

TE OGH 2025/12/17 30b165/25y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.12.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Brenn als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Weixelbraun-Mohr und Dr. Kodek und die Hofräte Dr. Stefula und Mag. Schober als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei DI Dr. J*, vertreten durch die Edthaler Leitner-Bommer Schmieder & Partner Rechtsanwälte GmbH in Linz, gegen die beklagte Partei DI P*, vertreten durch Dr. Peter Sellemond und Mag. Robert Sellemond, Rechtsanwälte in Innsbruck, wegen 138.173 EUR sA, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht vom 3. September 2025, GZ 5 R 30/25p-71, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Text

Begründung:

[1] Der Kläger und seine Kinder begannen aufgrund einer ihnen erteilten Baubewilligung Anfang des Jahres 2017 mit der Ausführung eines Bauvorhabens. Nachdem den Bauwerbern im November 2018 die weitere Bauausführung aufgrund von Abweichungen von der Baubewilligung untersagt worden war, beantragten sie nachträglich eine Bewilligung der beabsichtigten Änderungen des Bauvorhabens.

[2] Im dazu abgeführten Verwaltungsverfahren bestellte die Baubehörde im Dezember 2018 den Beklagten als nichtamtlichen Sachverständigen und beauftragte diesen mit der Überprüfung, ob auch mit den vorgesehenen Änderungen die nach dem Bebauungsplan maximal zulässige Nutzflächendichte von 0,40 eingehalten werde.

[3] In seinem Gutachten kam der Beklagte zum Schluss, dass die im Sinn des damals in Geltung stehenden § 61 Abs 5 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 (TROG 2016) ermittelte Nutzflächendichte des Bauvorhabens 0,5066 betrage und daher den zulässigen Wert weit überschreite. Der Kläger holte daraufhin zwei Privatgutachten zur Nutzflächendichte ein; auch die Baubehörde zog zwei weitere Sachverständige bei. In drei dieser Gutachten wurde die Nutzflächendichte mit 0,3988 bzw 0,3973 und in einem mit 0,4011 ermittelt. [3] In seinem Gutachten kam der Beklagte zum Schluss, dass die im Sinn des damals in Geltung stehenden Paragraph 61, Absatz 5, des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 (TROG 2016) ermittelte Nutzflächendichte des Bauvorhabens 0,5066 betrage und daher

den zulässigen Wert weit überschreite. Der Kläger holte daraufhin zwei Privatgutachten zur Nutzflächendichte ein; auch die Baubehörde zog zwei weitere Sachverständige bei. In drei dieser Gutachten wurde die Nutzflächendichte mit 0,3988 bzw 0,3973 und in einem mit 0,4011 ermittelt.

[4] Im Dezember 2022 wurde den Bauwerbern im zweiten Verfahrensgang die Bewilligung für die beantragten Änderungen erteilt, wobei die Baubehörde davon ausging, dass die Nutzflächendichte von 0,40 eingehalten werde.

[5] Der Kläger beehrte vom Beklagten Schadenersatz, weil dessen Gutachten insofern objektiv unrichtig gewesen sei, als dieser bei Ermittlung der Nutzflächendichte Flächen berücksichtigt habe, die nach § 61 Abs 5 TROG 2016 nicht zur Nutzfläche zählten. Durch diese schuldhaft falsche Beurteilung habe das Bewilligungsverfahren Jahre gedauert, was ihm neben den Kosten der Privatgutachten und seiner rechtlichen Vertretung noch erhebliche Verzögerungsschäden verursachte habe. [5] Der Kläger beehrte vom Beklagten Schadenersatz, weil dessen Gutachten insofern objektiv unrichtig gewesen sei, als dieser bei Ermittlung der Nutzflächendichte Flächen berücksichtigt habe, die nach Paragraph 61, Absatz 5, TROG 2016 nicht zur Nutzfläche zählten. Durch diese schuldhaft falsche Beurteilung habe das Bewilligungsverfahren Jahre gedauert, was ihm neben den Kosten der Privatgutachten und seiner rechtlichen Vertretung noch erhebliche Verzögerungsschäden verursachte habe.

[6] Die Vorinstanzen wiesen die Klage ab.

Rechtliche Beurteilung

[7] In seiner außerordentlichen Revision zeigt der Kläger keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung auf.

