

Karl-Heinz Keldungs  
Norbert Arbeiter

# **Leitfaden für Bau- sachverständige**

Rechtsgrundlagen – Gutachten – Haftung



## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                              |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>I. Die öffentliche Bestellung und Vereidigung .....</b>                                   | <b>1</b>      |
| 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 und Vereidigung von<br>Sachverständigen ..... | 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 .....                                                                | 8             |
| 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 .....                                     | 9             |
| cc) Pflicht zur Unabhängigkeit .....                                                         | 9             |
| dd) Pflicht zur persönlichen Gutachtenerstattung .....                                       | 9             |
| ee) Schweigepflicht .....                                                                    | 10            |
| ff) Pflicht zur Erstattung von Gutachten .....                                               | 10            |
| gg) Fortbildungspflicht .....                                                                | 10            |
| 5. Kosten der öffentlichen Bestellung und Vereidigung .....                                  | 11            |
| 6. Vereidigungsformeln .....                                                                 | 11            |
| 7. Werbung der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen .....                  | 12            |
| <br><b>II. Die Gutachtenformen .....</b>                                                     | <br><b>15</b> |
| 1. Der Gerichtsauftrag .....                                                                 | 15            |
| 2. Der Privatauftrag .....                                                                   | 15            |
| 3. Die Gutachtenarten .....                                                                  | 16            |
| a) Das Gerichtsgutachten .....                                                               | 16            |
| b) Das Gutachten im selbständigen Beweisverfahren .....                                      | 16            |
| c) Das Obergutachten .....                                                                   | 16            |
| d) Das Schiedsgutachten .....                                                                | 17            |

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| e) Das Gutachten im Schiedsgerichtsverfahren .....                       | 17 |
| f) Das Gemeinschaftsgutachten .....                                      | 18 |
| g) Das Versicherungsgutachten .....                                      | 18 |
| h) Das Wertgutachten .....                                               | 18 |
| i) Das Ergänzungsgutachten .....                                         | 18 |
| 4. Das schriftliche Gutachten .....                                      | 19 |
| a) Angaben zum Deckblatt (Kurzform mit den notwendigen Angaben) .....    | 20 |
| b) Das schriftliche Gutachten sollte nach folgendem Aufbau               |    |
| gegliedert sein .....                                                    | 20 |
| aa) Inhaltsverzeichnis .....                                             | 20 |
| bb) Vorgeschichte .....                                                  | 21 |
| cc) Wiedergabe der Beweisfragen .....                                    | 21 |
| dd) Ortstermin (e) .....                                                 | 21 |
| ee) Unterlagen (die zur Erstellung des Gutachtens vorliegen) .....       | 21 |
| ff) Lagebeschreibung .....                                               | 21 |
| gg) Beantwortung der Fragen des Beweisbeschlusses .....                  | 21 |
| hh) Zusammenfassung .....                                                | 22 |
| ii) Fotos .....                                                          | 23 |
| jj) Anlagen .....                                                        | 23 |
| kk) Sonstiges .....                                                      | 23 |
| 5. Das Gerichtsgutachten .....                                           | 24 |
| 6. Das Privatgutachten .....                                             | 25 |
| a) Das schriftliche Gutachten .....                                      | 25 |
| b) Der Gutachtenauftrag .....                                            | 26 |
| c) Die Beratung .....                                                    | 28 |
| d) Die private Beweissicherung .....                                     | 28 |
| 7. Das Versicherungsgutachten .....                                      | 30 |
| a) Allgemeines .....                                                     | 30 |
| b) Ausschlüsse bei Haftpflichtschäden .....                              | 32 |
| aa) Erfüllungsansprüche .....                                            | 32 |
| bb) Erweiterte gesetzliche Ansprüche .....                               | 32 |
| cc) Vertragsstrafen .....                                                | 32 |
| dd) Überschreitung der Bauzeit sowie von Fristen und Terminen .....      | 32 |
| ee) Überschreitung ermittelter Maße oder Kosten, fehlerhafte             |    |
| Maße oder Kostenermittlung .....                                         | 33 |
| ff) Auslandsschäden .....                                                | 33 |
| gg) Auftragserteilung in eigenem Namen .....                             | 33 |
| hh) Versicherungsnehmer, die im selben Vertrag mit versichert sind ..... | 33 |
| c) Die Ladung .....                                                      | 33 |
| d) Das Gutachten .....                                                   | 34 |

