

ZV Rechtspfleger 2 U 46/19

Brandenburgisches Oberlandesgericht 2. Zivilsenat

Entscheidungsdatum:

23.06.2020

Aktenzeichen:

2 U 46/19

ECLI:

ECLI:DE:OLG BB:2020:0623.2U46.19.00

Dokumenttyp:

Urteil

Quelle:

Tenor

1. Die Berufung der Klägerin gegen das am 28. Februar 2019 verkündete Urteil der 32. Zivilkammer des Landgerichts Neuruppin, Az. 32 O 21/19, wird zurückgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
3. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Landgerichts Neuruppin ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung jeweils Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages leisten.
4. Die Revision wird nicht zugelassen.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 994.253,00 € festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Klägerin begehrt aus abgetretenem und eigenem Recht Schadensersatz, und zwar vom beklagten Land (Beklagter zu 1.) wegen amtspflichtwidriger Entscheidungen einer Rechtspflegerin in einem Zwangsversteigerungsverfahren, vom beklagten Landkreis (Beklagter zu 3.) wegen einer in diesem Verfahren ihrer Ansicht nach nur unvollständig erteilten Auskunft

und von der beklagten Sachverständigen (Beklagte zu 2.) wegen fehlerhafter Erstattung eines Verkehrswertgutachtens in demselben Verfahren. Wegen des erstinstanzlichen Sach- und Streitstandes wird gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil Bezug genommen. Zu ergänzen ist: Am 18. November 2013 beantragte die Stadt .... (Gläubigerin) beim Amtsgericht Neuruppin das Gesamtausgebot unter Verzicht auf Einzelausgebote. Im Versteigerungstermin am 20. November 2013 stimmte der einzige anwesende weitere Beteiligte dem Verzicht auf Einzelausgebote zu. Das Amtsgericht Neuruppin beschloss daraufhin, in der folgenden Versteigerung nur Gebote gemäß dem Ausbietungsantrag der Stadt ... zuzulassen.

2

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, ein Anspruch gegen die Beklagte zu 2. aus § 839a BGB bestehe nicht, weil das von ihr erstattete Gutachten nicht unrichtig sei. Der von ihr angesetzte Verkehrswert von 28.000 € sei nicht zu beanstanden. Alle Flurstücke, bei denen die Sanierungskosten den Verkehrswert überstiegen, seien mit 1,- € in die Bewertung eingeflossen. Ein negativer Grundstückswert verbiete sich im Rahmen der Grundstücksbewertung im Zwangsversteigerungsverfahren. Dies führe zu dem Ergebnis, dass die aufgrund der Deckelung unberücksichtigten Sanierungskosten höher seien als der Verkehrswert der werthaltigen Grundstücke. Der Verkehrswert von 28.000 € bleibe selbst dann rechnerisch korrekt, wenn einzelne Flurstücke einen noch höheren Sanierungsaufwand erfordern sollten, als von der Beklagten zu 2. bereits berücksichtigt. Die Beklagte zu 2. habe alle Erkenntnismöglichkeiten ausgeschöpft, insbesondere auch die Gutachten der M... GmbH berücksichtigt. Die Beklagte zu 2. habe an mehreren Stellen des Gutachtens klargemacht, dass Aussagen zu Altlasten unvollständig und unverbindlich seien und auch der Kostenaufwand nicht als abschließende Aussage verstanden werden könne. Die Berücksichtigung des Sanierungsaufwandes als Größe zur Ermittlung des Verkehrswertes sei nicht zu beanstanden. Insoweit seien die Angaben der F... C... GmbH die einzigen aktuellen Aussagen zu den Sanierungskosten gewesen, da die Beklagte zu 2. selbst keine Untersuchungen vorgenommen habe und ihr das (X)-Gutachten nicht zur Verfügung gestellt worden sei. Eine Amtspflichtverletzung der zuständigen Rechtspflegerin liege nicht vor. Insbesondere sei die Beauftragung der Beklagten zu 2. nicht zu beanstanden, da diese als Sachverständige zur Ermittlung von Verkehrswertgutachten vereidigt sei, die Rechtspflegerin daher von ihrer Sachkunde ausgehen dürfen, auch was die Berücksichtigung von Altlasten angehe. Mit den vorhandenen Informationen hätten ausreichende Erkenntnisse für die Ermittlung des Verkehrswertes vorgelegen, sodass die Einholung eines Bodengutachtens nicht erforderlich

