

Über die Haftungsrisiken des Immobilienbewerter

Immobilienbewerter sind mit einem gewissen Haftungsrisiko konfrontiert, falls sich ein erstelltes Bewertungsgutachten im Nachhinein als fehlerhaft erweist. Dr. Sibylle Schnyder, Fachwältin SAV Bau- und Immobilienrecht, beleuchtet die Thematik.

Im Zentrum der Diskussion um Haftungsrisiken des Immobilienbewerter stehen mögliche Ansprüche des Auftraggebers, d.h. des Vertragspartners des Bewerter. Denkbar ist jedoch auch, dass Dritte (z.B. ein späterer Käufer der Liegenschaft) einen Bewerter aufgrund einer fehlerhaften Bewertung einklagen. Die Haftungsvoraussetzungen sind allerdings, wie nachfolgend aufgezeigt wird, relativ streng. Dies mag mit ein Grund sein, weshalb zur Haftung von Immobilienbewertern bis heute nur wenige Gerichtsurteile publiziert wurden.

Haftung gegenüber dem Auftraggeber

Zwischen dem Bewerter und seinem Auftraggeber besteht in der Regel ein Auftragsverhältnis. Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist die Schätzung des Werts einer Sache eine Ermessensfrage. Demzufolge schuldet der Bewerter nicht ein objektiv überprüfbares Resultat, sondern «lediglich» ein sorgfältiges Tätigwerden.

Ob der Bewerter die nötige Sorgfalt angewendet hat, bestimmt sich nach den Fähigkeiten eines durchschnittlichen Liegenschaftsbewerter. Übernimmt ein Bewerter einen Auftrag, für den ihm die Fachkenntnisse fehlen, handelt der Bewerter unsorgfältig; man spricht in diesem Zusammenhang von einem so genannten Übernahmeverschulden. Zur Beurteilung, ob die erforderliche Sorgfalt angewendet wurde, ziehen die Gerichte auch allgemeine Verhaltensregeln und Usancen der Branche bei, wie Branchenempfehlungen oder Handbücher.

Schliesslich ist auch entscheidend, was genau als Gegenstand des Gutachtens vereinbart wurde: Handelt es sich z.B. um ein Wertgutachten (d.h. «klassische» Liegenschaftsbewertung) oder um ein Baumängelgutachten? Im Unterschied zum Baumängelgutachten sind im Rahmen eines Wertgutachtens gemäss Gerichtspraxis nur Baumängel zu berücksichtigen, die «ohne Weiteres und ohne besondere Untersuchung» festgestellt werden können.

Liegt eine Unsorgfalt des Bewerter vor, muss der Auftraggeber einen finanziellen Schaden sowie einen Kausalzusammenhang zwischen dem Schaden und der Unsorgfalt des Bewerter nachweisen, um erfolgreich eine Haftung des Bewerter durchsetzen zu können. Der Nachweis eines Schadens ist in der Praxis oftmals schwierig. Ein Schadensnachweis wäre z.B. dann erbracht, wenn ein Eigentümer seine Liegenschaft auf-

«Der Bewerter schuldet nicht ein objektiv eindeutig überprüfbares Resultat, sondern «lediglich» ein sorgfältiges Tätigwerden.»

grund einer falschen Bewertung zu billig verkauft hat und er anhand von konkreten Offerten nachweisen kann, dass er tatsächlich einen höheren Preis hätte erzielen können.

Der Bewerter kann grundsätzlich auch dann zur Haftung gezogen werden, wenn von ihm beigezogene Hilfspersonen einen Fehler gemacht haben. Erfolgt der Beizug einer Hilfsperson – z.B. eines Bewerter mit Spezialkenntnissen – ausschliesslich im Interesse des Auftraggebers, haftet der Bewerter nur für deren gehörige Auswahl und In-

struktion. In allen anderen Fällen haftet der Bewerter demgegenüber vollumfänglich für die Fehler seiner beigezogenen Hilfspersonen.

