

# Better safe than sorry

Haftung von Privat- und GerichtsgutachterInnen  
Herausgabepflicht des Versicherers

---

RA Mag. Lukas Andrieu, LL.M, BSc.

# Der Sachverständige im ABGB

---

§ 1299 ABGB:

- Jede/r, der bzw. die eine Tätigkeit ausübt, die ein **besonderes Fachwissen oder Können erfordert**
- Allgemeine Anforderungen:
  - überdurchschnittliche Fachkenntnisse auf dem jeweiligen Fachgebiet
  - praktische Erfahrung
  - Fähigkeit, Gutachten zu erstatten
  - Unparteilichkeit und Unabhängigkeit sowie
  - geordnete wirtschaftliche Verhältnisse

Vgl dazu **Verhaltenskodex** für Sachverständige des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen

# Sachverständige als Gerichtsgutachter

- SV soll mit seiner Sachkunde für den Richter Tatsachen feststellen
- Auswahl und **Bestellung** durch Richter
- „Zwitterstellung“ des SV:
  - einerseits Hilfsperson des Gerichts (daher auch Ablehnungsmöglichkeit etc.)
  - andererseits Beweismittel
- Aber nicht Organ im Sinne des Amtshaftungsgesetzes (AHG)
  - daher **keine Amtshaftung**, sondern Haftung des SV gegenüber den Parteien nach dem allg. Schadenersatzrecht des ABGB



# Sachverständige als Privatgutachter

---

- Allgemein beeidete gerichtlich zertifizierte Sachverständige oder andere sachkundige Personen
- Von Unternehmern (oder Verbrauchern) im Rahmen eines **Vertrags** mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt
- Inhalt des Vertrages frei wählbar
- Haftungsabgrenzung durch genaue Konkretisierung des Leistungsumfangs
- **Warnpflicht** bzgl. möglicher Risiken

# Haftung des Gutachters im Allgemeinen

---

- Haftung nach den allg. schadenersatzrechtlichen Regelungen des ABGB
- § 1299 ABGB: **erhöhter Sorgfaltsmaßstab** für Sachverständige
  - Leistungsstandard nach Berufsgruppe
  - tatsächliche Sachverständigeneigenschaft irrelevant
  - keine Umkehr der Beweislast
  - Mitverschulden des Auftraggebers?
  - Übernahmeverschulden des SV
- Bei Privatgutachten zudem § 1300 relevant

# Behauptungs- und Beweislast

---

## ...des Klägers

- Schaden
- Kausalität
- Rechtswidrigkeit
- Zumindest leichte Fahrlässigkeit/  
Übernahmefahrlässigkeit (erhöhter  
Sorgfaltsmaßstab!)
- Sachverständigeneigenschaft des  
Beklagten

## ...des SV als Beklagten

- Mitverschulden des Geschädigten
- Einhaltung der erhöhten objektiven  
Sorgfalt
- Im Rahmen des § 1300 allenfalls  
Unentgeltlichkeit („Selbstlosigkeit“,  
„reine Gefälligkeit“)



# Gutachtensauftrag als Haftungsmaßstab

---

## Privatgutachten:

- Gutachtensauftrag bestimmt Maßstab für Tauglichkeit und Richtigkeit des Gutachtens
- Warnpflicht, wenn Thema des Gutachtens Problembereich nicht erschöpfend erfassen könnte
- Auswahl der geeignetsten Methode

## Gerichtsgutachten:

- SV ist selbst für Durchführung des Gutachtensauftrags verantwortlich!
- Hat notwendige Maßnahmen selbstständig zu setzen (zB Ortsaugenschein, Anregung von Beweisaufnahmen...)
- Auswahl der geeignetsten Methode zur Klärung der strittigen Tatfrage(n)

## Wann ist ein Gutachten also haftungsbegründend?

---

- Wenn **nicht nach den Regeln der Wissenschaft** erstellt
- Folglich keine Haftung für ein lege artis erstelltes Gutachten, das in der Folge nicht standhält
  - Aber: Hinweispflicht über mögliche Risiken
- Mitteilungspflicht bei Zweifeln an der Richtigkeit
- Keine Haftung, wenn es keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit erhebt
- Bei Privatgutachten: Stützen auf Fachwissen eines vom Auftraggeber beigezogenen SV?
  - Jedenfalls kein Anspruch auf ein bestimmtes Ergebnis!



