

BGer 4A 612/2015 vom 9. Mai 2016

Bundesgericht, 2016-05-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_612_2015

FR: TF 4A 612/2015 du 9 mai 2016

IT: TF 4A 612/2015 del 9 maggio 2016

Regeste

Auftrag; Verkehrswertschätzung | Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1

Die Beschwerde richtet sich sowohl gegen den Endentscheid des Obergerichts des Kantons Aargau vom 15. September 2015 als auch gegen den Zwischenentscheid vom 25. Juni 2013, mit welchem das Obergericht einen Schaden von Fr. 45'000.-- bejaht und die Sache zur weiteren Behandlung an das Bezirksgericht zurückgewiesen hat. Bei Letzterem handelt es sich um einen selbständig eröffneten Zwischenentscheid gemäss Art. 93 Abs. 1 BGG. Das Bundesgericht trat auf die Beschwerde der Beschwerdeführerin gegen diesen Entscheid nicht ein, weil die Voraussetzungen für dessen separate Anfechtung nicht erfüllt waren (Urteil 4A_418/2013 vom 18. September 2013). Da sich der Zwischenentscheid durch verbindliche Festlegung des Schadensbetrags auf den Endentscheid ausgewirkt hat, kann er nach Art. 93 Abs. 3 BGG durch Beschwerde gegen den Endentscheid angefochten werden. Die Beschwerde in Zivilsachen steht mithin gegen beide vorinstanzlichen Entscheide offen. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde - unter Vorbehalt einer hinreichenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) - einzutreten.

E. 2

Die Beschwerdeführerin wendet sich im vorliegenden Verfahren einzig gegen die ihrer Ansicht nach zu tiefe Festsetzung des Liegenschaftswerts, den sie sich bei der Berechnung des Schadens anrechnen lassen muss (Stand des Vermögens nach schädigendem Ereignis). Zwischen den Parteien ist unbestritten, dass die Liegenschaft einen Realwert von Fr. 580'000.-- aufweist, auf welchen auch die Vorinstanz abgestellt hat. Umstritten ist hingegen, ob wegen der fehlenden Autoabstellfläche ein Minderwertabzug vorzunehmen ist und wie hoch der allenfalls abzuziehende Betrag wäre.

E. 3

Die Vorinstanz kam in ihrem Zwischenentscheid vom 25. Juni 2013 zum Schluss, es sei ein Minderwertabzug von Fr. 45'000.-- vorzunehmen. Nach Ansicht der Beschwerdeführerin hat die Vorinstanz bei der Ermittlung des Minderwerts diverse Rechtsverletzungen begangen und den Sachverhalt teilweise offensichtlich unrichtig festgestellt.

E. 3.1

Die Vorinstanz stellte für die Höhe des Minderwerts auf das Obergutachten G. _____ ab, wonach diesbezüglich ein Ermessen bestehe und - da statistische Vergleichswerte fehlen würden - die Kosten für die Erstellung eines Abstellplatzes auf dem Grundstück oder für die