[8] 1.1. Nach ständiger Rechtsprechung haftet ein Sachverständiger, der in einem Zivilprozess ein unrichtiges Gutachten abgibt, den Parteien gegenüber nach § 1299 ABGB für den dadurch verursachten Schaden (RS0026316; RS0026319; RS0026360 [T1, T5]). Er kann aufgrund eigener deliktischer Haftung direkt belangt werden (RS0026353 [T3]; RS0026337 [T5]). [8] 1.1. Nach ständiger Rechtsprechung haftet ein Sachverständiger, der in einem Zivilprozess ein unrichtiges Gutachten abgibt, den Parteien gegenüber nach Paragraph 1299, ABGB für den dadurch verursachten Schaden (RS0026316; RS0026319; RS0026360 [T1, T5]). Er kann aufgrund eigener deliktischer Haftung direkt belangt werden (RS0026353 [T3]; RS0026337 [T5]).

[9] 1.2. Mangels Organstellung gilt das auch für nichtamtliche Sachverständige im Sinn des § 52 Abs 2 AVG (1 Ob 79/16y Pkt 2.1.; 1 Ob 79/14w Pkt 3.2.). Gibt daher ein nichtamtlicher Sachverständiger in einem Verwaltungsverfahren schuldhaft ein unrichtiges Gutachten ab, so haftet er den Parteien dieses Verfahrens gegenüber persönlich für die Folgen seines Versehens. [9] 1.2. Mangels Organstellung gilt das auch für nichtamtliche Sachverständige im Sinn des Paragraph 52, Absatz 2, AVG (1 Ob 79/16y Pkt 2.1.; 1 Ob 79/14w Pkt 3.2.). Gibt daher ein nichtamtlicher Sachverständiger in einem Verwaltungsverfahren schuldhaft ein unrichtiges Gutachten ab, so haftet er den Parteien dieses Verfahrens gegenüber persönlich für die Folgen seines Versehens.

[10] 2.1. Die Haftung ist dabei nicht auf den Fall beschränkt, dass das unrichtige Gutachten Grundlage der Entscheidung wurde (vgl RS0026360). Der Sachverständige haftet vielmehr auch für Schäden, die durch ein der Entscheidung letztlich nicht zugrunde gelegtes unrichtiges oder mangelhaftes Gutachten verursacht wurden (RS0124312; RS0026360 [T9, T11]). Die Haftung gründet aber immer auf dem Fehlverhalten des Sachverständigen und besteht daher auch nur in dem Umfang, in dem dieses kausal für den Schaden war (10 Ob 8/15x Pkt 2.). Ein Schadenersatzanspruch setzt daher voraus, dass die Unrichtigkeit des Gutachtens auch ausschlaggebend für den Schaden war. Entscheidend ist (im Sinn einer Kausalitätsprüfung), welchen Einfluss ein sachlich richtiges Gutachten darauf gehabt hätte (vgl 3 Ob 49/24p [Rz 9]; RS0026360 [T6, T8]). [10] 2.1. Die Haftung ist dabei nicht auf den Fall beschränkt, dass das unrichtige Gutachten Grundlage der Entscheidung wurde (vergleiche RS0026360). Der Sachverständige haftet vielmehr auch für Schäden, die durch ein der Entscheidung letztlich nicht zugrunde gelegtes unrichtiges oder mangelhaftes Gutachten verursacht wurden (RS0124312; RS0026360 [T9, T11]). Die Haftung gründet aber immer auf dem Fehlverhalten des Sachverständigen und besteht daher auch nur in dem Umfang, in dem dieses kausal für den Schaden war (10 Ob 8/15x Pkt 2.). Ein Schadenersatzanspruch setzt daher voraus, dass die Unrichtigkeit des Gutachtens auch ausschlaggebend für den Schaden war. Entscheidend ist (im Sinn einer Kausalitätsprüfung), welchen Einfluss ein sachlich richtiges Gutachten darauf gehabt hätte (vergleiche 3 Ob 49/24p [Rz 9]; RS0026360 [T6, T8]).

[11] 2.2. Die Beweislast für den eingetretenen Schaden sowie den Kausalzusammenhang zwischen dem

Fehlverhalten und dem Schadenseintritt trifft nach allgemeinen Regeln denjenigen, der aus der Unrichtigkeit des Gutachtens Ansprüche ableitet (10 Ob 29/23x [Rz 13] mwN). Ob dieser Kausalzusammenhang gegeben ist, ist eine Tatfrage (RS0022582 [T1]; RS0026360 [T2, T15]; 2 Ob 7/23b [Rz 10]).