gewesen sei. Ein solches sei unter Kostengesichtspunkten auch unverhältnismäßig gewesen. Auch gegen den Beklagten zu 3. stünden der Klägerin keine Ansprüche zu. Es könne dahinstehen, ob die unvollständige Auskunftserteilung durch den Beklagten zu 3. überhaupt über den für eine Amtspflichtverletzung notwendigen Drittbezug verfüge. Jedenfalls fehle es an der Kausalität der unvollständigen Auskunft für den behaupteten Schaden, denn es gebe keinen Anhaltspunkt, dass der Verkehrswert von der Beklagten zu 2. bei Kenntnis des (X)-Gutachtens anders festgesetzt worden wäre. Insoweit enthalte das Gutachten keine neuen wesentlichen Tatsachen. Der 1. Zwischenbericht fasse lediglich erste Untersuchungsergebnisse zusammen und analysiere diese und sei auch nicht abschließend.

3

Gegen das ihr am 4. März 2019 zugestellte Urteil hat die Berufungsklägerin am 4. April 2019 Berufung eingelegt und diese nach antragsgemäßer Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist bis zum 7. Juni 2019 am 3. Juni 2019 begründet.

4

Die Klägerin wiederholt und vertieft ihr erstinstanzliches Vorbringen. Sie meint, das Urteil sei eine Überraschungsentscheidung, die im Hinblick auf die zuvor vom Landgericht erteilten Hinweise nicht zu erwarten gewesen sei. Das Gutachten der Beklagten zu 2. sei nicht verwertbar gewesen. Der Beklagten zu 2. habe die erforderliche Sachkunde gefehlt. Hierauf habe sie nach Auftragserteilung nicht hingewiesen. Die Beklagte zu 2. sei lediglich für die Begutachtung von landwirtschaftlichen Flächen geeignet und habe nicht über den hier erforderlich gewesenen besonderen Sachverstand für die Bewertung von Altlasten verfügt. Das Gutachten sei zudem unrichtig. Der Zuschlag von 20 % auf die Sanierungskosten sei ein unzulässiger spekulativer Risikozuschlag. Da Altlasten nicht, wie erforderlich, vollumfänglich ermittelt worden seien, sei auch der Sanierungsaufwand nicht zu beurteilen gewesen. Eine Bewertung der Grundstücke hätte daher entweder unterbleiben müssen oder der Verkehrswert für alle Flurstücke auf nur jeweils 1 € veranschlagt werden dürfen, jedenfalls nicht auf insgesamt 28.000 € für alle Flurstücke. Wegen der zu gering angesetzten Sanierungskosten seien auch die angenommenen Bodenwerte zu hoch. Auch habe die Beklagte zu 2) entgegen der Aufforderung des Amtsgerichts nicht bereits vor Erstellung des Gutachtens auf den Altlastenverdacht hingewiesen. Von dem (X)-Gutachten (1. Zwischenbericht) habe sie Kenntnis gehabt, jedenfalls haben können, da dieser sich seit dem 31. Januar 2011 beim Verwaltungsvorgang des Beklagten zu 3. befunden habe und die Beklagte zu 2. am 27. September 2011 bei diesem Akteneinsicht genommen habe. Die Rechtspflegerin des Zwangsversteigerungsgerichts habe ihre Amtspflicht verletzt, indem sie grob pflichtwidrig die