Beschaffung eines Abstellplatzes in der näheren Umgebung herangezogen werden könnten. Die Vorinstanz stellte fest, auch in der von der Beschwerdeführerin eingereichten Stellungnahme der F. _____ AG werde darauf hingewiesen, dass die Beurteilung des Minderwerts Ermessensfrage sei und dieser hilfsweise mit den Kosten der Realisierung eines Parkplatzes auf dem eigenen Grundstück oder - falls diese Möglichkeit fehle - der dauerhaften Sicherung eines Parkplatzes in unmittelbarer Umgebung gleichgesetzt werden könne. Da die Vorinstanz vom Sachverhalt ausging, die Erstellung eines Abstellplatzes auf dem Grundstück sei nicht möglich, erachtete sie die Kosten für die Beschaffung eines Abstellplatzes in der näheren Umgebung als entscheidend für den Minderwert der Liegenschaft. Sie führte aus, in dieser Hinsicht könne nicht auf das Gutachten G. _____ abgestellt werden, da dessen Aussage, die Kosten dafür wären "in etwa gleich hoch" wie die Erstellung eines Abstellplatzes auf dem Grundstück der Auftraggeberin, jeglicher Begründung entbehre und damit nicht nachvollziehbar sei. Die Parteien stimmten jedoch überein, dass der übliche Kaufpreis eines Parkplatzes in U. _____ Fr. 10'000.-- bis Fr. 15'000.-- betrage. Auch wenn man auf den monatlichen Mietpreis von Fr. 50.--, den die Beschwerdeführerin effektiv bezahle, abstelle, gelange man bei Kapitalisierung dieses Betrags zu einem Kapitalwert von Fr. 10'920.--. Die Kosten für die Beschaffung eines auswärtigen Parkplatzes seien somit auf Fr. 10'000.-- bis Fr. 15'000.-- zu veranschlagen. Weil es sich bei der Schadensberechnung um eine Rechtsfrage handle, bedürfe es dafür keines weiteren Gutachtens. Neben den Kapitalkosten für die Beschaffung eines Parkplatzes seien auch die mit dessen Benutzung verbundenen Inkonvenienzen zu berücksichtigen. Es könne als notorisch gelten, dass die Parkierung des Fahrzeugs ausserhalb des eigenen Grundstücks mit einem Zeit- und Komfortverlust verbunden sei, der den Verkehrswert der Liegenschaft mindere. Die "Inkonvenienz-Wertminderung" lasse sich nicht ziffernmässig nachweisen und sei vom Richter nach Ermessen abzuschätzen. Dem Antrag der Beschwerdeführerin auf Begutachtung durch einen Immobilienfachmann sei daher nicht stattzugeben. Da die Beschwerdeführerin nie behauptet habe, sie ziehe eine Veräusserung der Liegenschaft auch nur in Betracht, sei von einer auf das Lebensalter der (1947 geborenen) Beschwerdeführerin begrenzten Werteinbusse auszugehen. Die Komforteinbusse, die der Beschwerdeführerin daraus erwachse, dass sie selbst wie auch ihre Besucher ihr Fahrzeug ausserhalb der Liegenschaft abzustellen hätten, sei nach richterlichem Ermessen mit einem Betrag von rund Fr. 32'500.-- zu veranschlagen (Fr. 150.--/Monat x 12 x 18.20). Insgesamt ergebe sich somit ein Minderwert von Fr. 42'500.-- bis Fr. 47'500.--; abzustellen sei auf den Mittelwert von Fr. 45'000.--.

E. 3.2

Dagegen bringt die Beschwerdeführerin vor, die Vorinstanz hätte zwingend ein neues Gutachten einholen müssen, nachdem sie zum Schluss gekommen sei, auf den im Gutachten G. _____ ermessensweise ermittelten Minderwert könne nicht abgestellt werden. Durch den Verzicht auf die gebotene zusätzliche Beweiserhebung habe die Vorinstanz gegen Art. 9 und Art. 29 Abs. 2 BV sowie gegen Art. 8 ZGB verstossen. Die Vorinstanz habe zudem willkürlich die Frage nach der Höhe des Minderwerts als Rechts- statt als Tatfrage qualifiziert. Weiter habe die Vorinstanz den Minderwert willkürlich falsch ermittelt, indem sie darauf abgestellt habe, was ein Parkplatz ausserhalb der Liegenschaft koste. Es gehe vielmehr darum, was eine Liegenschaft ohne Parkplatz wert sei. Die Vorinstanz habe willkürlich ausser Acht gelassen, dass auch in den drei von ihr eingereichten Experten-Stellungnahmen nicht davon ausgegangen werde, der Minderwert der Liegenschaft entspreche den Kosten für die Beschaffung eines Parkplatzes ausserhalb

der eigenen Liegenschaft. Die vorinstanzliche Feststellung, die F._____ AG habe ausgeführt, der Minderwert könne hilfsweise mit diesen Kosten gleichgesetzt werden, sei nicht nachvollziehbar und offensichtlich unhaltbar. Die Vorinstanz habe zudem das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin verletzt, indem sie nicht auf den Einwand eingegangen sei, der Minderwert einer Liegenschaft gehe weit über die Kosten für den Kauf eines Abstellplatzes hinaus. Weiter sei die Feststellung willkürlich, die Parteien gingen übereinstimmend von einem Kaufpreis von Fr. 10'000.-- bis Fr. 15'000.-- für einen Parkplatz aus. Die Beschwerdeführerin habe lediglich die von der Beschwerdegegnerin genannten Zahlen in einem Satz wiederholt, ohne diese anzuerkennen. Bei der Miete eines Parkplatzes sei die Vorinstanz willkürlich von monatlichen Kosten von Fr. 50.-- statt von Fr. 100.-- ausgegangen. Stossend sei zudem, dass die Vorinstanz den Inkonvenienz-Minderwert vom Alter und Geschlecht der Beschwerdeführerin abhängig mache.