[12] 3.1. Entsprechend diesen Grundsätzen führte das Berufungsgericht aus, dass es im Anlassfall darauf ankomme, ob bei Vorliegen eines richtigen Gutachtens des Beklagten die die Änderungen des Bauvorhabens bewilligende Entscheidung früher getroffen worden wäre. Auf Grundlage des unstrittigen Inhalts der vorgelegten Urkunden (RS0121557 [insb T3]; RS0040083 [T1]) hielt das Berufungsgericht dazu zunächst fest, dass Gegenstand des Verwaltungsverfahrens nicht bloß das Einhalten der zulässigen Nutzflächendichte war, sondern in einem umfassenden Verfahren zusätzlich geprüft wurde, ob die Bebauung mit der vorgegebenen Widmung übereinstimmte und ob die Zahl der oberirdischen Geschoße, die zulässigen Wandhöhen, die höchstzulässigen Gebäudepunkte, die Mindestabstände zu den benachbarten Grundstücken, die zulässige Bebauung in den Mindestabstandsflächen sowie die Brandschutzvorgaben eingehalten wurden (Pkt 2.5.). Daraus sowie aus dem Umstand, dass sich nach Abzug der vom Kläger bemängelten Positionen des Gutachtens des Beklagten eine Nutzfläche von 547,90 m² und eine Nutzflächendichte von mehr als 0,41 ergebe, folgte das Berufungsgericht, dass dem geänderten Bauvorhaben auch unter Ausklammerung der behaupteten Gutachtensfehler eine Baubewilligung wohl nicht erteilt worden wäre. Selbst in dem für den Kläger günstigsten Fall, bei dem von der Nutzfläche weitere 11 m² abzuziehen seien, ergäbe sich ohne die inkriminierten Positionen des Gutachtens des Beklagten (eine Nutzfläche von 536,90 m² und) eine Nutzflächendichte von 0,4018. Mangels Normierung einer Trunkierung im Bebauungsplan hätte auch dieses Ergebnis zu einer Versagung der Baubewilligung führen können (Pkt 2.6.).

[13] 3.2. Damit hat das Berufungsgericht aus dem ihm vorliegenden unstrittigen Sachverhalt zulässigerweise (vgl RS0118191) darauf geschlossen, wie sich ein nach Ansicht des Klägers richtiges Gutachten des Beklagten auf den Gang des Verwaltungsverfahrens ausgewirkt hätte. Das Berufungsgericht hat damit die Kausalität des behaupteten Fehlverhaltens des Beklagten angesprochen und zum Ausdruck gebracht, dass sich die vom Kläger geltend gemachten Schäden in keinem Fall auf die behaupteten Fehler des Gutachtens zurückführen lassen. Während das Berufungsgericht bei der ersten Variante (Nutzflächendichte von mehr als 0,41) die Versagung der Baubewilligung wahrscheinlicher als deren Erteilung erachtete, hielt es in der nach den Feststellungen möglichen zweiten Variante (Nutzflächendichte von 0,4018) eine Erteilung der Baubewilligung nicht für wahrscheinlicher, weil auch deren Versagung möglich gewesen wäre. Damit blieb selbst in dem für den Kläger günstigsten Fall die Verursachung der Schäden durch die behaupteten Unrichtigkeiten des Gutachtens offen. Dass das Berufungsgericht damit die Kausalität verneint hat, räumt auch die Revision ausdrücklich ein. [13] 3.2. Damit hat das Berufungsgericht aus dem ihm vorliegenden unstrittigen Sachverhalt zulässigerweise (vergleiche RS0118191) darauf geschlossen, wie sich ein nach Ansicht des Klägers richtiges Gutachten des Beklagten auf den Gang des Verwaltungsverfahrens ausgewirkt hätte. Das Berufungsgericht hat damit die Kausalität des behaupteten Fehlverhaltens des Beklagten angesprochen und zum Ausdruck gebracht, dass sich die vom Kläger geltend gemachten Schäden in keinem Fall auf die behaupteten Fehler des Gutachtens zurückführen lassen. Während das Berufungsgericht bei der ersten Variante (Nutzflächendichte von mehr als 0,41) die Versagung der Baubewilligung wahrscheinlicher als deren Erteilung erachtete, hielt es in der nach den Feststellungen möglichen zweiten Variante (Nutzflächendichte von 0,4018) eine Erteilung der Baubewilligung nicht für wahrscheinlicher, weil auch deren Versagung möglich gewesen wäre. Damit blieb selbst in dem für den Kläger günstigsten Fall die Verursachung der Schäden durch die behaupteten Unrichtigkeiten des Gutachtens offen. Dass das Berufungsgericht damit die Kausalität verneint hat, räumt auch die Revision ausdrücklich ein.

