

# TE OGH 2011/8/30 10Ob32/11w

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 30.08.2011

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden und die Hofräte Dr. Fellinger, Dr. Hoch, Dr. Schramm und die Hofräatin Dr. Fichtenau als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. A\*\*\*\*\* und 2. R\*\*\*\*\*, beide wohnhaft in \*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Gerald Ruhri und Dr. Claudia Ruhri, Rechtsanwälte in Graz, gegen die beklagte Partei DI Johann F\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Leopold Zechner, Rechtsanwalt in Bruck/Mur, wegen 10.447,50 EUR sA, über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Graz als Berufungsgericht vom 27. Jänner 2011, GZ 3 R 161/10m-49, womit das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz vom 26. Juli 2010, GZ 13 Cg 92/08z-43, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, den klagenden Parteien die mit 842,69 EUR (darin enthalten 140,45 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Das Ehepaar A\*\*\*\*\* und A\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* (in der Folge: „Verkäufer“) waren je zur Hälfte Eigentümer einer Liegenschaft samt Wohnhaus. Im Jahr 2006 boten sie ihre Liegenschaft über einen Makler zum Verkauf an. Die Kläger besichtigten die Liegenschaft und bemerkten im Keller des Wohnhauses einen Wasserschaden; es waren Entfeuchtungsgeräte aufgestellt. Nach Mitteilung der Verkäufer, es handle sich bloß um einen „Bagatellschaden“, gaben die Kläger am 2. Mai 2006 ein schriftliches Kaufanbot ab, das die Verkäufer am 12. Mai 2006 annahmen. Als die Kläger bei einer weiteren Besichtigung den Eindruck gewannen, der Wasserschaden habe sich verstärkt, traten sie mit Schreiben vom 29. Mai 2006 unter Hinweis auf Fehlinformationen und versteckte Mängel („feuchter Keller, Zaun usw“) vom Kaufvertrag zurück. Daraufhin erteilten die Verkäufer - vertreten durch ihren Rechtsanwalt - dem nunmehr beklagten Sachverständigen den Auftrag, den Wasserschaden im Keller des Hauses zu begutachten. Der Rechtsanwalt teilte dem Beklagten mit, dass es Kaufinteressenten, nämlich die Kläger gäbe, weshalb zur Sicherheit eine schnelle Besichtigung des Schadens durchgeführt werden sollte. Insbesondere sollte der Wasserschaden im Vergleich zur Befundaufnahme vom 19. Juni 2004 beurteilt werden. Der Beklagte war nämlich von den Verkäufern schon im Jahr 2004 mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt worden; damals war ihm kein Schaden im Keller aufgefallen. Am 2. Juni 2006 nahm der Beklagte in Gegenwart eines der beiden Verkäufer sowie des Maklers den Befund auf. Der Makler machte dem Beklagten vom Vertragsrücktritt der Kläger Mitteilung und wies darauf hin, dass seine Provision „am Verkauf der Liegenschaft hänge“ und die Kläger das Objekt nicht kaufen würden, wenn der Schaden nicht ordnungsgemäß festgestellt werden könnte. Vom Gutachten sollten sowohl die Kläger als auch die Verkäufer und der Makler in

Kenntnis gesetzt werden. Es sei auch abzuklären, ob Folgeschäden zu erwarten seien. Der Beklagte wusste also, dass der Verkauf der Liegenschaft bevorstand, dass sein Gutachten potentiellen Käufern vorgelegt werden würde und dass die Kläger ihre Kaufentscheidung vom Ergebnis seines Gutachtens abhängig machen würden. Er gelangte in seinem Gutachten zum Ergebnis, dass Ursache des Wasserschadens nicht ein Baumangel, sondern das Zusammentreffen außergewöhnlicher Niederschlagsmengen mit gleichzeitigem Ausfall der Umlaufpumpe aufgrund eines Stromausfalls gewesen sei; überdies sei der Strom im damals unbewohnten Haus nicht wieder eingeschaltet worden. Der Schaden sei erstmals innerhalb der ersten sechs Jahre seit Fertigstellung des Hauses aufgetreten. Das Gutachten wurde den Verkäufern und dem Anwalt der Kläger sowie dem in Aussicht genommenen Vertragsverfasser zur Kenntnis gebracht. Das Honorar des Beklagten wurde vom Makler bezahlt. Die Kläger dachten nicht daran, selbst einen Gutachter beizuziehen, weil bereits der Beklagte mit der Gutachtenserstellung beauftragt worden war und sie dessen Gutachten erhalten hatten.