nicht sachkundige Beklagte zu 2. für die Begutachtung ausgewählt habe. Sie habe dann den von dieser angenommenen Verkehrswert von 28.000 € nicht hinterfragt, obwohl der Verkehrswert tatsächlich wegen der offenen Sanierungskosten unklar gewesen sei. Die Rechtspflegerin hätte entweder weitere Untersuchungen anordnen, insbesondere ein Bodengutachten einholen oder im Hinblick auf die unverhältnismäßig hohen Kosten eines Bodengutachtens die Zwangsversteigerung wegen Uneinbringlichkeit der Verfahrenskosten einstellen müssen, zumindest aber hätte sie die Grundstücke mit nicht mehr als 1 € bewerten dürfen. Das Gelände habe auf Biegen und Brechen losgeschlagen werden sollen, damit der Beklagte zu 3. aus der Haftung für die Altlasten heraus sei. Der Beklagte zu 3. habe als Sonderordnungsbehörde für Umweltschutz, Abfallbeseitigung und Wasserwirtschaft über privilegiertes Sonder- und Zusatzwissen aus den Gutachten verfügt und sei derart an der Begutachtung beteiligt gewesen, dass die Beklagte zu 2. die Vorkenntnisse des Beklagten zu 3. lediglich übernommen habe. Das Gutachten der (X) hätte zum Verwaltungsvorgang genommen werden müssen. Es sei auch anzunehmen, dass dies erfolgt sei, da es sich um Informationen gehandelt habe, die für die Wertermittlung des Grundstücks und die Beurteilung des Altlastenverdachts von Bedeutung gewesen seien.

5

Die Klägerin beantragt:

6

Unter Aufhebung des erstinstanzlichen Urteils werden

1.

7

die Beklagten als Gesamtschuldner verurteilt, an sie 974.253,00 € nebst 9 % Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 27. Juni 2015 zu zahlen;

2.

8

hilfsweise zu 1. werden die Beklagten verurteilt, an sie 41.999 € als Kosten des Erwerbs aus der Zwangsversteigerung gemäß Zuschlagbeschluss des AG Neuruppin vom 20. November 2013, Az.: 7 K 117/10 nebst 9 % Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 27. Juni 2015 zu zahlen und

3.

9

festzustellen, dass die Beklagten als Gesamtschuldner verpflichtet sind, ihr sämtliche Schäden zu ersetzen, die durch die unrichtige Bewertung der Altlasten im Gutachten Nr. .../... vom 23.

Oktober 2011, Az.: 7 K 117/10 und den Zuschlagsbeschluss des AG Neuruppin vom 20. November 2011 entstanden sind und zukünftig entstehen;

4.

10

hilfsweise zu 1. bis 3. wird festgestellt, dass die Beklagten als Gesamtschuldner verpflichtet sind, der Klägerin sämtliche Schäden zu ersetzen, die durch die unrichtige Bewertung der Altlasten im Gutachten Nr. .../... vom 23. Oktober 2011, Az.: 7 K 117/10 und den Zuschlagsbeschluss des AG Neuruppin vom 20. November 2011 entstanden sind und zukünftig entstehen, insbesondere die Kosten aus der Inanspruchnahme aus öffentlich-rechtlicher Zustandshaftung, wie Kosten der Abfallbeseitigung und der Bodensanierung im Übrigen.

11

Die Beklagten beantragen,

12

die Berufung zurückzuweisen.

13

Die Beklagten verteidigen das Urteil des Landgerichts und vertiefen ihren erstinstanzlichen Vortrag.

14

Die vom Senat beigezogenen Beiakten 7 K 117/10 des Amtsgerichts Neuruppin waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

15

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Schriftsätze, Protokolle und sonstigen Unterlagen verwiesen.

II.

16

Die zulässige, insbesondere frist- und formgerecht eingelegte Berufung hat in der Sache keinen Erfolg.

17

Zu Recht hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Die Klägerin kann von den Beklagten weder aus abgetretenem noch aus eigenem Recht den geltend gemachten Schadensersatz verlangen.

1.

18

Ein Schadensersatzanspruch gegen den Beklagten zu 3. aus § 839 BGB, Art. 34 GG - der allein in Betracht kommenden Anspruchsgrundlage - besteht nach dem eigenen Vorbringen der Klägerin nicht. Die Mitarbeiter des Beklagten zu 3. haben keine ihnen den Rechtsvorgängern der Klägerin gegenüber bestehende Amtspflicht verletzt. Die Auskünfte, die die Mitarbeiter des Beklagten zu 3. der Beklagten zu 2. auf deren Verlangen erteilt haben, waren weder unvollständig noch sonst unrichtig.