# Haftung des Privatgutachters

---

## ...wem gegenüber?

- 1) Prinzipiell Ersatzpflicht nur gegenüber dem **Auftraggeber** (vertragliche Haftung)
  
- 2) In Ausnahmefällen auch gegenüber **außerstehenden Dritten**:
  - rechtliche Grundlage: „Vertrag zu Gunsten Dritter“ bzw. Erstreckung der Sorgfaltspflichten  
→ **Muss SV damit rechnen, dass Dritte aufgrund seines Gutachtens Dispositionen treffen werden? (Käufer? Kreditgeber?)**
  - Aussage im Gutachten ist erkennbar drittgerichtet und Dritter konnte darauf vertrauen  
→ *Zweck des Gutachtens?*
  - Dritter darf keinen deckungsgleichen Anspruch auf Schadenersatz gegenüber seinem Vertragspartner haben („Subsidiarität“)

# Haftung des Privatgutachters

---

## Umfang der Haftung:

- Der Geschädigte ist so zu stellen wie er stünde, wenn der SV kein schuldhaftes Verhalten gesetzt hätte (Differenzmethode)
- Geschädigter muss also nachweisen, dass er aufgrund des mangelhaften Gutachtens Dispositionen getroffen hat, die er sonst nicht getroffen hätte
  - Nachweis der überwiegenden Wahrscheinlichkeit genügt
- Mitverschulden des Geschädigten?
- Verletzung der Schadensminderungsobliegenheit des Geschädigten?
- uU Rückforderung des bezahlten Werklohns für das Gutachten

## Verjährung:

- 3 Jahre ab Kenntnis

# Haftung des Privatgutachters

---

## Vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten:

- Im Verhältnis zum Auftraggeber:
  - jedenfalls nicht möglich: pauschale Haftungsausschlüsse im Vorhinein
  - auch gröblich benachteiligend: umfassender Ausschluss der Haftung für leichte Fahrlässigkeit
- Im Verhältnis zu Dritten:
  - durch Aufnahme eines „**Weitergabeverbots**“ in das Gutachten kann SV seine Haftung gegenüber Dritten ausschließen, sofern sich die Aussagen nicht schon nach Natur und Zweck an die Öffentlichkeit richten
  - Bei Verbrauchern: Ausschluss der Rechtswirksamkeit von formlosen Erklärungen nicht möglich (§ 10 Abs 3 KSchG)

# Haftung des Gerichtssachverständigen

---

## Gegenüber den Prozessparteien:

- wenn ein sachlich richtiges Gutachten **Einfluss auf die gerichtliche Entscheidung** gehabt hätte
- uU aber auch dann, wenn das Gutachten nicht Grundlage einer Gerichtsentscheidung wurde (zB wegen Unvollständigkeit bzw Unverwertbarkeit des Gutachtens oder weil eine Partei infolge des unrichtigen Gutachtens ihre Klage zurückgezogen hat)

## Gegenüber Dritten:

- insb. dann denkbar, wenn SV das Gutachten als Hilfsorgan einer öffentlichen Behörde abgegeben hat
- zB Anspruch des Erstehers infolge falscher Bewertung eines Exekutionsobjekts im Zwangsversteigerungsverfahren

# Haftung des Gerichtssachverständigen

---

## Verjährung:

- Lauf der Dreijahresfrist grundsätzlich frühestens ab Rechtskraft des Verfahrens
- Ausnahme: bei Haftung wegen Unverwertbarkeit des Gutachtens