A\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* (die Verkäuferin) hatte bereits wegen des Wasserschadens eine Schadensmeldung an die Versicherungsgesellschaft erstattet. Diese beauftragte einen weiteren Sachverständigen der - entgegen dem vom Beklagten erstatteten Gutachten - zu dem Ergebnis gelangte, dass der Wasserschaden auf eine unzureichende Abdichtung der Außenwand, also einen Baumangel zurückzuführen war. Der Bericht dieses Sachverständigen wurde am 13. Juli 2006 einem Maklerbüro, nicht aber den Verkäufern zur Kenntnis gebracht.

Aufgrund des Ergebnisses des Gutachtens des Beklagten, wonach ein Baumangel als Ursache des Wasserschadens auszuschließen sei, nahmen die Kläger die Kaufvertragsverhandlungen wieder auf. Für sie war es wesentlich und wichtig, dass es sich beim Wasserschaden um keinen Baumangel handelte. Für ihren Kaufentschluss war ferner die ordnungsgemäße Sanierung des Schadens durch die Verkäufer maßgebend. Am 12. Juli 2006 legten sie ein neues Anbot, das zum Vertragsabschluss am 19. Juli 2006 führte. Ohne das Ergebnis des vom Beklagten erstatteten Gutachtens hätten die Kläger den Kaufvertrag nicht unterfertigt. In § VI 3) des Kaufvertrags vom 19. Juli 2006 wurde festgehalten, dass im Keller des Hauses Feuchtigkeitsflecken aufgetreten sind. „Die Ursache wurde von den Verkäufern zwischenzeitig durch die Einholung des Sachverständigengutachtens des (Beklagten) vom 2. 6. 2006 geklärt, wobei vom genannten Sachverständigen die Ursachen und die Behebungsmethoden ermittelt wurden. Die Kellerräumlichkeiten wurden zwischenzeitig entfeuchtet und die Wände neu ausgemalt. Die Sanierungsmaßnahmen laut Sachverständigengutachten wurden zwischenzeitig von den Verkäufern auf ihre Kosten umgesetzt. Die Käufer haben sich darüber durch eine neuerliche Begehung und Besichtigung vor Ort informiert. Die Verkäufer treten hieraus sämtliche Gewährleistungs- und Garantierechte an die Käufer ab, welche diese Rechtsabtretung annehmen.“

In § VI Pkt 4. Satz 1 des Kaufvertrags enthalten die Käufer die Verkäufer jeglicher wie immer gearteter Haftung oder Gewährleistung für Ausmaß, Zustand, Ertrag oder Verwendbarkeit des Kaufgegenstands.

Dieser Haftungs- und Gewährleistungsausschluss war im ersten Vertragsentwurf nicht enthalten und wurde erst nach der Erstellung des Gutachtens durch den Beklagten Vertragsinhalt. Die Änderung erfolgte auf Wunsch der Verkäufer; die Käufer machten dieses Zugeständnis, weil sie das Objekt erwerben wollten und das vom Beklagten erstattete Gutachten einen Baumangel ausschloss. Der Kaufpreis für die Liegenschaft betrug 215.000 EUR. Zum Zeitpunkt der Übernahme des Objekts machte der Keller einen sanierten Eindruck. Die Kläger gingen davon aus, die Verkäufer hätten für die Sanierungsmaßnahmen ein Bauunternehmen beauftragt. Tatsächlich hatten die Verkäufer aber selbst die Wände trocken gelegt und ausgemalt.

Als im November 2006 erneut Feuchtigkeitsflecken sichtbar wurden, beauftragten die Kläger selbst einen Gutachter mit der Beurteilung. Dieser gelangte zum Ergebnis, dass die Ursache des Wassereintritts in die Kellerräume eine unsachgemäße Kabeldurchführung sei, was einen Baumangel darstelle. Tatsächlich ist die Kabeldurchführung mangelhaft, weil sie lediglich aus einer Leerverrohrung, ausgefüllt mit Montageschaum, besteht. Dieser Mangel bewirkte eine Durchnässung der angrenzenden Wandflächen im Keller. Die mangelhafte Rohrdurchführung ist ein eindeutiger Baumangel, den der Beklagte im Rahmen seines Gutachtensauftrags zwingend zu überprüfen gehabt hätte. Die Rohrdurchführung war ohne besondere Kenntnisse als mögliche Ursache des Feuchtigkeitsschadens zu erkennen; sie war von einem Sachverständigen in einem solchen Fall jedenfalls zu überprüfen. Aufgrund des Schadensbildes, das sich bot, war der Mangel evident. Auch die im Jahr 2009 vorhandene Durchnässung war eindeutig auf die mangelhafte Rohrdurchführung zurückzuführen.