19

Auskünfte, die ein Amtsträger erteilt, müssen allerdings dem Stand seiner Erkenntnismöglichkeiten entsprechend sachgerecht, das heißt vollständig, richtig und unmissverständlich sein, so dass der Empfänger der Auskunft entsprechend disponieren kann (vgl. BGH, Urteil vom 26. April 2018 - III ZR 367/16 -, juris Rn. 21 - m. w. Nachw.). Für die Frage, ob die Auskunft den zu stellenden Anforderungen genügt, kommt es entscheidend darauf an, wie sie vom Empfänger aufgefasst wird und werden kann und welche Vorstellungen zu erwecken sie geeignet ist. Dabei hängt der Umfang der Auskunftspflicht auch vom Inhalt der Frage ab, die der Auskunftssuchende an die Behörde richtet. Eine amtliche Auskunft ist selbst dann richtig, klar, unmissverständlich und vollständig zu erteilen, wenn keine Pflicht zu ihrer Erteilung besteht oder der Beamte fachlich dafür nicht ausgebildet oder befugt ist (ebd.).

20

Diesen Anforderungen werden die der Beklagten zu 2. erteilten Auskünfte gerecht.

21

Die im Schreiben der Beklagten zu 2. vom 8. September 2011 gestellten Fragen, ob im Altlastenverzeichnis für das betreffende Grundstück Altlasten verzeichnet seien und ob der gegenüber dem damaligen Grundstückseigentümer erlassene Freistellungsbescheid noch gültig sei, wurden vom Beklagten zu 3. mit Schreiben vom 15. September 2011 unstrittig vollständig, richtig und unmissverständlich beantwortet. Auch die weitere Frage der Beklagten zu 2., ob bereits Altlastenuntersuchungen zu dem Grundstück vorlägen, die auch eventuelle Sanierungskosten auswiesen, hat der Beklagte zu 3. im selben Schreiben vollständig und richtig beantwortet und der Beklagten zu 2. die in dem Schreiben genannten Gutachten der (Y), des Dr. H. M..., der F... C... GmbH und des Ingenieurbüros ... zukommen lassen. Unterlagen zu weiteren Altlastenuntersuchungen, die Sanierungskosten auswiesen, lagen dem Beklagten zu 3. seinerzeit nicht vor. Insbesondere verhielt sich der in diesem Zusammenhang von der Klägerin bemühte 1. Zwischenbericht der (X) nicht zu möglichen Sanierungskosten. Dieser Bericht fasst lediglich vorläufig die früheren, der Beklagten zu 2. zur Verfügung gestellten Untersuchungsergebnisse zusammen, analysiert diese und zeigt mögliche Defizite auf. Er war

von dem Auskunftsersuchen der Beklagten zu 2. ersichtlich nicht erfasst, zumal er offensichtlich keine greifbaren Anhaltspunkte für eine (abweichende) Bewertung der zu versteigernden Grundstücke bot und damit für das zu erstellende Wertgutachten bedeutungslos war. Daraus folgt zugleich, dass das Unterbleiben der Mitteilung des 1. (X)-Zwischenberichts sich - wie bereits das Landgericht zutreffend angenommen hat - jedenfalls nicht ursächlich auf die von der Beklagten zu 2. vorgenommene Wertermittlung und auf die hierauf aufbauende Wertfestsetzung durch das Amtsgericht ausgewirkt hat.

2.

22

Auch von der Beklagten zu 2. kann die Klägerin den begehrten Schadensersatz nicht verlangen.

23

Als Anspruchsgrundlage kommt hierfür ausschließlich § 839a BGB in Betracht. Innerhalb ihres Anwendungsbereichs enthält diese Vorschrift eine abschließende Regelung der Haftung des gerichtlichen Sachverständigen. Sie findet auch Anwendung für Ansprüche des Meistbietenden im Zwangsversteigerungsverfahren gegen den Verkehrswertgutachter (§ 74a Abs. 5 Satz 1 ZVG). Dieser darf in schutzwürdiger Weise darauf vertrauen, dass der Gutachter bei der Ermittlung des Verkehrswerts sorgfältig und sachgemäß verfahren ist (vgl. BGH, Urteil vom 10. Oktober 2013 - III ZR 345/12 -, juris Rn. 14 f.).