[14] 3.3. Der Kläger geht aber zu Unrecht davon aus, dass es sich bei diesen Überlegungen des Berufungsgerichts um eine unrichtige rechtliche Beurteilung ohne Feststellungsgrundlage handle. Wie bereits dargelegt, ist die Beurteilung des natürlichen Kausalzusammenhangs Tat- und nicht Rechtsfrage. Bedienen sich die Tatsacheninstanzen dabei – wie regelmäßig bei der Prüfung des hypothetischen Kausalverlaufs – tatsächlicher Schlussfolgerungen aus dem festgestellten Sachverhalt (vgl 3 Ob 258/15k Pkt 3.4. und 3.5.), so sind diese Schlussfolgerungen Teil der Feststellungen und gehören zur Tatsachenebene (vgl RS0111996 [T5]; 5 Ob 110/21v [Rz 3]). Tatfragen sind der Prüfung durch den Obersten Gerichtshof, der nicht Tatsacheninstanz ist, aber grundsätzlich entzogen (RS0043521; vgl auch RS0022582 [T12]; RS0023778 [T3]; RS0043473 [T4]). Dass die tatsächlichen Schlussfolgerungen zur Kausalität mit den Gesetzen der Logik und der Erfahrung unvereinbar wären (vgl RS0043503 [T4]; RS0043521 [T2]; RS0118604 [T10]), behauptet der Kläger nicht. [14] 3.3. Der Kläger geht aber zu Unrecht davon aus, dass es sich bei diesen Überlegungen des

Berufungsgerichts um eine unrichtige rechtliche Beurteilung ohne Feststellungsgrundlage handle. Wie bereits dargelegt, ist die Beurteilung des natürlichen Kausalzusammenhangs Tat- und nicht Rechtsfrage. Bedienen sich die Tatsacheninstanzen dabei – wie regelmäßig bei der Prüfung des hypothetischen Kausalverlaufs – tatsächlicher Schlussfolgerungen aus dem festgestellten Sachverhalt vergleiche 3 Ob 258/15k Pkt 3.4. und 3.5.), so sind diese Schlussfolgerungen Teil der Feststellungen und gehören zur Tatsachenebene vergleiche RS0111996 [T5]; 5 Ob 110/21v [Rz 3]). Tatfragen sind der Prüfung durch den Obersten Gerichtshof, der nicht Tatsacheninstanz ist, aber grundsätzlich entzogen (RS0043521; vergleiche auch RS0022582 [T12]; RS0023778 [T3]; RS0043473 [T4]). Dass die tatsächlichen Schlussfolgerungen zur Kausalität mit den Gesetzen der Logik und der Erfahrung unvereinbar wären vergleiche RS0043503 [T4]; RS0043521 [T2]; RS0118604 [T10]), behauptet der Kläger nicht.

[15] 3.4. Soweit der Kläger auf das „mathematische Gesetz der Trunkierung“ verweist, übergeht er, dass bei der Prüfung, wie sich ein richtiges Gutachten ausgewirkt hätte, nicht darauf abzustellen ist, wie die in Frage stehende Entscheidung (rechtlich) richtig zu treffen gewesen wäre (vgl schon 6 Ob 634/77; zuletzt etwa 10 Ob 29/23x [Rz 12]; 2 Ob 7/23b [Rz 10]). Vielmehr ist entscheidend, welchen Einfluss ein sachlich richtiges Gutachten (faktisch) gehabt hätte (vgl 1 Ob 132/23b [Rz 5]). Ob die Änderungen des Bauvorhabens bei einer Nutzflächendichte von 0,4018 von der Baubehörde „kurzfristig“ zu bewilligen gewesen wäre, ist daher nicht Bezugspunkt der Kausalitätsprüfung, sodass es dazu auch keiner Feststellungen bedarf. [15] 3.4. Soweit der Kläger auf das „mathematische Gesetz der Trunkierung“ verweist, übergeht er, dass bei der Prüfung, wie sich ein richtiges Gutachten ausgewirkt hätte, nicht darauf abzustellen ist, wie die in Frage stehende Entscheidung (rechtlich) richtig zu treffen gewesen wäre vergleiche schon 6 Ob 634/77; zuletzt etwa 10 Ob 29/23x [Rz 12]; 2 Ob 7/23b [Rz 10]). Vielmehr ist entscheidend, welchen Einfluss ein sachlich richtiges Gutachten (faktisch) gehabt hätte vergleiche 1 Ob 132/23b [Rz 5]). Ob die Änderungen des Bauvorhabens bei einer Nutzflächendichte von 0,4018 von der Baubehörde „kurzfristig“ zu bewilligen gewesen wäre, ist daher nicht Bezugspunkt der Kausalitätsprüfung, sodass es dazu auch keiner Feststellungen bedarf.