Die fachgerechte Sanierung des Baumangels erforderte einen Aufwand von 10.447,50 EUR.

Die Kläger begehrten vom Beklagten den Ersatz der Sanierungskosten von 10.447,50 EUR. Der Beklagte habe ein objektiv unrichtiges Gutachten erstattet, weil er einen Baumangel als Schadensursache ausgeschlossen habe. Ihm sei sowohl der Zweck des Gutachtens (Klärung der Ursache des Wasserschadens in Hinblick auf den beabsichtigten Verkauf des Hauses) als auch der Umstand bekannt gewesen, dass die Kläger ihre Kaufentscheidung von der Gutachtenserstattung abhängig gemacht hätten. Dem in § VI Pkt 4. des Kaufvertrags enthaltenen Gewährleistungsverzicht hätten die Kläger ausschließlich im Vertrauen auf die Richtigkeit des Gutachtens des Beklagten zugestimmt. Die Kläger fielen in den Schutzbereich des zwischen den Verkäufern und dem Beklagten abgeschlossenen Vertrags, weil sie ein dem Beklagten bekanntes Interesse am Inhalt des Gutachtens gehabt hätten und der Beklagte auch ihnen gegenüber zur Fürsorge verpflichtet gewesen wäre.

Der Beklagte beantragte Klageabweisung und wendete zusammengefasst ein, dass kein Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter vorliege und er im Übrigen kein rechtswidriges oder schuldhaftes Verhalten gesetzt habe. Die Verkäufer hätten mit seiner Beauftragung ausschließlich eigene Interessen verfolgt. Es bestehe keine Grundlage für seine Inanspruchnahme, da er mit den Klägern in keiner vertraglichen Beziehung gestanden habe, eine deliktische Haftung ausscheide und den Klägern überdies direkte vertragliche Ansprüche gegen die Verkäufer der Liegenschaft zustünden. Jedenfalls müssten sich die Kläger ein Mitverschulden anrechnen lassen, weil sie sich nicht an der Befundaufnahme beteiligt und keinen weiteren Sachverständigen mit der Gutachtenserstattung beauftragt hätten. Sollten die Kläger einem Gewährleistungsverzicht zugestimmt haben, sei er ihnen schon deshalb nicht haftbar, weil sie sich grundlos einer Rechtsposition begeben hätten.

Das Erstgericht wies ausgehend vom eingangs wiedergegebenen Sachverhalt das Klagebegehren ab. Zwar seien die Kläger als Dritte von den objektiv-rechtlichen Schutzwirkungen des Vertrags mit dem beklagten Sachverständigen erfasst, weil diesem sogar bewusst gewesen sei, dass sie ihren Kaufentschluss vom Ergebnis seines Gutachtens abhängig machen würden. Allerdings werde ein schutzwürdiges Interesse verneint, wenn dem Dritten kraft eigener rechtlicher Sonderbeziehung inhaltsgleiche Ansprüche zustünden. Die Kläger hätten aus dem Kaufvertrag über inhaltsgleiche Preisminderungs- bzw Schadenersatzansprüche gegenüber den Verkäufern verfügt, weshalb ein Anspruch gegen den Beklagten ausscheide. Der Gewährleistungsverzicht gegenüber den Verkäufern ändere diese Beurteilung nicht, weil es nicht im Belieben der Käufer liegen könne, durch Abgabe eines Verzichts ein rechtliches Hindernis für einen Direktanspruch gegen den Beklagten zu beseitigen. Der Umstand, dass der Gewährleistungsverzicht im Vertrauen auf die Richtigkeit des Gutachtens abgegeben worden sei, eröffne allenfalls die Möglichkeit der Anfechtung des Kaufvertrags wegen Willensmängeln.