|                                                                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| e) Brandschäden .....                                                                                                        | 34        |
| f) Die Bauleistungsversicherung (auch Bauwesenversicherung genannt) .....                                                    | 35        |
| g) Allgemeiner Hinweis .....                                                                                                 | 36        |
| <b>III. Die gerichtliche Tätigkeit .....</b>                                                                                 | <b>37</b> |
| 1. Einleitung .....                                                                                                          | 37        |
| 2. Die Auswahl des Sachverständigen .....                                                                                    | 38        |
| 3. Persönliche Gutachtenerstattung .....                                                                                     | 41        |
| 4. Pflicht zur Gutachtenerstattung .....                                                                                     | 42        |
| 5. Gutachtenverweigerung .....                                                                                               | 42        |
| 6. Die Zusammenarbeit mit dem Sachverständigen .....                                                                         | 43        |
| a) Die Leitung des Sachverständigen durch das Gericht .....                                                                  | 43        |
| b) Unverständlicher Beweisbeschluss .....                                                                                    | 43        |
| c) Missverhältnis zwischen dem Wert des Streitgegenstandes und den Kosten durch sachverständige Aufklärung .....             | 45        |
| d) Folgen eines unterlassenen Hinweises auf die den eingezahlten Vorschuss übersteigende Rechnung des Sachverständigen ..... | 45        |
| e) Prüfung des geltend gemachten Anspruchs .....                                                                             | 46        |
| 7. Der Einweisungstermin .....                                                                                               | 46        |
| 8. Die Vorbereitung des Gutachtens .....                                                                                     | 48        |
| a) Anforderung von Unterlagen, die nicht Gegenstand der Gerichtsakte sind .....                                              | 48        |
| b) Urkunden im Besitz eines Dritten .....                                                                                    | 49        |
| 9. Die Ortsbesichtigung .....                                                                                                | 50        |
| a) Forderung zur Teilnahme des Richters an der Ortsbesichtigung .....                                                        | 50        |
| b) Die Vorbereitung der Ortsbesichtigung .....                                                                               | 52        |
| c) Inhalt des Einladungsschreibens .....                                                                                     | 52        |
| d) Keine Kontaktaufnahme mit den Parteien vor der Ortsbesichtigung .....                                                     | 53        |
| e) Keine Ortsbesichtigung ohne die Parteien .....                                                                            | 53        |
| f) Bauteilöffnungen .....                                                                                                    | 54        |
| g) Betreten des Grundstücks eines Dritten .....                                                                              | 56        |
| h) Laboruntersuchungen/Messungen .....                                                                                       | 56        |
| i) Durchführung der Ortsbesichtigung .....                                                                                   | 57        |
| aa) Zeitpunkt des Beginns .....                                                                                              | 57        |
| bb) Hausrecht .....                                                                                                          | 57        |
| cc) Abarbeiten des Beweisbeschlusses .....                                                                                   | 58        |
| dd) Vorläufige Erklärungen oder Einschätzungen .....                                                                         | 58        |
| ee) Erklärungen der Parteien während der Ortsbesichtigung .....                                                              | 59        |
| ff) Verweigerung erforderlicher Mitarbeit durch den Hausrechtsinhaber .....                                                  | 59        |

|                                                                                              |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| gg) Verlassen der Örtlichkeit vor Beendigung der Ortsbesichtigung<br>durch eine Partei ..... | 60        |
| hh) Vergleichsgespräche .....                                                                | 60        |
| ii) Feststellung neuer Mängel .....                                                          | 62        |
| jj) Beendigung der Ortsbesichtigung .....                                                    | 64        |
| 10. Das schriftliche Gutachten .....                                                         | 64        |
| 11. Die ergänzende schriftliche Stellungnahme .....                                          | 66        |
| 12. Die mündliche Anhörung des Sachverständigen .....                                        | 69        |
| a) Die Vorbereitung der mündlichen Anhörung .....                                            | 70        |
| b) Der Anhörungstermin .....                                                                 | 71        |
| 13. Sachverständigenbeeidigung .....                                                         | 74        |
| 14. Ablehnung des Sachverständigen wegen Befangenheit .....                                  | 75        |
| 15. Beweis durch Augenschein unter Hinzuziehung eines<br>Sachverständigen .....              | 76        |
| 16. Der Sachverständige im Schiedsgerichtsverfahren .....                                    | 78        |
| 17. Sachverständiger Zeuge .....                                                             | 79        |
| 18. Sonstige Pflichten .....                                                                 | 80        |
| 19. Entziehung des Sachverständigenauftrags .....                                            | 81        |
| 20. Verschwiegenheitspflicht .....                                                           | 82        |
| 21. Aufbewahrungspflicht .....                                                               | 82        |
| <b>IV. Das selbständige Beweisverfahren .....</b>                                            | <b>83</b> |
| 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<br>der Verjährung .....        | 86        |
| 8. Rechte des Antragsgegners .....                                                           | 87        |
| 9. Das schriftliche Gutachten .....                                                          | 87        |
| 10. Ende des selbständigen Beweisverfahrens .....                                            | 88        |
| 11. Ablehnung des Sachverständigen wegen Befangenheit .....                                  | 89        |
| <b>V. Der Sachverständige bei der Abnahme .....</b>                                          | <b>91</b> |
| 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        |