E. 3.3

Feststellungen zu Bestand und Umfang eines Schadens sind tatsächlicher Natur und daher grundsätzlich vom kantonalen Gericht abschliessend zu beurteilen; das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 140 III 115 E. 2 S. 117, 264 E. 2.3 S. 266; 136 II 304 E. 2.4 S. 314). Entsprechende Rügen sind überdies bloss zulässig, wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18, 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen). Willkür liegt nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, sondern nur, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft; dabei ist erforderlich, dass der Entscheid nicht nur in der Begründung, sondern auch im Ergebnis willkürlich ist (BGE 139 III 334 E. 3.2.5 S. 339; 138 IV 13 E. 5.1 S. 22; 134 II 124 E. 4.1 S. 133; 132 III 209 E. 2.1 S. 211). Die Definition des Schadens und die Art der Schadensberechnung sind hingegen als Rechtsfragen vom Bundesgericht frei zu prüfen (BGE 130 III 145 E. 6.2 S. 167; 127 III 73 E. 3c S. 75; je mit Hinweisen). Geht es um Bewertungsfragen, bestimmt in seinem Anwendungsbereich das Bundesrecht, nach welchen Rechtsgrundsätzen die Bewertung vorzunehmen ist. Das Bundesgericht prüft daher als Rechtsfrage, ob eine zulässige und nachvollziehbare Bewertungsmethode herangezogen wurde. Bei der Schätzung des Verkehrswerts überbauter Liegenschaften wird üblicherweise entweder auf statistische Vergleichswerte, den Ertragswert oder den Sach- bzw. Realwert abgestellt, weshalb von statistischen Methoden, Ertragswertmethoden und Sach- bzw. Realwertmethoden gesprochen wird (Urteil 4A_480/2007 vom 27. Mai 2008 E. 5.4.2 mit Hinweisen). Die nach dieser Methode vorgenommene Wertermittlung betrifft dagegen wiederum eine vom kantonalen Gericht abschliessend zu beurteilende Tatfrage (BGE 133 III 416 E. 6.3.3 S. 418; 132 III 489 E. 2.3 S. 491; 120 II 259 E. 2a S. 260). Zieht der Richter für die Schätzung einen Experten bei, unterliegt dessen Gutachten, wie jedes andere Beweismittel auch, der freien richterlichen Beweiswürdigung. Der Richter hat zu prüfen, ob

sich auf Grund der übrigen Beweismittel und der Vorbringen der Parteien ernsthafte Einwände gegen die Schlüssigkeit der gutachterlichen Darlegungen aufdrängen. Erscheint ihm die Schlüssigkeit eines Gutachtens in wesentlichen Punkten zweifelhaft, hat er nötigenfalls ergänzende Beweise zur Klärung dieser Zweifel zu erheben (BGE 133 II 384 E. 4.2.3 S. 391; 132 II 257 E. 4.4.1 S. 269; je mit Hinweisen). Dies ist namentlich der Fall, wenn gewichtige, zuverlässig begründete Tatsachen oder Indizien die Überzeugungskraft des Gutachtens ernstlich erschüttern (BGE 130 I 337 E. 5.4.2 S. 346 ; 129 I 49 E. 4 S. 57 f. ; 128 I 81 E. 2 S. 86). Das Abstellen auf nicht schlüssige Gutachten kann gegen Art. 9 BV verstossen (BGE 128 I 81 E. 2 S. 86). In Sachfragen weicht der Richter aber nur aus triftigen Gründen von einer gerichtlichen Expertise ab und muss eine allfällige Abweichung begründen.