Das Berufungsgericht änderte über Berufung der Kläger das Urteil im klagestattgebenden Sinn ab und sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Rechtlich folgerte es, dass die Ersatzpflicht des Sachverständigen nach §§ 1299, 1300 ABGB grundsätzlich auf den aus dem Schuldverhältnis Berechtigten beschränkt sei. Eine Haftung gegenüber Dritten komme nur dann in Betracht, wenn der Besteller des Gutachtens für den Sachverständigen erkennbar gerade auch die Interessen des Dritten mitverfolge, sodass die objektiv-rechtlichen Sorgfaltspflichten auf den Dritten zu erstrecken seien. Dies sei insbesondere der Fall, wenn der Sachverständige damit rechnen müsse, dass sein Gutachten Dritten zur Kenntnis gelangen und diesen als Grundlage für ihre Dispositionen dienen werde. Geschützt sei demnach der Dritte, wenn eine Aussage erkennbar drittgerichtet sei, also ein Vertrauenstatbestand vorliege, der für den Dritten eine Entscheidungsgrundlage darstellen solle. Wesentlich sei daher, zu welchem Zweck das Gutachten erstattet worden sei. Demnach sei Voraussetzung für die Haftung des Sachverständigen die Erstattung eines objektiv unrichtigen Gutachtens, eine objektive Sorgfaltswidrigkeit, ein Vermögensschaden eines in Nahebeziehung zum Gutachten stehenden Dritten und ein vorwerfbare (schuldhaftes) Handeln oder Unterlassen, wobei leichte Fahrlässigkeit genüge. Im vorliegenden Fall sei für alle Beteiligten erkennbar gewesen, dass das Gutachtensergebnis den Klägern als Entscheidungsgrundlage dienen sollte. Auch die Beurteilung als Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter führe zu keinem anderen Ergebnis, weil die Aussagen des Beklagten drittgerichtet gewesen seien, also ein Vertrauenstatbestand vorgelegen habe, der für die Käufer eine Entscheidungsgrundlage dargestellt habe. Bei einem anderen Gutachtensergebnis hätten die Kläger das mit einem Baumangel behaftete Haus nicht bzw nur im sanierten Zustand erworben. Das Verhalten des Beklagten, nämlich die sorgfaltswidrige Verneinung eines Baumangels, sei Bedingung für den Schaden der Kläger. Diesen könne nicht als Verschulden zugerechnet werden, dass sie sich eigener Ansprüche gegen ihre Vertragspartner durch den vertraglich vereinbarten Gewährleistungsausschluss begeben hätten. Wohl werde ein schutzwürdiges Interesse des Dritten regelmäßig verneint, wenn diesem kraft eigener rechtlicher

Sonderverbindung Ansprüche aus eigener vertraglicher Beziehung zustehen. Hier sei ein Schutzbedürfnis aber zu bejahen, weil der Kauf und die Aufnahme des Gewährleistungsausschlusses in den Vertrag aufgrund einer Verletzung objektiv-rechtlicher Schutzpflichten des Beklagten erfolgt sei, der einen Vertrauenstatbestand im Sinn einer Entscheidungshilfe für die Kläger geschaffen habe. Ihr Anspruch auf Ersatz des ihnen entstandenen Vermögensschadens in Höhe der Sanierungskosten sei unabhängig von der Möglichkeit der Vertragsanfechtung wegen List und Täuschung zu bejahen. In der Unterlassung der Mitwirkung an der Befundaufnahme durch den Beklagten oder in der Unterlassung der Beauftragung eines weiteren Gutachters liege kein Mitverschulden der Kläger begründet.

Die ordentliche Revision sei zulässig, weil zur Frage der Drittirkung eines Privatgutachtens im Zusammenhang mit einem vertraglichen Gewährleistungsausschluss noch keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs bestehet.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision des Beklagten wegen Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens und unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem (erkennbaren) Antrag auf Wiederherstellung des abweislichen Ersturteils.

Die Kläger beantragen in ihrer Revisionsbeantwortung, die Revision zurückzuweisen, hifweise ihr nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist zulässig; sie ist aber nicht berechtigt.

1.1. Die gerügte Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens liegt nicht vor. Das Berufungsgericht hat sich ausführlich mit der vom Beklagten in seiner Berufungsbeantwortung erstatteten Tatsachen- und Beweisrüge auseinandergesetzt (Seiten 6 und 7 des Berufungsurteils). Die Ausführungen zur behaupteten Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens beschränken sich auf eine (neuerliche) Bekämpfung der Beweiswürdigung. Auf diese Argumente einzugehen, ist dem Obersten Gerichtshof, der nicht Tatsacheninstanz ist, verwehrt.

1.2. Das Erstgericht hat die Feststellungen zum Inhalt des Kaufvertrags und zum Zustandekommen des Gewährleistungsverzichts nicht nur durch die Auslegung des Urkundeninhalts, sondern auch an Hand von zur Parteienabsicht durchgeführten Beweisen (insbesondere Zeugenaussagen) getroffen. Nach ständiger Rechtsprechung liegt unter diesen Voraussetzungen eine Tatsachenfeststellung und nicht rechtliche Beurteilung vor (RIS-Justiz RS0017849 [T3, T4]). Die Revisionsausführungen laufen daher auf eine in dritter Instanz unzulässige Beweisrüge hinaus.