24

Der Anspruch aus § 839a BGB setzt zunächst voraus, dass der vom Gericht ernannte Sachverständige - hier: der Verkehrswertgutachter nach § 74a Abs. 5 Satz 1 ZVG - ein unrichtiges Gutachten erstattet. Unrichtig ist ein Sachverständigengutachten, wenn es nicht der objektiven Sachlage entspricht; dies ist insbesondere der Fall, wenn es von einem unzutreffenden Sachverhalt ausgeht oder aus dem festgestellten Sachverhalt falsche Schlüsse zieht (ebd., Rn. 17). Für das Verkehrswertgutachten nach § 74a Abs. 5 Satz 1 ZVG ist zu berücksichtigen, dass es der Feststellung des Verkehrswerts des Versteigerungsobjekts dient und gerade auch in dieser Hinsicht, also bezüglich des festgestellten Verkehrswerts, „unrichtig“ sein muss. Mit der Wertermittlung und -festsetzung soll vornehmlich der „Verschleuderung“ des Grundbesitzes entgegengewirkt werden. Altlasten haben wie Baumängel und Bauschäden in diesem Zusammenhang insoweit Bedeutung, als sie sich auf den Verkehrswert auswirken. Anders als der speziell mit der Feststellung von Bodenkontaminationen beauftragte - und diesbezüglich besonders sachkundige - Gutachter darf sich der Verkehrswertgutachter im Allgemeinen mit der Inaugenscheinnahme des Versteigerungsobjekts begnügen und muss erst

dann weitere Ermittlungen zu etwaigen Mängeln bzw. Bodenkontaminationen anstellen oder entsprechende Hinweise geben, wenn hierzu nach den Umständen des konkreten Falls Anlass besteht (ebd., Rn. 19). Es ist dabei zu beachten, dass der Verkehrswert eines Grundstücks regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, die Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Dementsprechend sind mehr oder weniger unterschiedliche Ergebnisse - in gewissen Toleranzen - unvermeidbar, sodass kleinere Diskrepanzen zwischen dem vom Regressgericht festgestellten und dem vom Sachverständigen ermittelten Verkehrswert nicht ohne Weiteres zu dessen Lasten gehen. Die Erheblichkeit oder Unerheblichkeit einer Schätzungsabweichung darf dabei allerdings nicht schematisch nach einem bestimmten Prozentsatz beurteilt werden, sondern ist nach den besonderen Umständen des einzelnen Falls zu entscheiden (ebd., Rn. 20).

25

Nach diesen Maßstäben kann auf der Basis des Klägervorbringens schon nicht angenommen werden, dass das von der Beklagten zu 2. erstattete Verkehrswertgutachten unrichtig war.

26

Die Beklagte zu 2. war zunächst nicht gehalten, den Gutachtauftrag mangels eigener Sachkunde abzulehnen. Zu ermitteln war nach dem klaren Auftrag des Amtsgerichts der Verkehrswert der zu versteigernden Grundstücke, und eben für die Bewertung von Grundstücken war die Beklagte zu 2. öffentlich bestellte Sachverständige. Um die Ermittlung von vorhandenen Altlasten und die Feststellung des erforderlichen Sanierungsaufwandes ging es bei der Auftragserteilung gerade nicht. Vorhandene Altlasten und ein hierdurch bedingter Sanierungsaufwand, auch ein bloßer Altlastenverdacht beeinflussen zwar den Verkehrswert von Grundstücken und sind deshalb bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Gleichwohl hat die Bewertung der Grundstücke nach Maßgabe des § 194 BauGB in Verbindung mit den hierzu erlassenen Bewertungsvorschriften - ggf. unter Hinzuziehung einer Sonderfachperson - durch einen Grundstückssachverständigen zu erfolgen.

27

Die Beklagte zu 2. war auch nicht gehindert, das Gutachten auf der Grundlage der ihr zur Verfügung stehenden Erkenntnismöglichkeiten zu erstellen. Insbesondere war es nicht geboten, dem Versteigerungsgericht vor Erstellung des Gutachtens zunächst einen Altlastenverdacht mitzuteilen. Der entsprechende Passus im Auftragsschreiben des Amtsgerichts Neuruppin vom

12. August 2011 kann nur dahin verstanden werden, dass er sich auf bis dahin dem Vollstreckungsgericht nicht bekannte Verdachtsfälle bezieht. Denn im Auftragsschreiben des Amtsgerichts wird auf ihm bereits vorliegende Mitteilungen des Beklagten zu 3. vom 9. Oktober 2010 und vom 6. Januar 2011 nebst Anlagen verwiesen, aus denen sich unzweifelhaft ergibt, dass das Versteigerungsobjekt erheblich kontaminiert war. So war dem letztgenannten Schreiben des Beklagten zu 3. unter anderem der Freistellungsbescheid vom 24. April 1996 beigelegt, wonach die damalige Grundstückseigentümerin von den Sanierungskosten einen Eigenanteil von 1.235.192,00 DM zu übernehmen hatte und oberhalb dieses Sockelbetrages zu 90 % freigestellt wurde.