## Exkurs: Honorarrechtliche Konsequenzen

- Trotz Fehlerhaftigkeit Anspruch auf Gebühren, sofern nicht völlig unbrauchbar
- Wenn Gutachten verschuldet unvollendet geblieben → kein Anspruch auf Gebühren  
*≠ Verweis auf Notwendigkeit der Einholung eines Gutachtens aus einem anderen Fachgebiet*
- Kürzung der Gebühr um 1/4, wenn verspätet oder so mangelhaft, dass es nur deshalb einer Erörterung bedarf

## Haftung nach § 13 BTVG

---

- Allgemeine Voraussetzung: **Bauträgervertrag** iSd § 2 BTVG (iVm § 18 Abs 6)
- **Ratenplanmethode** nach § 10 BTVG: mit Abschluss eines Bauabschnitts wird entsprechende Rate fällig
- Nach § 13 BTVG kann zur Feststellung der Fertigstellung eines Bauabschnitts ein **Sachverständiger beigezogen** werden („Baufortschrittsprüfer“)
- **Unmittelbare Haftung** des SV gegenüber dem Erwerber bei **verfrühter Feststellung** des Bauabschnitts (§ 13 Abs 2 BTVG)

→Aber keine Haftung des Treuhänders (§§ 12, 13 BTVG)!

# AUS DER PRAXIS: ausgewählte Gerichtsentscheidungen



# Haftung gegenüber Dritten I

---

**OGH 24.04.2020, 7 Ob 47/20t**

## **Sachverhalt:**

- Dritte Rate des Werklohns sollte mit Fertigstellung des dritten Bauabschnitts fällig werden
- SV bestätigte unrichtigerweise die Fertigstellung in seinem Gutachten
- Infolgedessen zahlten die nunmehrigen Kläger an die Bauunternehmerin, diese setzte den Bau aber nicht weiter fort
- Bauunternehmerin geriet in Konkurs
- Kläger forderte von SV Deckungskapital für Fertigstellungs- und Verbesserungsarbeiten

# Haftung gegenüber Dritten I

---

## Entscheidung des OGH:

- Laut OGH allgemeine Voraussetzungen für Dritthaftung erfüllt
- Insb. deshalb, weil für SV bei Vertragsabschluss mit Bauunternehmerin vorhersehbar war, dass die nunmehrigen Kläger Dispositionen im Vertrauen auf die Richtigkeit des Gutachtens treffen würden
- SV wendete im Verfahren ein, dass ein deckungsgleicher Anspruch gegenüber der Bauunternehmerin gegeben sei
- Der OGH war aber der Meinung, dass die beiden Ansprüche nicht gleichzusetzen sind (trotz gleicher betraglicher Höhe!)

**Ergebnis:** Dritthaftung des Sachverständigen **bejaht**

# Haftung gegenüber Dritten II

---

**OGH 25.04.2019, 4 Ob 245/18k**

## **Sachverhalt:**

- Im Jahr 2006 stellte SV im Zuge statischer Berechnungen und der Verfassung von Konstruktionsplänen für einen Dachgeschoßausbau morsche Dippelbäume fest
- Dennoch bestätigte er im Jahr 2009 im Rahmen einer Fertigstellungsanzeige, dass das Bauvorhaben bewilligungsgemäß und den Bauvorschriften entsprechend ausgeführt wurde
- Im Jahr 2014 erwarb die nunmehrige Klägerin das Dachgeschoß und entdeckte beim weiteren Ausbau die durchmorschten Dippelbäume
- Klage gegen den SV auf Ersatz der Sanierungskosten

# Haftung gegenüber Dritten II

---

## Entscheidung des OGH:

- Im Gegensatz zum vorherigen Fall verneinte der OGH hier die Dritthaftung des SV
- In diesem Fall sei dem SV im Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens die Verfolgung der Vermögensinteressen der nunmehrigen Klägerin als Wohnungseigentümerin gerade nicht absehbar gewesen

**Ergebnis:** Dritthaftung des Sachverständigen **verneint**

# Haftung gegenüber Dritten III

---

**OGH 20.12.2017, 7 Ob 38/17i**

## **Sachverhalt:**

- Die Kläger kauften im Jahr 2011 ein etwa 30 Jahre altes Einfamilienhaus
- Im Auftrag der Verkäufer wurde von einem SV ein Energieausweis erstellt, in dem aber eine falsche Energieklasse ausgewiesen wurde (D statt E)
- Die Kläger beehrten von SV Kosten für thermische Sanierung zur Herstellung des Heizwärmebedarfs gemäß der Kennzahl im Energieausweis