2. Die Tauglichkeit und Richtigkeit eines Gutachtens ist an Hand des Gutachtensauftrags zu prüfen, der dafür als Maßstab dient (RIS-Justiz RS0106433 [T4]). Hatte der Beklagte aufgrund des ihm erteilten Auftrags die Ursache des im Keller aufgetretenen Wasserschadens abzuklären, wäre er verpflichtet gewesen, ein richtiges und vollständiges Gutachten über sämtliche Umstände zu erstellen, die als Ursache dieses Schadens in Frage kommen. Schon aus den Feststellungen ergibt sich, dass der Beklagte im Rahmen seines Gutachtensauftrags jedenfalls auch die Kabelführung zu überprüfen gehabt hätte. Ferner steht fest, dass die konkrete Kabelführung einen nach dem Schadensbild evidenten Baumangel und eine leicht erkennbare Ursache des Feuchtigkeitsschadens darstellte. Dennoch hat der Beklagte in seinem Gutachten einen Baumangel als Ursache des Wasserschadens ausgeschlossen. Im Hinblick auf diese Feststellungen ist sein Standpunkt, der Vorwurf der sorgfaltswidrigen Gutachtenerstellung sei ungerechtfertigt, nicht nachvollziehbar.

3. Zur Einbeziehung der Kläger in den Schutzbereich des Vertrags mit dem Beklagten:

Grundsätzlich wird nach § 1300 Satz 1 ABGB nur demjenigen gegenüber gehaftet, dem Rat oder Auskunft erteilt wird. Die hier zu beurteilende Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten (also vom Auftraggeber verschiedenen Personen) wird in Lehre und Rechtsprechung zum Teil mit der Rechtsfigur des Vertrags mit Schutzwirkung zu Gunsten Dritter begründet (RIS-Justiz RS0026552), überwiegend nunmehr aber damit, dass in bestimmten Fällen die objektiv-rechtlichen Schutzpflichten des Sachverständigen auf den Dritten zu erstrecken seien (RIS-Justiz RS0106433). Konsens besteht jedenfalls darüber, dass die Statuierung von Sorgfaltspflichten in Bezug auf das Vermögen Dritter immer eine Ausnahme von der Regel darstellen soll, damit die vom Gesetzgeber getroffene unterschiedliche Ausgestaltung von Delikts- und Vertragsrecht nicht aufgehoben oder verwischt wird (Harrer, Auskunft, Vertrauen und Haftung, Zak 2006, 403, 404; 1 Ob 601/92 ua). Objektiv-rechtliche Sorgfaltspflichten wurden von der Rechtsprechung und der Lehre dann als gegeben erachtet, wenn eine Aussage erkennbar drittgerichtet ist, also ein Vertrauenstatbestand vorliegt, der für einen Dritten eine Entscheidungsgrundlage darstellen soll (RIS-Justiz RS0106433; Karner in KBB, ABGB3 § 1300 Rz 3 mwN). Wesentlich ist vor allem, zu welchem Zweck das Gutachten erstattet werden soll. Ausschlaggebend ist der

Gutachtensauftrag; aus diesem ergibt sich, welche Interessen Dritter geschützt sind (3 Ob 67/05g; JBI 2006, 178; 6 Ob 81/01g; 7 Ob 273/00y). Mangels ausdrücklicher Bestimmung im Vertrag kann sich die Beurteilung nach der Verkehrsübung richten (7 Ob 513/96).

Beurteilt man die im vorliegenden Fall getroffenen Feststellungen unter diesen Aspekten, ergibt sich, dass die Kläger als geschädigte Dritte die Voraussetzungen für ihre Einbeziehung in den Schutzbereich eindeutig erfüllen. Der Zweck des vom Beklagten erstatteten Gutachtens lag darin, die Ursache des Wasserschadens im Hinblick auf den geplanten Verkauf abzuklären; dem Beklagten war bekannt, dass die Kläger bereits einmal wegen des Wasserschadens vom Kaufvertrag zurückgetreten waren und seine Aufgabe darin liegen sollte, nicht nur für die Verkäufer (seine Auftraggeber), sondern auch für die Kläger als potentielle Käufer Klarheit über die Ursache des Wasserschadens herbeizuführen. Es war ihm ferner bekannt, dass gerade ihnen das Gutachten zur Kenntnis gelangen sollte. Die im Gutachten getroffenen Aussagen waren daher erkennbar drittgerichtet; sie sollten den Käufern als Entscheidungsgrundlage und Richtschnur für ihre Dispositionen dienen. Infolge des Zwecks des vom Beklagten erstatteten Gutachtens waren die Kläger daher von der Sorgfaltspflicht des Beklagten umfasst.

