

Karl-Heinz Keldungs | Norbert Arbeiter

Leitfaden für Bausachverständige

Rechtsgrundlagen – Gutachten – Haftung

3., überarbeitete und aktualisierte Auflage

PRAXIS



VIEWEG+
TEUBNER

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----------|
| Abkürzungsverzeichnis | XV |
| Literaturverzeichnis | XIX |
| I. Die öffentliche Bestellung und Vereidigung | 1 |
| 1. Sachverständigen-Bezeichnungen | 1 |
| a) Die öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen | 1 |
| b) Die amtlich anerkannten Sachverständigen | 2 |
| c) Akkreditierte und zertifizierte Sachverständige | 2 |
| d) Die selbst ernannten Sachverständigen | 2 |
| 2. Voraussetzungen zur öffentlichen Bestellung | 3 |
| a) Vorbildung des Sachverständigen | 4 |
| b) Technische Kenntnisse des Sachverständigen | 4 |
| c) Juristische Grundkenntnisse | 4 |
| 3. Das Prüfungsverfahren | 5 |
| a) Antragsverfahren | 5 |
| b) Bestellungsgrundlage | 7 |
| 4. Grundpflichten | 8 |
| a) Pflichtenkatalog nach § 407 a ZPO | 8 |
| b) Pflichtenkatalog nach der Sachverständigenordnung | 8 |
| aa) Pflicht zur unparteiischen Aufgabenerfüllung | 8 |
| bb) Pflicht zur gewissenhaften Gutachtenerstattung | 8 |
| cc) Pflicht zur Unabhängigkeit | 9 |
| dd) Pflicht zur persönlichen Gutachtenerstattung | 9 |
| ee) Schweigepflicht | 9 |
| ff) Pflicht zur Erstattung von Gutachten | 10 |
| gg) Fortbildungspflicht | 10 |
| 5. Kosten der öffentlichen Bestellung und Vereidigung | 10 |
| 6. Vereidigungsformeln | 11 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 7. | Werbung der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen... | 12 |
| II. | Die Gutachtenformen | 13 |
| 1. | Der Gerichtsauftrag | 13 |
| 2. | Der Privatauftrag | 13 |
| 3. | Die Gutachtenarten..... | 14 |
| a) | Das Gerichtsgutachten..... | 14 |
| b) | Das Gutachten im selbständigen Beweisverfahren..... | 14 |
| c) | Das Obergutachten | 14 |
| d) | Das Schiedsgutachten..... | 14 |
| e) | Das Gutachten im Schiedsgerichtsverfahren | 15 |
| f) | Das Gemeinschaftsgutachten..... | 15 |
| g) | Das Versicherungsgutachten | 16 |
| h) | Das Wertgutachten | 16 |
| i) | Teilgutachten | 16 |
| j) | Das Ergänzungsgutachten..... | 16 |
| 4. | Das schriftliche Gutachten | 17 |
| a) | Angaben zum Deckblatt (Kurzform mit den notwendigen Angaben)..... | 18 |
| b) | Das schriftliche Gutachten sollte nach folgendem Aufbau gegliedert sein..... | 18 |
| aa) | Inhaltsverzeichnis | 18 |
| bb) | Vorgeschichte | 18 |
| cc) | Wiedergabe der Beweisfragen..... | 18 |
| dd) | Ortstermin (e) | 18 |
| ee) | Unterlagen (die zur Erstellung des Gutachtens vorliegen) | 19 |
| ff) | Lagebeschreibung..... | 19 |
| gg) | Beantwortung der Fragen des Beweisbeschlusses..... | 19 |
| hh) | Zusammenfassung | 20 |
| ii) | Fotos | 20 |
| jj) | Anlagen..... | 21 |
| kk) | Sonstiges..... | 21 |