28

Auch methodisch ist das von der Beklagten zu 2. erstattete Verkehrswertgutachten nicht zu beanstanden. Die Beklagte zu 2. hat sich ersichtlich an die Maßgaben des § 194 BauGB in Verbindung mit den Bestimmungen der ImmoWertV gehalten. Sie hat - was die Altlasten betrifft - die erforderlichen Auskünfte beim Beklagten zu 3. erbeten und erhalten und die vom Beklagten zu 3. überlassenen Unterlagen vollständig und zutreffend ausgewertet. Sie hat nachvollziehbar offen gelegt, auf welcher Grundlage und in welcher Weise die Altlastenproblematik in ihre Wertberechnung eingeflossen ist. Sie hat ferner dargelegt, dass die Kosten einer etwaigen Sanierung nicht bis ins letzte Detail geklärt seien. Dies war schon deshalb nicht möglich, weil der konkrete Sanierungsaufwand von der naturgemäß unbekanntem beabsichtigten Nutzung der Grundstücke durch den Ersteigerer abhing. Die Beklagte zu 2. hat ferner darauf hingewiesen, dass es für die Abschätzung weiterer Sanierungsmaßnahmen in Abhängigkeit von der später vorgesehenen Nutzung notwendig sein könne, weitere Untersuchungen durchzuführen, dass aber die bisher vorliegenden Untersuchungen und der daraus abgeleitete Sanierungsbedarf ihrer Ansicht nach für die Erstellung der Verkehrswertermittlung ausreichen. Vor diesem Hintergrund ist nicht zu beanstanden, dass die Beklagte zu 2. für den nicht abschließend geklärten Sanierungsaufwand einen Risikozuschlag von 20 % auf die bekannten Sanierungskosten vorgenommen hat. Diese Vorgehensweise ist durch § 8 Abs. 3 ImmoWertV gedeckt. Nach dieser Vorschrift können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Von einem unzulässigen spekulativen Risikozuschlag (s. dazu für einen völlig anders gelagerten Fall: BGH, Beschluss vom 18. Mai 2006 - V ZB 142/05 -, juris) kann nach allem im Streitfall - entgegen der Ansicht der Klägerin - keine Rede sein.

29

Auch rechnerisch ist der Beklagten zu 2. kein Fehler unterlaufen. Sie war nicht beauftragt, sämtliche zur Versteigerung anstehenden Grundstücke als wirtschaftliche Einheit zu bewerten, sondern - in Übereinstimmung mit dem im Zwangsversteigerungsrecht geltenden Grundsatz der Einzelversteigerung (vgl. §§ 18, 63 Abs. 1 Satz 1 ZVG) - jedes einzelne Grundbuchgrundstück. Im Zwangsversteigerungsverfahren ist es nicht üblich, Grundstücke, deren Sanierungsaufwand den Bodenwert übersteigt, mit einem Negativbetrag zu bewerten. Vielmehr werden solche Grundstücke mit einem Erinnerungswert von einem Euro angesetzt. Wie sich aus § 63 Abs. 3 ZVG ergibt, führt auch die Anordnung eines Gesamtausgebots nicht dazu, dass nunmehr für die Feststellung des geringsten Gebots und damit auch für die Verkehrswertfestsetzung eine Saldierung der Einzelbewertungen mit der Möglichkeit der Berücksichtigung negativer Werte bei einzelnen Grundstücken zulässig wäre.

30

Selbst wenn man annehmen wollte, dass das von der Beklagten zu 2. vorgelegte Gutachten unrichtig wäre, käme ihre Inanspruchnahme nach § 839a BGB nur in Betracht, wenn sie vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt hätte. Jedenfalls an diesem Erfordernis würde der Anspruch der Klägerin scheitern.