Vertragliche Haftungsansprüche im Zusammenhang mit einer fehlerhaften Bewertung verjähren 10 Jahre nach der Bewertungserstellung.

Haftung gegenüber Dritten

Unter Umständen können auch Drittpersonen, die nicht Vertragspartner sind, Schadenersatzansprüche gegenüber einem Bewerter durchsetzen. Zur Illustration dient der folgende Sachverhalt, der vom Bundesgericht zu beurteilen war¹: *Ein Eigentümer liess seine Liegenschaft im Hinblick auf die Erhöhung seines Hypothekarkredits bewerten. Zwei Jahre später verkaufte er die Liegenschaft; im Rahmen der Verkaufsverhandlungen liess er dem Käufer eine Kopie der seinerzeitigen Bewertung zukommen.*

Nach dem Kauf entdeckte der Käufer zahlreiche Baumängel, die in der Bewertung nicht berücksichtigt worden waren. Er klagte in der Folge gegenüber dem Bewerter auf Ersatz der Sanierungskosten. Es ist davon auszugehen, dass der Käufer darauf verzichtet hat, die Baumängel gegenüber dem Verkäufer

geltend zu machen, da in Grundstückskaufverträgen in der Regel die Haftung des Verkäufers weitgehend wegbedungen wird.

Das Bundesgericht hielt fest, dass eine Haftung des Bewerter gegenüber Dritten, die nicht Vertragspartner sind, grundsätzlich möglich ist. Voraussetzung dafür ist eine sogenannte Sonderverbindung zwischen dem Bewerter und dem Dritten. Eine solche Sonder-

¹ Bundesgerichtsentscheid vom 23. Dezember 2003 (BGE 130 III 345).

verbindung setzt nicht unbedingt einen direkten Kontakt voraus, ist aber z.B. dann gegeben, wenn der Bewerter mit der Weitergabe seines Gutachtens an Dritte einverstanden war oder zumindest damit rechnen musste.

Vor diesem Hintergrund ist es zu empfehlen, dass im Bewertungsgutachten bzw. im Auftrag jeweils klar festgehalten wird, wer der Adressat der Bewertung ist und in welchem Zusammenhang die Bewertung erstellt wurde.

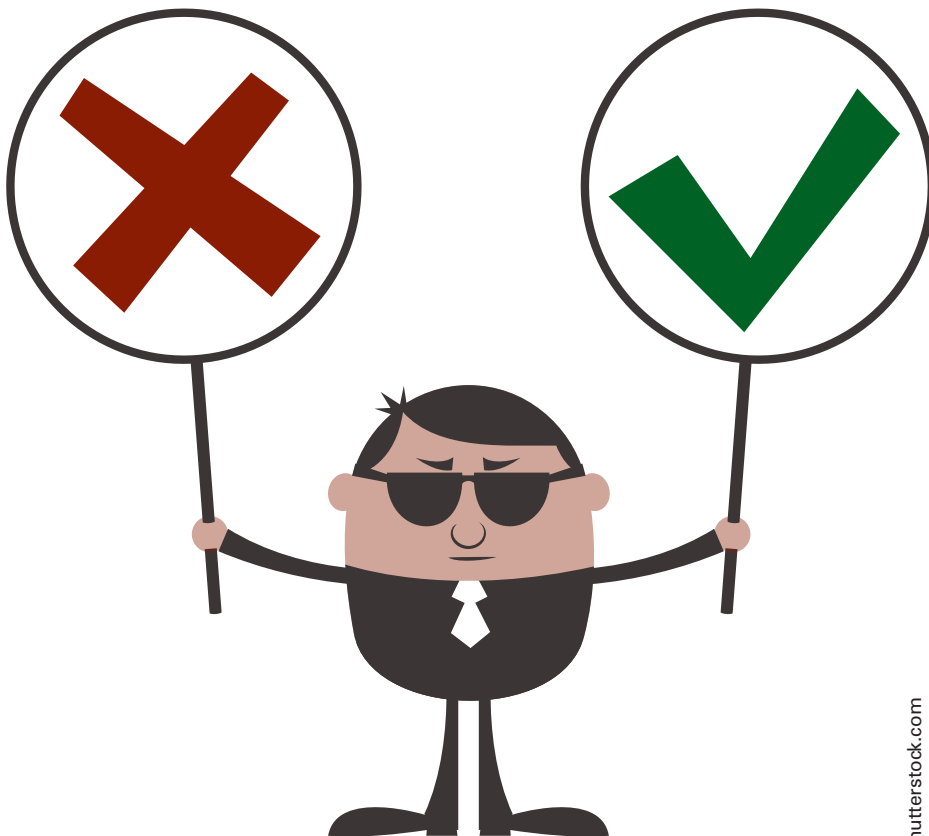
Im oben erwähnten Bundesgerichtsscheid wurde eine Haftung des Bewerter im Ergebnis allerdings verneint. Dies wurde damit begründet, dass der Bewerter das Gutachten im Hinblick auf eine Krediterhöhung erstellt und keine Kenntnis von den Verkaufsabsichten des Auftraggebers hatte. Der Bewerter musste demzufolge nicht mit der Weitergabe seiner Schätzung rechnen.