| | | |
|-------------|--|-----------|
| 5. | Das Gerichtsgutachten..... | 21 |
| 6. | Das Privatgutachten..... | 23 |
| | a) Das schriftliche Gutachten..... | 23 |
| | b) Der Gutachtenauftrag | 23 |
| | c) Die Beratung..... | 25 |
| | d) Die private Beweissicherung | 25 |
| 7. | Das Versicherungsgutachten | 27 |
| | a) Allgemeines..... | 27 |
| | b) Ausschlüsse bei Haftpflichtschäden | 29 |
| | aa) Erfüllungsansprüche | 29 |
| | bb) Erweiterte gesetzliche Ansprüche..... | 29 |
| | cc) Vertragsstrafen..... | 29 |
| | dd) Überschreitung der Bauzeit sowie von Fristen und Terminen..... | 29 |
| | ee) Überschreitung ermittelter Maße oder Kosten, fehlerhafte Maße oder Kostenermittlung | 30 |
| | ff) Auslandsschäden | 30 |
| | gg) Auftragserteilung in eigenem Namen | 30 |
| | hh) Versicherungsnehmer, die im selben Vertrag mit versichert sind | 30 |
| | c) Die Ladung..... | 30 |
| | d) Das Gutachten | 31 |
| | e) Brandschäden | 31 |
| | f) Die Bauleistungsversicherung (auch Bauwesenversicherung genannt) | 32 |
| | g) Allgemeiner Hinweis..... | 33 |
| III. | Die gerichtliche Tätigkeit..... | 35 |
| | 1. Einleitung..... | 35 |
| | 2. Die Auswahl des Sachverständigen..... | 36 |
| | 3. Persönliche Gutachtenerstattung | 39 |
| | 4. Pflicht zur Gutachtenerstattung | 39 |
| | 5. Gutachtenverweigerung..... | 40 |

| | | |
|-----|--|----|
| 6. | Die Zusammenarbeit mit dem Sachverständigen | 41 |
| a) | Die Leitung des Sachverständigen durch das Gericht | 41 |
| b) | Unverständlicher Beweisbeschluss..... | 41 |
| c) | Missverhältnis zwischen dem Wert des Streitgegenstandes und den Kosten durch sachverständige Aufklärung | 42 |
| d) | Folgen eines unterlassenen Hinweises auf die den eingezahlten Vorschuss übersteigende Rechnung des Sachverständigen | 43 |
| e) | Prüfung des geltend gemachten Anspruchs | 43 |
| 7. | Der Einweisungstermin | 44 |
| 8. | Die Vorbereitung des Gutachtens..... | 45 |
| a) | Anforderung von Unterlagen, die nicht Gegenstand der Gerichtsakte sind | 45 |
| b) | Urkunden im Besitz eines Dritten..... | 46 |
| 9. | Die Ortsbesichtigung | 47 |
| a) | Forderung zur Teilnahme des Richters an der Ortsbesichtigung ... | 47 |
| b) | Die Vorbereitung der Ortsbesichtigung..... | 48 |
| c) | Inhalt des Einladungsschreibens..... | 49 |
| d) | Keine Kontaktaufnahme mit den Parteien vor der Ortsbesichtigung..... | 50 |
| e) | Keine Ortsbesichtigung ohne die Parteien..... | 50 |
| f) | Bauteilöffnungen | 50 |
| aa) | Bauteilöffnungen am Eigentum des Berechtigten..... | 51 |
| bb) | Bauteilöffnungen am Eigentum des Gegners | 52 |
| cc) | Bauteilöffnungen am Eigentum Dritter | 52 |
| dd) | Bauteilöffnung durch den Sachverständigen selbst oder einem von ihm beauftragten Handwerker..... | 53 |
| ee) | Die Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit Bauteilöffnungen | 54 |
| ff) | Die Verkehrssicherungspflicht im Zusammenhang mit Bauteilöffnungen | 55 |
| gg) | Die Verpflichtung zum nachträglichen Verschließen..... | 56 |
| hh) | Die Bauteilöffnung im selbständigen Beweisverfahren..... | 56 |