31

Vorsatz scheidet im Streitfall ersichtlich aus.

32

Aber die Klägerin hat auch ein grob fahrlässiges Fehlverhalten der Beklagten zu 2. nicht schlüssig dargelegt. Grobe Fahrlässigkeit erfordert einen in objektiver Hinsicht schweren und in subjektiver Hinsicht nicht entschuldbaren Verstoß gegen die Anforderungen der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt. Diese Sorgfalt muss in ungewöhnlich hohem Maße verletzt und es muss dasjenige unbeachtet geblieben sein, was im gegebenen Fall jedem hätte einleuchten müssen. Es muss eine auch subjektiv schlechthin unentschuldbare Pflichtverletzung vorliegen, die das in § 276 Abs. 2 BGB bestimmte Maß erheblich überschreitet. Dieser Maßstab gilt gleichermaßen für die Haftung des Sachverständigen nach § 839a BGB; der Gutachter muss unbeachtet gelassen haben, was jedem Sachverständigen hätte einleuchten müssen, und seine Pflichtverletzung schlechthin unentschuldbar sein. Die Beschränkung der Haftung des vom Gericht beauftragten Gutachters dient der inneren Freiheit, derer er bedarf, um sein Gutachten unabhängig und ohne Druck eines möglichen Rückgriffs erstatten zu können. Im Einzelfall kann es gerechtfertigt sein, von einem bestimmten äußeren Geschehensablauf und vom Ausmaß des damit einhergehenden Pflichtverstoßes auf innere Vorgänge und eine gesteigerte subjektive Vorwerfbarkeit zu schließen. Allgemein unterliegt die Beurteilung des Vorliegens

bzw. Nichtvorliegens grober Fahrlässigkeit der tatrichterlichen Würdigung. Die Darlegung und der Nachweis eines (mindestens) grob fahrlässigen Verschuldens des gerichtlichen Sachverständigen obliegen dem Geschädigten (vgl. BGH, Urteil vom 10. Oktober 2013 - III ZR 345/12 -, juris Rn. 26-29 - m. w. Nachw.).

33

Gemessen daran liegt auch eine grobe Fahrlässigkeit nicht vor. Die Beklagte zu 2. hat auf der Basis der vorhandenen Erkenntnisquellen und unter Offenlegung der verbleibenden Unwägbarkeiten eine Wertermittlung vorgenommen. Selbst wenn ein anderer Sachverständiger zu einem anderen Ergebnis gekommen wäre, insbesondere dem Vollstreckungsgericht empfohlen hätte, einen Spezialisten für Bodenkontamination hinzuzuziehen, könnte der Beklagten zu 2. nicht zuletzt im Hinblick auf die obigen Ausführungen zur Richtigkeit des Gutachtens jedenfalls eine schlechthin unentschuldbare Pflichtverletzung nicht vorgeworfen werden.

3.

34

Die Klägerin hat schließlich auch keinen Anspruch auf Schadenersatz aus § 839 BGB, Art. 34 GG gegen das beklagte Land.

35

Der im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 7 K 117/10 des Amtsgerichts Neuruppin tätig gewordenen Rechtspflegerin ist eine rechtswidrige und schuldhaftes Amtspflichtverletzung nicht vorzuwerfen. Die Klage ist auch in diesem Punkt unschlüssig.

36

Der Rechtspfleger ist zwar im verfassungsrechtlichen Sinne (Art. 92, 97 Abs. 1 GG) kein Richter. Er ist jedoch gemäß § 9 RPflG in seiner Amtsausübung in gleicher Weise sachlich unabhängig und nur an Recht und Gesetz gebunden. Die an ihn im Rahmen seiner Zuständigkeit bei der Rechtsanwendung und Gesetzesauslegung anzulegenden Sorgfaltsmaßstäbe müssen dem ebenfalls Rechnung tragen. Ein rechtswidriges und schuldhaftes Handeln des Rechtspflegers kann deswegen nur bejaht werden, wenn die seiner Entscheidung zugrunde gelegte Rechtsansicht objektiv nicht mehr vertretbar erscheint (vgl. BGH, Urteil vom 5. Oktober 2006 - III ZR 283/05 - Rn. 20; Urteil vom 22. Januar 2009 - III ZR 172/08 - Rn. 13; Urteil vom 16. Oktober 2014 - IX ZR 190/13 - Rn. 20 - jeweils bei juris). Hieran gemessen ist eine die Haftung des beklagten Landes auslösende Amtspflichtverletzung der Rechtspflegerin des Amtsgerichts Neuruppin nicht ersichtlich.

