

# Sachverständige haften – mitunter auch gegenüber Dritten

Sachverständige haften gegenüber ihren Auftraggebern für die Richtigkeit des von ihnen erstatteten Gutachtens. Unter welchen Voraussetzungen müssen sie gegenüber Dritten einstehen, falls ihre Schlussfolgerungen unrichtig sind?

TEXT: BERNHARD KALL

**S**achverständigen (SV) kommt in der Praxis eine wichtige Rolle zu. Sie werden von unterschiedlichen Beteiligten beigezogen, um etwa die Höhe von Kosten, den Wert eines Objekts oder die Ursache eines Bauschadens zu klären und die technischen Verantwortlichkeiten darzulegen. Ihre Gutachten stellen wichtige Entscheidungsgrundlagen dar. In gerichtlichen Auseinandersetzungen ist der „Sachverständige“ Hilfsperson der RichterIn / des Richters und eines der anerkannten Beweismittel der Prozessordnung.

Klarerweise treffen den SV besondere Sorgfaltspflichten im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit. Für ihn gilt ein höherer Sorgfaltsmaßstab (§ 1299 ABGB). Dabei ist der SV nicht nur gegenüber den Auftraggebern des Gutachtens verantwortlich. In bestimmten Fällen besteht die Verantwortung des SV auch gegenüber Dritten.

## Gutachtensauftrag entscheidet

Rechtliche Grundlage für die Haftung des SV ist § 1300 Satz 1 ABGB. Nach dieser Bestimmung haftet der SV, wenn sein Gutachten objektiv unrichtig und er bei der Gutachtenserstellung nicht mit der erforderlichen Sorgfalt vorgegangen ist (allein der Umstand, dass ein Gutachten unrichtig ist, führt noch nicht zur Haftung). Diese Haftung kann auch gegenüber Dritten bestehen, die den Gutachtensauftrag nicht unmittelbar erteilt haben. Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (OGH) entfaltet ein Gutachten objektiv-rechtliche Schutzwirkungen, welche dann auf Dritte zu erstrecken sind, wenn der Inhalt des Gutachtens „erkennbar drittgerichtet“ ist. Zweck und Gutachtensauftrag selbst sind entscheidend, damit das Gutachten für den Dritten, wie es der OGH formuliert, eine Entscheidungsgrundlage bilden kann.

## Gutachten: Grundlage für Entscheidung des Dritten

Wann ist ein SV-Gutachten nun Entscheidungsgrundlage für einen Dritten? Der OGH hatte immer wieder Fälle zu entscheiden, in denen die Tätigkeit des SV im Zusammenhang mit einem Verkaufsprozess stand, etwa dem Verkauf einer Liegenschaft oder eines Hauses. In der Entscheidung 7 Ob 77/11s vom 7. 9. 2011 wurde der beklagte Bodenmechaniker mit der Begutachtung eines Grundstücks hinsichtlich dessen Eignung als Bauland beauftragt. Laut Gutachtensauftrag hatte der SV den „Baugrund anhand von Bodenaufschlüssen zu beschreiben und (u. a.) Angaben über die Gründung von Einfamilienhäusern zu machen“, da sein Auftraggeber die Absicht hatte, die Liegenschaft parzelliert zu verkaufen. Der

OGH bejahte eine Haftung des SV gegenüber dem Käufer, da für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Bauplatz – entgegen den Ergebnissen des Gutachtens – sehr wohl eine Tiefengründung erforderlich war. Eine Haftung des SV gegenüber den Käufern (eines Hauses) nahm der OGH auch in der Entscheidung 10 Ob 32/11w vom 30. 8. 2011 an. Im Auftrag der Verkäufer erstellte der SV ein – letztlich unrichtiges – Gutachten zu den Ursachen eines Wasserschadens im Keller. Und in einer jüngsten Entscheidung (7 Ob 38/17i vom 20. 12. 2017) bejahte der OGH die Haftung des SV für die Unrichtigkeit des von ihm (im Auftrag des Verkäufers) erstellten Energieausweises.

Selbst wenn eine Pflichtverletzung des SV feststeht, bedeutet dies nicht automatisch, dass der SV für sämtliche Schäden des Dritten haftet. Stets ist zu fragen, welche Schäden durch das unrichtige Gutachten verursacht wurden. Insoweit der Dritte gegen seinen Vertragspartner (z. B. den Verkäufer) eigene Ansprüche hat, ist eine Haftung des SV gegenüber dem Dritten ebenso ausgeschlossen. In der Entscheidung 7 Ob 38/17i haftete der SV somit weder für die Wertminderung des Hauses (ca. 90.000 Euro) noch für die Kosten der thermischen Sanierung. Lediglich die Haftung für die Erstellung eines neuen Energieausweises in der Höhe von 490 Euro wurde vom OGH bejaht.

## Fazit

Ist das Gutachten des SV „erkennbar drittgerichtet“, bildet dessen Inhalt also eine Entscheidungsgrundlage für Dritte, haftet der SV nicht nur seinem Auftraggeber gegenüber für die Richtigkeit des Gutachtens. In diesem Fall besteht auch gegenüber Dritten eine Haftung. Ob dies anzunehmen ist, entscheidet sich nach dem jeweiligen Gutachtensauftrag. Die Haftung des SV reicht jedoch nur insoweit, als Schäden des Dritten durch die Unrichtigkeit des Gutachtens verursacht wurden. Eine Haftung des SV gegenüber dem Dritten ist ebenso ausgeschlossen, wenn der Dritte gegen seinen Vertragspartner eigene Ansprüche hat. □

## ZUM AUTOR

### Dr. Bernhard Kall

ist Partner bei Müller Partner Rechtsanwälte  
Rockhgasse 6, A-1010 Wien  
[www.mplaw.at](http://www.mplaw.at)

