

Karl-Heinz Keldungs
Norbert Arbeiter

Leitfaden für Bau- sachverständige

Rechtsgrundlagen – Gutachten – Haftung

2., überarbeitete und aktualisierte Auflage



Inhaltsverzeichnis

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 und Vereidigung von 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
 II. Die Gutachtenformen	 15
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

III. Die gerichtliche Tätigkeit 37

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 durch eine Partei	60
hh) Vergleichsgespräche	60
ii) Feststellung neuer Mängel	62
jj) Beendigung der Ortsbesichtigung	63
10. Das schriftliche Gutachten	64
11. Die ergänzende schriftliche Stellungnahme	66
12. Die mündliche Anhörung des Sachverständigen	68
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 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
IV. Das selbständige 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	87
9. Das schriftliche Gutachten	87
10. Ende des selbständigen Beweisverfahrens	88
11. Ablehnung des Sachverständigen wegen Befangenheit	89
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

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	100
VI.	Die Auswirkungen des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes auf das gesetzliche Werkvertragsrecht	103
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
VII.	Die Sachverständigenvergütung (Entschädigung)	111
VIII.	Die Haftung des Sachverständigen	137
1.	Rechtliche Einordnung des Sachverständigenvertrages	137
2.	Ansprüche Dritter	139
3.	Das neue Haftungsrecht	139
4.	Haftung aus einer fehlerhaften Fertigstellungsbescheinigung	141
IX.	Anhang	143
A.	Begriffsbestimmung	143
B.	Weitere Begriffsbestimmungen	145

C. Baustoffe	153
1. Schadstoffe	153
2. Pilze	156
Stichwortverzeichnis	161