Grenzen der Freizeichnung

Häufig versuchen sich Immobilienbewerter durch eine Freizeichnungsklausel im Bewertungsauftrag vor einer Haf-

«Ob der Bewerter die nötige Sorgfalt angewendet hat, bestimmt sich nach den Fähigkeiten eines durchschnittlichen Liegenschaftsbewerter.»

ftung zu schützen. Viele der in der Praxis verwendeten Formulierungen dürften allerdings rechtlich nicht oder nur teilweise durchsetzbar sein. Von Gesetzes wegen ist es nicht zulässig, die Haftung in Fällen von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit auszuschliessen bzw. zu begrenzen. So ist z.B. die Formulierung: «Die Haftung des Bewerter ist in jedem Fall auf die Höhe des Honorars be-



shutterstock.com

grenzt» unwirksam, wenn der Bewerter grobfahrlässig oder gar vorsätzlich gehandelt hat. Vorsicht ist auch bei Haftungsausschlüssen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen geboten: Solche Bestimmungen können ungültig sein, wenn sie für Konsumenten nachteilig und unerwartet sind.

Empfehlungen und Fazit

In der Praxis empfiehlt es sich, Bewertungsaufträge schriftlich abzufassen.

So lassen sich unter anderem der Zweck, der Adressatenkreis und der Stichtag der Bewertung dokumentieren. Weiter sollte im Bewertungsauftrag festgehalten werden, welche Unterlagen (mit Datumsangabe) und Annahmen der Bewertung zugrunde liegen. Häufig wird festgehalten, dass eine Weitergabe

der Bewertung an Dritte nur mit vorgängiger Zustimmung des Bewerter erfolgen darf.

Weitere Massnahmen zur Beschränkung des Haftungsrisikos eines Bewerter sind die Wahl der Rechtsform (Aktiengesellschaft oder GmbH) sowie der Abschluss einer angemessenen Berufshaftpflichtversicherung.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durchaus Situationen denkbar sind, in denen der Bewerter gegenüber seinem Auftraggeber oder Dritten für Fehler der Bewertung haftet. Durch eine sorgfältige Auftragsformulierung und insbesondere das Festhalten des Adressatenkreises kann das Haftungsrisiko allerdings verringert werden. Die Gerichtspraxis zur Haftung von Immobilienbewertern ist bis heute eher zurückhaltend in der Bejahung von Haftungsansprüchen.



Dr. Sibylle Schnyder
praktiziert als Rechtsanwältin bei
CMS von Erlach Henrici AG in
Zürich vorwiegend im Immobilienrecht