37

Der Rechtspflegerin ist zunächst kein Fehler bei der Auswahl des nach § 74a Abs. 5 Satz 1 ZVG vor der Verkehrswertfestsetzung anzuhörenden Sachverständigen unterlaufen. Die von ihr ausgewählte Sachverständige war gerade für die Bewertung von Grundstücken ohne Begrenzung auf eine bestimmte Art von Grundstücken öffentlich bestellt. Die Beklagte zu 2. ist vom Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung des Landes Brandenburg zur Sachverständigen für die Wertermittlung von Grundstücken bestellt und vereidigt worden, hat also das Bewerbungsverfahren erfolgreich durchlaufen. Sie verfügt damit nachweislich über die Fachkunde in dem Bereich, für den sie bestellt worden ist. Hier kommt hinzu, dass die Beklagte zu 2. Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises ... und im Oberen Gutachterausschuss des Landes Brandenburg ist, was ihre besonders hervorragende Sachkunde unterstreicht. Entgegen der Auffassung der Klägerin ergibt sich aus dem Umstand, dass die Beklagte zu 2. durch das Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurordnung bestellt und vereidigt wurde, eine Begrenzung ihrer Bestellung auf die Bewertung von landwirtschaftlichen Grundstücken nicht.

38

Neben der Beklagten zu 2. als allgemeiner Sachverständiger für die Grundstücksbewertung musste im Streitfall ein Sachverständiger mit besonderer Sachkunde im Bereich der Untersuchung und Bewertung von Altlasten nach § 18 BBodschG nicht hinzugezogen werden. Die anzuordnende Begutachtung zielte auf die Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 74a ZVG und nicht auf die Untersuchung oder Bewertung von Altlasten ab. Dass Altlasten in erheblichem Umfang vorhanden waren, war bereits bekannt. Auch waren die für eine Sanierung voraussichtlich erforderlichen Kosten zum großen Teil bekannt. Hinzu kommt, dass die Beklagte zu 2. die ihr vorliegenden Unterlagen für ausreichend hielt, um den Verkehrswert der Versteigerungsgrundstücke zu ermitteln und ein Verkehrswertgutachten zu erstellen. Bei dieser Sachlage war es jedenfalls nicht objektiv unvertretbar, für die Verkehrswertfestsetzung von einer ergänzenden Begutachtung der Versteigerungsgrundstücke durch einen Sachverständigen für die Untersuchung und Bewertung von Altlasten abzusehen.

39

Auch die Festsetzung des Verkehrswertes für die einzelnen zur Versteigerung stehenden Grundstücke und die Festsetzung des Gesamtwerts auf 28.000,00 Euro waren nicht amtspflichtwidrig. Anlass zu weiteren gutachterlichen Ermittlungen bestand nicht (s. o.). Das Wertgutachten der Beklagten zu 2. war plausibel, widerspruchsfrei und in Begründung und Ergebnis gut nachvollziehbar, mithin überzeugend. Die Rechtspflegerin durfte sich dem Gutachten verfahrensfehlerfrei anschließen. Da die zur Versteigerung anstehenden

Grundstücke ungeachtet der vor der Versteigerung angeordneten Gesamtversteigerung unter Ausschluss der Einzelversteigerung nicht als wirtschaftliche Einheit zu bewerten waren, sondern - in Übereinstimmung mit dem im Zwangsversteigerungsrecht geltenden Grundsatz der Einzelversteigerung (vgl. §§ 18, 63 Abs. 1 Satz 1 ZVG) - jedes einzelne Grundbuchgrundstück zu bewerten war, war eine saldierende Wertfestsetzung unter Berücksichtigung der bei der Einzelbewertung der Grundstücke unter den Tisch gefallenen, den Bodenwert übersteigenden Sanierungskosten nicht zulässig (s. o.).

4.

40

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711 ZPO.

5.

41

Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen hierfür nicht vorliegen.

6.

42

Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 39 Abs. 1, 43 und 47 sowie 48 GKG.