet und hierfür ergaben sich auch keine Indizien aufgrund anderer erkennbarer Umstände.

Im Ergebnis stellt das Gericht nach Durchführung einer Beweisaufnahme fest, dass sich ein Gutach-

ter in einem derartigen Fall für Zwecke der Erstellung eines Wertgutachtens grundsätzlich auf eine optische, mechanische und olfaktorische Prüfung beschränken könne. Eine Feuchtigkeitsmessung sei nicht standardmäßig erforderlich. Der Gutachter habe hier einen Bewertungsspielraum, ob eine solche Feuchtigkeitsmessung im Einzelfall vorzunehmen sei oder nicht. Im vorliegenden Fall konnte der Gutachter zur Überzeugung des Gerichtes darlegen, dass es keine Anhaltspunkte für die Erforderlichkeit einer weiteren Feuchtigkeitsmessung gegeben habe.

Das Oberlandesgericht hielt Anforderungen für überspannt, in einem Fall wie dem vorliegenden, dem Sachverständigen auch die Haftung für das Nichtvorhandensein sämtlicher, gegebenenfalls auch versteckter Mängel aufzuerlegen. Das entspräche einer Garantiehaftung des Sachverständigen, für die sich nach dem Auftrag kein Anlass ergäbe.

Eine gesonderte Hinweispflicht des Sachverständigen über das Unterbleiben einer Feuchtigkeitsmessung erkannte das Oberlandesgericht bereits deswegen nicht, weil der Kaufinteressent bei der Besichtigung des Sachverständigen selbst persönlich anwesend war und hiermit keine Informationslücke bestand. Dass der Kaufinteressent hierbei keine Feuchtigkeitsmessung forderte, spricht nach Ansicht des Oberlandesgerichts darüber hinaus nochmal dafür, dass der Kaufinteressent für weitere vertiefte Untersuchungen keine Erwartungen hatte.

Fazit

Sachverständige sind trotz des guten Ausgangs dieses Verfahrens gut beraten, den Gegenstand und den Umfang ihrer Tätigkeiten vor Vertragsschluss hinreichend genau zu kommunizieren und den Umfang ihrer Leistungsverpflichtung schriftlich festzuhalten. Dafür bieten sich vielfältig auch Formulargestaltungen an. Letztlich kommt es insbesondere auch darauf an, dass Allgemeine Geschäftsbedingungen nicht nur sinnvoll formuliert, sondern insbesondere auch wirksam in das Auftragsverhältnis einbezogen werden.

Mitgeteilt von Brink & Partner, Flensburg,
Rechtsanwalt Jochen- P. Kunze