[16] Im Übrigen kommt dem Obersten Gerichtshof bei der Auslegung von Bestimmungen des Verwaltungsrechts keine Leitfunktion zu (RS0116438; RS0113455 [T3]). Wenn das Berufungsgericht das „Streichen“ von Nachkommastellen („Trunkierung“) unter Verweis auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs zu § 61 Abs 5 TROG 2016, nach der „alle“ über der festgelegten Nutzflächendichte liegenden Werte unzulässig sind und eine Rundung nicht in Betracht kommt (Ra 2023/06/0028), ablehnt, kann damit die Zulässigkeit der Revision nicht begründet werden. Der Kläger klärt auch nicht auf, warum zwar die Abrundung unzulässig sein soll, nicht aber die Trunkierung, die insofern viel weiter geht, als sie auch in Konstellationen, in denen aufgerundet würde (zB 0,4099), zur Einhaltung der Nutzflächendichte von 0,40 führte. Dass das Berufungsgericht die Frage der Zulässigkeit der „Trunkierung“ nicht im Einklang mit der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs gelöst hätte (vgl 10 Ob 30/24w [Rz 9]), legt die Revision daher nicht schlüssig dar. [16] Im Übrigen kommt dem Obersten Gerichtshof bei der Auslegung von Bestimmungen des Verwaltungsrechts keine Leitfunktion zu (RS0116438; RS0113455 [T3]). Wenn das Berufungsgericht das „Streichen“ von Nachkommastellen („Trunkierung“) unter Verweis auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs zu Paragraph 61, Absatz 5, TROG 2016, nach der „alle“ über der festgelegten Nutzflächendichte liegenden Werte unzulässig sind und eine Rundung nicht in Betracht kommt (Ra 2023/06/0028), ablehnt, kann damit die Zulässigkeit der Revision nicht begründet werden. Der Kläger klärt auch nicht auf, warum zwar die Abrundung unzulässig sein soll, nicht aber die Trunkierung, die insofern viel weiter geht, als sie auch in Konstellationen, in denen aufgerundet würde (zB 0,4099), zur Einhaltung der Nutzflächendichte von 0,40 führte. Dass das Berufungsgericht die Frage der Zulässigkeit der „Trunkierung“ nicht im Einklang mit der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs gelöst hätte vergleiche 10 Ob 30/24w [Rz 9]), legt die Revision daher nicht schlüssig dar.

[17] 3.5. Mit der Behauptung, der Beklagte habe in seinem Gutachten im Bereich der Gänge im Obergeschoß eine Fläche von 9,51 m² „doppelt“ berücksichtigt, weicht der Kläger vom festgestellten Sachverhalt ab, wonach die von ihm bemängelten Gutachtenspositionen (Treppen, Treppenpodeste, Kellerraum Top 3 und Terrassen) insgesamt (richtig) 127,62 m² erfassen.

[18] 4. Zusammenfassend ist dem Kläger der ihm obliegende Nachweis, dass die geltend gemachten Schäden durch die behaupteten Fehler des Gutachtens des Beklagten verursacht wurden, nicht gelungen, weshalb eine Haftung des Beklagten ausscheidet und die korrespondierende Beurteilung des Berufungsgerichts keine erhebliche Rechtsfrage begründet. Die weiteren in der Revision aufgeworfenen, die objektive Unrichtigkeit des Gutachtens, das

Verschulden des Beklagten und die geltend gemachten Schäden betreffenden Fragen stellen sich somit nicht. Auch die in diesem Zusammenhang behaupteten Mängel des Berufungsverfahrens könnten sich auf den Ausgang der Sache nicht auswirken.

[19] 5. Mangels erheblicher Rechtsfrage ist die außerordentliche Revision zurückzuweisen.

Textnummer

E146419

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0030OB00165.25Y.1217.000

Im RIS seit

22.01.2026

Zuletzt aktualisiert am

21.05.2026

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at