

## Ein mangelhaftes Gutachten führt zu Schadenersatz

**Haftungsrecht.** Ein fehlerhaftes Privatgutachten kann Schadenersatzansprüche auslösen, wenn es Grundlage eines Prozesses wird und der Partei hierdurch unnötige Kosten entstehen.

LG Rostock, Urteil vom 11. April 2025,  
Az. 2 O 298/23

Rechtsanwalt  
Christian Hippel  
von WIR Wanderer  
und Partner



Quelle: WIR Wanderer

### DER FALL

Eine WEG beauftragte einen Sachverständigen mit der Begutachtung von Feuchtigkeitsschäden, die nach einer Dachaufstockung auftraten. Das Gutachten enthielt Sanierungsempfehlungen und eine Kostenschätzung von über 600.000 Euro. Auf dieser Grundlage verklagte die WEG den Projektentwickler auf Schadenersatz. Da ein gerichtlich bestellter Sachverständiger in diesem Verfahren nur Kosten in Höhe

von 182.000 Euro bestätigte, verkündete die WEG ihrem Gutachter den Streit, der dem Verfahren auf Seiten des Projektentwicklers beitrug. Das Gericht sprach der WEG Schadenersatz nur in Höhe der Kostenschätzung des Gerichtsgutachters zu und legte ihr die Hälfte der Prozesskosten auf. Diese verlangt die WEG von ihrem Gutachter erstattet.

### DIE FOLGEN

Das Landgericht gab der Klage der WEG vollumfänglich statt. Der Vertrag über die Erstellung eines Gutachtens ist keine bloße Beratungsleistung, sondern ein Werkvertrag. Denn es ist ein konkreter Erfolg – ein inhaltlich zutreffendes und vollständiges Gutachten – geschuldet. Das Gutachten ist mangelhaft, weil der Sachverständige die geforderte Gegenüberstellung mehrerer Lösungsmöglichkeiten und eine nachvollziehbare Bewertung unterlassen hat. Zudem war die gewählte Sanierungsempfehlung inhaltlich falsch, was zu einer erheblich überhöhten Kostenschätzung geführt hat. Auf-

grund der im Vorprozess erfolgten Streitverkündung ist der Gutachter an die dortigen Feststellungen gebunden und kann diese nicht mehr bestreiten. Die fehlerhafte Begutachtung war kausal für den entstandenen Schaden. Ein Mitverschulden der WEG kommt nicht in Betracht, da diese nicht angeben musste, dass das Gutachten für ein Klageverfahren verwendet wird. Ein Haftungsausschluss im Gutachten wurde nicht wirksam vereinbart. Die Ansprüche waren auch nicht verjährt, da die Streitverkündung die Verjährung bis zur Rechtskraft des Vorprozesses hemmte.

### WAS IST ZU TUN?

Privatgutachter müssen sich bewusst sein, dass sie für unrichtige oder unvollständige Gutachten haften; vor allem, da ihre Einschätzungen zur Grundlage gerichtlicher Verfahren werden können. Wer als Sachverständiger tätig wird, sollte also seine Prüfmethode sorgfältig wählen und vertretbare Sanierungsvarianten objektiv darstellen und abwägen. Stellt sich im

Prozess die Mangelhaftigkeit des Gutachtens heraus, kann der Auftraggeber Ersatz der durch ein fehlerhaftes Gutachten entstandenen Kosten verlangen.  
(redigiert von Brigitte Mallmann-Bansa)