| | |
|--|----|
| ii) Folgen der Weigerung eines Sachverständigen, einer Weisung des Gerichts Folge zu leisten | 57 |
| jj) Die Kosten der Bauteilöffnung | 57 |
| g) Betreten des Grundstücks eines Dritten | 58 |
| h) Laboruntersuchungen/Messungen | 58 |
| i) Durchführung der Ortsbesichtigung | 58 |
| aa) Zeitpunkt des Beginns | 59 |
| bb) Hausrecht | 59 |
| cc) Abarbeiten des Beweisbeschlusses | 60 |
| dd) Vorläufige Erklärungen oder Einschätzungen | 60 |
| ee) Erklärungen der Parteien während der Ortsbesichtigung | 60 |
| ff) Verweigerung erforderlicher Mitarbeit durch den Hausrechtsinhaber | 61 |
| gg) Verlassen der Örtlichkeit vor Beendigung der Ortsbesichtigung durch eine Partei | 61 |
| hh) Vergleichsgespräche | 62 |
| ii) Feststellung neuer Mängel | 63 |
| jj) Beendigung der Ortsbesichtigung | 65 |
| 10. Das schriftliche Gutachten | 65 |
| 11. Die ergänzende schriftliche Stellungnahme | 67 |
| 12. Die mündliche Anhörung des Sachverständigen | 69 |
| a) Die Vorbereitung der mündlichen Anhörung | 71 |
| b) Der Anhörungstermin | 72 |
| 13. Sachverständigenbeeidigung | 74 |
| 14. Ablehnung des Sachverständigen wegen Befangenheit | 75 |
| 15. Beweis durch Augenschein unter Hinzuziehung eines Sachverst. | 76 |
| 16. Der Sachverständige im Schiedsgerichtsverfahren | 78 |
| 17. Sachverständiger Zeuge | 79 |
| 18. Sonstige Pflichten | 79 |
| 19. Entziehung des Sachverständigenauftrags | 81 |
| 20. Verschwiegenheitspflicht | 81 |
| 21. Aufbewahrungspflicht | 81 |

| | |
|--|-----------|
| IV. Das selbstständige Beweisverfahren | 83 |
| 1. Voraussetzungen | 83 |
| 2. Zuständigkeit | 84 |
| 3. Inhalt des Antrages | 84 |
| 4. Auswahl des Sachverständigen | 84 |
| 5. Inhalt des Beweisbeschlusses | 85 |
| 6. Ortsbesichtigung | 85 |
| 7. Auswirkung des selbständigen Beweisverfahrens auf den Lauf der Verjährung | 86 |
| 8. Rechte des Antragsgegners | 86 |
| 9. Das schriftliche Gutachten | 87 |
| 10. Ende des selbständigen Beweisverfahrens | 88 |
| 11. Ablehnung des Sachverständigen wegen Befangenheit | 88 |
| V. Der Sachverständige bei der Abnahme | 91 |
| 1. Der Abnahmebegriff | 91 |
| 2. Funktion des Sachverständigen als Helfer des Bauherrn | 91 |
| 3. Funktion des Sachverständigen als Helfer beider Parteien | 91 |
| 4. Das Schiedsgutachten | 92 |
| VI. Die Auswirkungen des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes | 93 |
| 1. Die wichtigsten Unterscheidungen | 94 |
| a) Der Mangelbegriff nach altem Recht | 94 |
| b) Der Mangelbegriff nach neuem Recht | 94 |
| 2. Die Rechte des Bestellers | 95 |
| a) Nacherfüllung | 95 |
| b) Selbstvornahme | 95 |
| c) Rücktritt | 96 |
| d) Minderung | 96 |
| aa) altes Recht | 96 |
| bb) neues Recht | 97 |
| cc) Berechnung der Minderung (§ 638 Abs. 3 BGB n.F.) | 97 |

| | |
|--|------------|
| e) Schadensersatz oder Ersatz vergeblicher Aufwendungen | 98 |
| aa) Schadensersatz wegen Pflichtverletzung (§ 280 BGB n. F.) | 98 |
| bb) Schadensersatz aus § 281 BGB | 98 |
| cc) Ersatz vergeblicher Aufwendungen (§ 284 BGB n. F.) | 98 |
| VII. Die Sachverständigen-Vergütung (Entschädigung) | 99 |
| VIII. Die Haftung des Sachverständigen | 125 |
| 1. Rechtliche Einordnung des Sachverständigenvertrages | 125 |
| 2. Ansprüche Dritter | 126 |
| 3. Das Haftungsrecht | 127 |
| IX. Anhang | 129 |
| A. Begriffsbestimmung | 129 |
| B. Weitere Begriffsbestimmungen | 131 |
| C. Baustoffe | 139 |
| 1. Schadstoffe | 139 |
| 2. Pilze | 143 |
| 2.1 Holz zerstörende Pilze | 143 |
| 2.2 Schimmelpilze | 145 |
| Sachwortverzeichnis | 151 |