E. 3.4.1

Die Vorinstanz erachtete für den Verkehrswert der Liegenschaft deren Realwert als entscheidend. Sie hat mithin den Verkehrswert nach der Realwertmethode ermittelt. Ob die Vorinstanz eine zulässige und nachvollziehbare Bewertungsmethode herangezogen hat, prüft das Bundesgericht als Rechtsfrage. Da die Beschwerdeführerin die Liegenschaft nicht als Renditeobjekt nutzt und sie selbst vorbringt, es sei nicht auf statistische Vergleichswerte abzustellen, durfte die Vorinstanz die Realwertmethode anwenden. Wie und in welchem Umfang der Umstand, dass keine Abstellmöglichkeit für ein Fahrzeug auf dem Grundstück besteht, im Rahmen dieser Realwertmethode zu berücksichtigen ist, ist demgegenüber eine Frage der Wertermittlung und damit - wie die Beschwerdeführerin zu Recht geltend macht und entgegen der Ansicht der Vorinstanz - Tatfrage. Die Vorinstanz stellte für die konkrete Wertermittlung auf das Gerichtsgutachten ab, wonach der Minderwertabzug nach Ermessen festzulegen sei und dabei die Kosten für die Beschaffung eines Abstellplatzes in der näheren Umgebung herangezogen werden könnten; die im Gutachten noch erwogene Möglichkeit der Erstellung eines Abstellplatzes auf dem Grundstück schloss die Vorinstanz aus. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin hat die Vorinstanz damit nicht die Kosten für den Kauf eines Abstellplatzes mit dem Minderwert der Liegenschaft gleichgesetzt, sondern hat diese Kosten lediglich für die ermessensweise Festsetzung des Minderwertabzuges beigezogen. Ob in der Stellungnahme der F. _____ AG auch der Bezug der Kosten für einen externen Parkplatz vorgeschlagen wurde, wie die Vorinstanz feststellte und die Beschwerdeführerin bestreitet, ist irrelevant. Denn die Vorinstanz erwähnte diesen Umstand lediglich als zusätzliches Argument, womit nichts ändern würde, wenn sie diese Art der Wertermittlung lediglich dem Gerichtsgutachten entnommen hätte. Die Beschwerdeführerin weist jedenfalls nicht nach und es ist auch nicht ersichtlich, dass das Gerichtsgutachten in diesem Punkt nicht schlüssig wäre und die Vorinstanz daher willkürlich darauf abgestellt hätte.

E. 3.4.2

Den massgebenden Kaufpreis eines Parkplatzes in U. _____ veranschlagte die Vorinstanz mit Fr. 10'000.-- bis Fr. 15'000.--, da dieser Preis der übereinstimmenden Auffassung der Parteien entspreche. Diese Sachverhaltsfeststellung ist nach Ansicht der Beschwerdeführerin willkürlich; sie habe lediglich die von der Beschwerdegegnerin genannten Zahlen in einem Satz wiederholt, ohne diese anzuerkennen. Die Vorinstanz hat festgestellt, die Beschwerdeführerin habe ausgeführt, "als Preisminderung für nicht vorhandene Parkplätze [könne] nicht einfach der übliche Kaufpreis für einen Abstellplatz von Fr. 10'000.-- bis 15'000.-- veranschlagt werden". Aus diesem Wortlaut durfte die

Vorinstanz entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin ohne Willkür schliessen, auch die Beschwerdeführerin gehe davon aus, ein Kaufpreis von Fr. 10'000.-- bis Fr. 15'000.-- sei üblich. Da die Kosten für den Kauf eines Parkplatzes in U. _____ somit nach den verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz zwischen den Parteien unbestritten sind, war dafür keine weitere Begutachtung notwendig. Die Vorinstanz durfte mithin für die ermessensweise Festlegung des Minderwertabzugs Kosten von Fr. 10'000.-- bis Fr. 15'000.-- für den Kauf eines Parkplatzes heranziehen. Ob die Vorinstanz der Berechnung der Eventualvariante "Miete" korrekte monatliche Mietkosten zugrunde gelegt hat, kann vor diesem Hintergrund offenbleiben.