---

|                                                                                                                     |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 5. Die Fertigstellungsbescheinigung .....                                                                           | 93         |
| a) Gesetzeszweck .....                                                                                              | 93         |
| b) Die Fertigstellungsbescheinigung als Abnahmefiktion .....                                                        | 93         |
| c) Die Auswahl des Sachverständigen .....                                                                           | 94         |
| d) Die Pflichten des Sachverständigen .....                                                                         | 94         |
| e) Die Ortsbesichtigung .....                                                                                       | 95         |
| f) Pflichten des Bestellers .....                                                                                   | 97         |
| g) Beweiskraft der sachverständigen Feststellungen .....                                                            | 98         |
| h) Aufmaß und Stundenlohnabrechnung .....                                                                           | 99         |
| i) Inhalt der Fertigstellungsbescheinigung .....                                                                    | 101        |
| <b>VI. Die Auswirkungen des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes<br/>auf das gesetzliche Werkvertragsrecht .....</b> | <b>103</b> |
| 1. Die wichtigsten Unterscheidungen .....                                                                           | 104        |
| a) Der Mangelbegriff nach altem Recht .....                                                                         | 104        |
| b) Der Mangelbegriff nach neuem Recht .....                                                                         | 104        |
| 2. Die Rechte des Bestellers .....                                                                                  | 105        |
| a) Nacherfüllung .....                                                                                              | 105        |
| b) Selbstvornahme .....                                                                                             | 106        |
| c) Rücktritt .....                                                                                                  | 106        |
| d) Minderung .....                                                                                                  | 106        |
| aa) altes Recht .....                                                                                               | 106        |
| bb) neues Recht .....                                                                                               | 107        |
| cc) Berechnung der Minderung (§ 638 Abs. 3 BGB n.F.) .....                                                          | 107        |
| e) Schadensersatz oder Ersatz vergeblicher Aufwendungen .....                                                       | 108        |
| aa) Schadensersatz wegen Pflichtverletzung (§ 280 BGB n. F.) .....                                                  | 108        |
| bb) Schadensersatz aus § 281 BGB .....                                                                              | 108        |
| cc) Ersatz vergeblicher Aufwendungen (§ 284 BGB n. F.) .....                                                        | 109        |
| <b>VII. Die Sachverständigenentschädigung .....</b>                                                                 | <b>111</b> |
| 1. Höhe der Entschädigung .....                                                                                     | 111        |
| a) Regelstundensatz .....                                                                                           | 111        |
| b) Erhöhung für Berufssachverständige .....                                                                         | 111        |
| c) Einigung auf höheren Stundensatz .....                                                                           | 112        |
| 2. Aufwendungsersatz .....                                                                                          | 113        |
| 3. Tabelle .....                                                                                                    | 115        |
| 4. Sonderregelungen .....                                                                                           | 116        |
| 5. Vorschuss (§ 14 ZSEG) .....                                                                                      | 116        |
| 6. Erlöschen eines Anspruchs, Verjährung (§ 15 ZSEG) .....                                                          | 116        |
| 7. Gerichtliche Festsetzung (§ 16 ZSEG) .....                                                                       | 117        |

---

|                                                                                                                           |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 8. Versagung der Entschädigung .....                                                                                      | 117        |
| a) Fachlicher, inhaltlicher Mangel .....                                                                                  | 118        |
| b) Verstöße gegen die in § 407 a ZPO enthaltenen Pflichten .....                                                          | 118        |
| c) Unverwertbarkeit des Gutachtens infolge einer erfolgreichen<br>Ablehnung des Sachverständigen wegen Befangenheit ..... | 119        |
| <b>VIII. Die Haftung des Sachverständigen .....</b>                                                                       | <b>121</b> |
| 1. Rechtliche Einordnung des Sachverständigenvertrages .....                                                              | 121        |
| 2. Ansprüche Dritter .....                                                                                                | 123        |
| 3. Das neue Haftungsrecht .....                                                                                           | 123        |
| 4. Haftung aus einer fehlerhaften Fertigstellungsbescheinigung .....                                                      | 125        |
| <b>IX. Anhang .....</b>                                                                                                   | <b>127</b> |
| A. Begriffsbestimmung .....                                                                                               | 127        |
| B. Weitere Begriffsbestimmungen .....                                                                                     | 129        |
| C. Baustoffe .....                                                                                                        | 137        |
| 1. Schadstoffe .....                                                                                                      | 137        |
| 2. Pilze .....                                                                                                            | 140        |
| <b>Stichwortverzeichnis .....</b>                                                                                         | <b>145</b> |