

Karl-Heinz Keldungs  
Norbert Arbeiter

# **Leitfaden für Bau- sachverständige**

**Rechtsgrundlagen – Gutachten – Haftung**

2., überarbeitete und aktualisierte Auflage



## 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 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
 <b>II. Die Gutachtenformen</b> .....	 <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 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
<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 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 .....	100
<b>VI. Die Auswirkungen des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes 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 Sachverständigenvergütung (Entschädigung) .....</b>	<b>111</b>
<b>VIII. Die Haftung des Sachverständigen .....</b>	<b>137</b>
1. Rechtliche Einordnung des Sachverständigenvertrages .....	137
2. Ansprüche Dritter .....	139
3. Das neue Haftungsrecht .....	139
4. Haftung aus einer fehlerhaften Fertigstellungsbescheinigung .....	141
<b>IX. Anhang .....</b>	<b>143</b>
A. Begriffsbestimmung .....	143
B. Weitere Begriffsbestimmungen .....	145

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