## Haftung gegenüber Dritten III

---

### Entscheidung des OGH:

- Die Voraussetzungen für eine Dritthaftung liegen grundsätzlich vor
- Insb. weil der SV damit rechnen musste, dass die Kläger ihre Kaufentscheidung auf sein Gutachten stützen würden
- Die Haftung scheiterte in diesem Fall jedoch daran, dass die Kläger laut OGH einen deckungsgleichen Anspruch gegenüber dem Verkäufer hätten
- Aber SV hatte Kosten für einen korrekten Energieausweis zu ersetzen (die Verkäufer hafteten nämlich mangels Verschulden dafür nicht)

**Ergebnis:** Dritthaftung des SV grundsätzlich **verneint**, aber Kostenersatz für neuen Energieausweis

Neue Rechtslage seit 01.12.2012: **gesetzlich normierte Dritthaftung gem § 6 EAVG!**

# Haftung gegenüber Dritten IV

---

## OGH 07.09.2011, 7 Ob 77/11s

### Sachverhalt:

- SV wurde vom Eigentümer eines Grundstücks damit beauftragt ein Gutachten über die Eignung seines Grundstücks als Bauland zu erstellen
- Ihm war bewusst, dass der Grund parzelliert weiterverkauft werden sollte und darauf letztlich Einfamilienhäuser errichtet werden sollen
- In seinem Gutachten stellte der SV fest, dass das Grundstück des nunmehrigen Klägers dazu geeignet sei, ein Einfamilienhaus darauf zu errichten
- Tatsächlich wäre dazu aber eine Tiefgründung des Hauses erforderlich
- Der nunmehrige Kläger wollte das Grundstück daher wieder verkaufen und forderte vom SV Ersatz für diverse Aufwendungen, die er im Vertrauen auf die Richtigkeit des Gutachtens gemacht hat



# Haftung gegenüber Dritten IV

---

## Entscheidung des OGH:

- Der OGH **bejahte** die Haftung
- Begründung: das Gutachten war in Hinblick auf die Eignung des Grundstücks zur Errichtung eines Einfamilienhauses unrichtig und nach der Ansicht des OGH war für den SV von Vornherein klar war, dass das Gutachten neben der Verwertung im verwaltungsbehördlichen Verfahren auch den Zweck hatte, eine Dispositionsgrundlage für potenzielle Käufer zu schaffen
- Die Käufer seien daher von den Schutzwirkungen des Gutachtens erfasst

# Haftung bei Zurücknahme der Klage

---

**OGH 23.10.2019, 7 Ob 96/19x**

## **Sachverhalt:**

- Ein Gerichtssachverständiger erstattete in einem Zivilprozess ein für den Kläger ungünstiges Gutachten
- Der Kläger entschloss sich dazu, seine Klage unter Anspruchsverzicht zurückzuziehen
- In der Folge stellte sich aber die Unrichtigkeit des Gutachtens heraus
- Der Kläger klagte den SV auf Schadenersatz

# Haftung bei Zurücknahme der Klage

---

## Entscheidung des OGH:

- Der OGH **bejahte** die Haftung des Sachverständigen
- Es spiele keine Rolle, ob der Kläger auf die Richtigkeit des Gutachtens vertraut hat oder bereits von dessen Fehlerhaftigkeit ausgegangen ist und deshalb seine Klage wegen bloß verminderter Prozesschancen zurückgenommen hat

# Haftung für unrichtiges Gutachten I

---

**OGH 16.03.2016, 3 Ob 258/15k**

## **Sachverhalt:**

- Abtragung von Pultdachstühlen bei einem Sturm im Jahr 2015
- Der Gerichtssachverständige stellte fest, dass dies allein auf die überhöhten Windgeschwindigkeiten zurückzuführen ist und kein gravierender Konstruktionsmangel vorliegt
- Wohnbaugenossenschaft verlor den Prozess
- Die Gebäudeversicherung klagte den SV auf Ersatz der von ihr bezahlten Geldsumme