E. 3.4.3

Die Vorinstanz berücksichtigte schliesslich, dass mit der Benutzung eines externen Parkplatzes Inkonvenienzen verbunden seien. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin ist die Vorinstanz mithin durchaus auf ihren Einwand eingegangen, wonach der Minderwert einer Liegenschaft weit über die Kosten für den Kauf eines Abstellplatzes hinausgehe. Die Vorinstanz hielt fest, die "Inkonvenienz-Wertminderung" lasse sich nicht ziffernmässig nachweisen und werde nach richterlichem Ermessen mit rund Fr. 32'500.-- veranschlagt, woraus sich insgesamt ein Minderwertabzug von Fr. 45'000.-- ergebe. Die Vorinstanz hat mithin nicht auf den im Gerichtsgutachten vorgeschlagenen Minderwertabzug von insgesamt Fr. 50'000.-- abgestellt. Die Beschwerdeführerin ist der Ansicht, zur Festsetzung des Abzugs wegen Wertminderung aufgrund von Inkonvenienzen hätte ein weiteres Gutachten eingeholt werden müssen. Vorliegend hat das Gerichtsgutachten indessen den Weg der Berechnung des Minderwerts vorgezeichnet und der Vorinstanz verblieb nur die ermessensweise Festsetzung der Wertminderung aufgrund von Inkonvenienzen. Dafür ist entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin kein Fachwissen erforderlich. Die Vorinstanz durfte daher ohne das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin zu verletzen oder in Willkür zu verfallen davon absehen, einzig zu dieser Frage der Inkonvenienzenschädigung ergänzende Beweise, insbesondere ein weiteres Gutachten, einzuholen. Ob die Vorinstanz zu Unrecht Alter und Geschlecht der Beschwerdeführerin in ihre Berechnung einbezogen hat, kann offenbleiben. Denn die Beschwerdeführerin zeigt nicht auf, dass ein Abzug wegen Wertminderung aufgrund von Inkonvenienzen in der Höhe von Fr. 32'500.-- auch im Ergebnis willkürlich wäre.

E. 3.4.4

Damit erweisen sich die Rügen der Beschwerdeführerin gegen die Festlegung eines Minderwertabzugs von Fr. 45'000.-- als unbegründet, soweit auf sie einzutreten ist.

E. 4

Die Beschwerdeführerin rügt schliesslich, die Vorinstanz habe ihr im Entscheid vom 15. September 2015 zu hohe Gerichtskosten und eine zu hohe Parteientschädigung auferlegt. Die Beschwerdeführerin habe das erstinstanzliche Urteil anfechten müssen, obwohl sie sich mit ihrer Beschwerde einzig gegen die Höhe des Minderwertabzugs gewendet habe und die Vorinstanz diesbezüglich an ihren ersten Entscheid vom 25. Juni 2013 gebunden gewesen sei. Diesem Umstand habe die Vorinstanz nicht bzw. nicht in hinreichendem Umfang Rechnung getragen, indem sie ihr eine Gebühr von Fr. 1'000.-- und eine Parteientschädigung von Fr. 4'243.-- auferlegt habe. Dies sei widerrechtlich und nicht haltbar. Die Vorinstanz hätte gemäss § 113 ZPO /AG die besonderen Umstände berücksichtigen müssen. Die Beschwerdeführerin übersieht, dass die Vorinstanz in ihrem

Entscheid vom 15. September 2015 die Schweizerische Zivilprozessordnung angewendet hat. Sie hat die Entscheidgebühr gemäss dem Verfahrenskostendekret des Kantons Aargau vom 24. November 1987 und die Parteientschädigung gemäss dem Dekret des Kantons Aargau über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 festgesetzt, die sich seit Inkrafttreten der ZPO beide auf Art. 96 ZPO stützen. Sie hat dabei die fehlende Verhandlung und den geringen Aufwand berücksichtigt. Sie hat somit entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin den Umständen des Falls Rechnung getragen. Indem die Beschwerdeführerin lediglich geltend macht, die Kürzung sei zu tief ausgefallen, zeigt sie weder eine willkürliche Anwendung kantonalen Rechts noch eine Rechtsverletzung in anderer Hinsicht durch die Vorinstanz auf. Soweit die Rüge den Begründungsanforderungen überhaupt genügt, ist sie unbegründet.

E. 5

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Die Beschwerdegegnerin schuldet der Beschwerdeführerin somit Fr. 45'000.-- nebst Zins zu 5 % seit dem 11. Juli 2006. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1, Art. 68 Abs. 2 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.