#### 4. Subsidiarität:

Der Beklagte vertritt die Auffassung, seine Haftung gegenüber den Klägern scheide wegen deren gegenüber den Verkäufern erklärten Gewährleistungsverzichts aus. Es handle sich um eine rechtsgeschäftliche Disposition der Kläger, in die er in keiner Weise eingebunden gewesen sei; es sei ihm nicht bewusst gewesen, dass die Kläger auch die Abgabe eines Gewährleistungsverzichts vom Ergebnis des von ihm erstellten Gutachtens abhängig machen würden. Der Gewährleistungsverzicht sei dem Bestehen eines deckungsgleichen Anspruchs gleichzuhalten und beseitige die Schutzwürdigkeit der Kläger.

Dem ist entgegenzuhalten:

4.1. Um eine uferlose Ausweitung der Vertragshaftung hintanzuhalten, wird - wie bereits ausgeführt - in der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs der Kreis der geschützten Personen, denen statt deliktsrechtlicher auch vertragliche Schadenersatzansprüche zugebilligt werden, eng gezogen. Voraussetzung für die Einbeziehung des geschädigten Dritten in den Schutzbereich eines Vertrags ist ua ein schutzwürdiges Interesse. Ein solches wird regelmäßig dann verneint, wenn der Dritte kraft eigener rechtlicher Sonderverbindung mit seinem Vertragspartner, der seinerseits den späteren Schuldner vertraglich als Erfüllungsgehilfen beizog, einen deckungsgleichen Anspruch auf Schadenersatz hat.

Ein solcher „deckungsgleicher Schadenersatzanspruch“ der Kläger gegenüber den Verkäufern ist aber im vorliegenden Fall weder konkretisiert worden noch hervorgekommen. Es bedarf daher keines weiteren Eingehens auf die von der Lehre kritisierte (vgl Schmaranzer, Ausschluss des Vertrags mit Schutzwirkung zugunsten Dritter durch unmittelbare vertragliche Ansprüche, JBI 2005, 267) Rechtsprechung zur Subsidiarität von Ansprüchen gegenüber Dritten, zu denen kein direktes Vertragsverhältnis besteht.

4.2. Entgegen der Meinung des Revisionswerbers wird das schutzwürdige Interesse der Kläger auch nicht dadurch beseitigt, dass sie nach Vorliegen des Gutachtens und im Vertrauen auf dessen Richtigkeit eine „eigene“ rechtliche Sonderverbindung zu den Verkäufern begründeten bzw eine solche eingingen, indem sie mit diesen einen Kaufvertrag abschlossen und - wie beim Ankauf von bereits in Gebrauch gestandenen Wohnhäusern oftmals üblich - auf jegliche Haftung sowie Gewährleistung für Ausmaß, Zustand, Ertrag oder Verwendbarkeit des Kaufgegenstands verzichteten. Diesbezüglich kann auf die zutreffenden Erwägungen des Berufungsgerichts verwiesen werden (§ 510 Abs 3 ZPO).

5. Letztlich versagt auch der Einwand, eine Haftung für reine Vermögensschäden komme nicht in Frage. Die „erweiterte Sachverständigenhaftung“ zielt gerade darauf ab, dass (ausnahmsweise) auch reine Vermögensschäden der in den Schutzbereich des Vertrags einbezogenen geschädigten Dritten zu ersetzen sind (3 Ob 79/10d; 1 Ob 78/07p uva).

6. Dass den Klägern weder ihre mangelnde Teilnahme an der Befundaufnahme noch die Nichteinhaltung eines Kontrollgutachtens als Sorglosigkeit in eigenen Angelegenheiten zur Last zu legen ist, hat bereits das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt.

Die Revision des Beklagten erweist sich demnach als erfolglos.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41 Abs 1, 50 Abs 1 ZPO.

**Textnummer**

E98454

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2011:0100OB00032.11W.0830.000

**Im RIS seit**

07.10.2011

**Zuletzt aktualisiert am**

05.08.2013

**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](http://www.jusline.at)