# Haftung für unrichtiges Gutachten I

---

## Entscheidung des OGH:

- Haftung des SV kommt nur dann in Frage, wenn das Gutachten falsch war und ein sachlich richtiges Gutachten dazu geführt hätte, dass die Wohnbaugemeinschaft den Vorprozess gewonnen hätte
- Laut dem Gutachten des SV im gegenständlichen Verfahren lag zwar ein gravierender Konstruktionsmangel – er konnte aber nicht feststellen, ob die Dächer bei normgerechter Errichtung dem Sturm standgehalten hätten
- Ein inhaltlich richtiges Gutachten hätte an der Entscheidung des Vorprozesses also nichts geändert
- Die Haftung des Gerichts-SV wurde daher **verneint**

# Haftung für unrichtiges Gutachten II

---

## OGH 30.08.2016, 6 Ob 141/16b

### Sachverhalt:

- Wohnungseigentumsorganisator gab Gutachten über Erhaltungszustand der allgemeinen Teile des Hauses sowie in näherer Zukunft notwendig werdender Erhaltungsarbeiten in Auftrag (§ 37 Abs 4 WEG)
- SV wies in Gutachten mehrmals darauf hin, dass er den Keller nicht in Augenschein genommen hatte und dass sein Gutachten damit auf unverlässlichen bzw unvollständigen Grundlagen beruhe

# Haftung für unrichtiges Gutachten II

---

## Entscheidung des OGH:

- OGH **verneinte** die Haftung
- Eine Haftung kommt nämlich nur dann in Frage, wenn das Gutachten „unrichtig“ ist
- Im vorliegenden Fall ist diese Voraussetzung aber gerade nicht gegeben (→ Hinweis, dass er Keller nicht begutachtet hat)



# SV-Haftung nach dem BTVG

---

## OGH 29.05.2012, 9 Ob 50/11k

### Sachverhalt:

- der zwischen der Erwerberin und der C-GmbH abgeschlossene Kauf- bzw Baurägervertrag unterliegt dem BTVG
- Der beigezogene SV (§ 13 BTVG) stellte den Abschluss des Bauabschnitts „Fertigstellung der Rohinstallationen“ verfrüht fest
- Tatsächlich war der Bauabschnitt zu 75% fertiggestellt

# SV-Haftung nach dem BTVG

---

## Entscheidung des OGH:

- Grundsätzliche **Haftpflicht** des SV gegenüber der Erwerberin nach § 13 Abs 2 BTVG unstrittig
- Höhe der Haftung?
- Bauabschnitt war bereits zu 75% fertiggestellt, OGH setzte zu ersetzende Summe daher entsprechend der fehlenden 25% fest

# SV-Haftung bei mangelhafter Bauausführung

---

## OLG Linz 05.05.2011 zu § 13 BTVG

### Sachverhalt:

- Konsument erwarb Altbauwohnung von Bauträger
- Bauträger verpflichtete sich zur Generalsanierung
- Beigezogener SV bestätigte Abschluss des Bauabschnitts, woraufhin die entsprechende Rate überwiesen wurde
- Nach Übernahme der Wohnung wurden schwere Mängel an den Fenstern festgestellt
- Arbeiterkammer OÖ klagt SV

# SV-Haftung bei mangelhafter Bauausführung

---

## Entscheidung des OLG:

- Direkte Haftung des SV nach § 13 Abs 2 BTVG **bejaht**
- SV hätte auch bei Generalsanierung prüfen müssen, ob alle für den Bauabschnitt typischen Leistungen vollständig erbracht wurden und ob optisch erkennbare Mängel vorhanden sind

**Vielen Dank!**



1010 Wien – 8010 Graz



01/909 2460 – 0316/83 2460



office@scherbaum-seebacher.at



www.scherbaum-seebacher.at