

BAUGRUNDGUTACHTEN FALSCH-WO LIEGT DER SCHADEN?

OLG Köln, Urteil vom 16.7.2014 — Aktenzeichen: 11 U 44/13

Leitsatz

Fehler im Baugrundgutachten führen nur zu einem Vertrauensschaden, es sei denn, der Gutachter hätte eine Garantie für die Bodenbeschaffenheit gegeben.

Sachverhalt

Der Bodengutachter soll ein Baugrundgutachten für ein Grundstück erstellen, auf dem die Kaufinteressentin ein Kühllager errichten möchte. Der Schwerpunkt liegt auf Altlasten, aber eine allgemeine Gründungsempfehlung wird ebenfalls abgegeben. Dabei wird im Gutachten betont, dass die Größe der Lasten für das Gebäude nicht bekannt sei.

Der Bauherr kauft das Grundstück und errichtet das Lagerhaus. Dabei entstehen Mehrkosten für die Gründung von ca. 1 Million Euro gegenüber der Gründung, wie sie im Gutachten dargestellt war. Diese Mehrkosten macht der Bauherr geltend, denn er hätte das Grundstück bei frühzeitiger Kenntnis über die wahren Verhältnisse nicht erworben.

Entscheidung

Das Landgericht klärt die strittige Frage nicht auf, ob das Gutachten überhaupt fehlerhaft gewesen ist, sondern weist die Klage ab. Das OLG Köln folgt dem; der Bundesgerichtshof hat die Sache nicht zur Verhandlung angenommen.

Der Baugrundgutachter hat keine Garantie für den Baugrund übernommen, daher haftet er nicht unmittelbar für die Mehrkosten. Ansonsten kann der Schaden höchstens darin liegen, ein unpassendes Grundstück erworben zu haben. Der darin liegende Schaden wird aber gerade nicht geltend gemacht, sondern es werden die Mehrkosten verlangt, die auch bei rechtzeitiger Information immer angefallen wären.

Praxistipp

Baugrundgutachter haben es generell nicht leicht. Sie dürfen ein paar Probebohrungen machen, und dann wird von Ihnen erwartet, dass Ihre Prognose „passt“. Gern wird im Nachhinein jede Erschwernis beim Geologen angemeldet. Zu Unrecht, wie das Urteil zeigt.

Dabei hat eine Aufklärung, ob wirklich im Rahmen des gezogenen Auftrags ein „Fehler“ vorlag, nicht stattgefunden, weil die Klage auch dann keinen Erfolg haben konnte, wenn man einen Fehler unterstellte. Da der Bodengutachter auf die Einschränkung der unbekanntesten Lasten hingewiesen hatte, darf man zweifeln, ob man ihm eine Pflichtverletzung ankreiden kann.

Eine Garantie lag nicht vor. Man müsste als Bodengutachter auch naiv sein, um eine solche Garantie abzugeben, wo doch auf jedem Meter Anomalien lauern könnten.

Der Kern der Entscheidung liegt in der Schadensfrage. Der Bodengutachter kann keinen Boden liefern, sondern nur Informationen. Sind diese falsch, muss man die Frage stellen: Wie wäre es gekommen, wenn wir frühzeitig die richtige Information gehabt hätten? Nur damit ermittelt man die Vergleichsbasis für die Schadensberechnung. Hätte man das Grundstück nicht erworben, hätte man keinen Kaufpreis gezahlt, natürlich keine Mehrkosten gehabt, hätte aber auch kein Grundstück mit Kühllager im Bestand. Aus dieser Gesamtsituation darf man eben nicht nur einen Posten herausuchen, sondern man müsste — wenn überhaupt — eine Gesamtbilanz aufmachen.

Wie hätte der Erwerber an die Sache herangehen können? Er hätte auf den Bau des Lagers verzichten und den Kaufpreis plus etwaige Planungskosten (Zug um Zug gegen Übereignung des fälschlich erworbenen Grundstücks) verlangen können. Die Mehrkosten könnten dann den Schaden darstellen, wenn der Bauherr zwei gleichwertige Grundstücke zur Auswahl hatte, von denen eines normal bebaubar war und das andere nur mit Zusatzaufwand. Hier könnte er darstellen, dass er mit einer zutreffenden Information das „bessere“ Grundstück gekauft hätte und per Saldo dann weniger Aufwand für das gleiche Ergebnis hätte treiben müssen.