



Der Sachverständigenbeweis im Bauprozess

Baurechtstagung 2013
Aktuelle Rechtsprechung und Praxistipps
Stuttgart – 25. April 2013

Der Sachverständigenbeweis im Bauprozess

Inhaltsverzeichnis

1. **Der Sachverständige als Schlüsselfigur**

Aufgabenfelder, Gutachtenarten, Anforderungen an SV

2. **Umgang mit Sachverständigen**

Klärung der Aufgabenstellung

Der SV halb-Jurist – halb Techniker

3. **Beweisführung**

Aufbau eines Gutachtens

Untersuchungen

4. **Haftung des Sachverständigen**

Zerstörerische Untersuchungen

Richter und Sachverständiger



Teil 1

Der Sachverständige als Schlüsselfigur

Aufgabenfelder – Gutachtenarten
Anforderungen an Sachverständige

Der Sachverständige als Schlüsselfigur

Aufgabenfelder-Gutachtenarten

■ **Privatgutachten**

- Beweis(sicherungs)gutachten
- Bauschadensgutachten
- Wertgutachten

■ **Gerichtsgutachten**

- Gutachten im Rahmen eines selbständigen Beweissicherungsverfahrens
- Gutachten im Rahmen eines Rechtsstreits

Der Sachverständige als Schlüsselfigur

Privatgutachten

- Der Auftraggeber definiert das Ziel
- Der SV ist dem Auftraggeber verpflichtet
- Die Honorierung ist frei vereinbar bzw. wird nach HOAI vereinbart, sofern Leistungen nach HOAI erbracht werden sollen

Der Sachverständige als Schlüsselfigur

Gerichtliche Gutachten

- Das Gericht definiert die Fragestellungen
- Der SV ist dem Gericht gegenüber verpflichtet
- Die Entschädigung erfolgt nach dem JVEG, Inkraftsetzung seit 1. Juli 2004
(Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz)
- Honorargruppen Bau 5+6 (70/75€/h)

Der Sachverständige als Schlüsselfigur

Aufgabenfelder des SV – mehr als „nur“ Erstellung von Gutachten

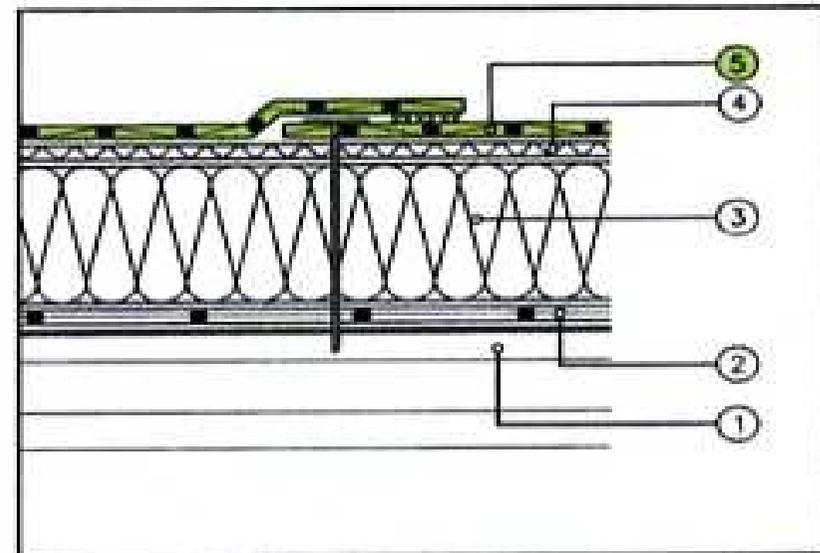
- Baubegleitende Qualitätsüberwachungen*
- Objektbegleitung und Risikoeinschätzung beim Erwerb von Immobilien
- Erstellung einer „Technical Due Diligence“

***Achtung: Erhöhung des Haftungsrisikos**

Technical Due Diligance



Beispiel Einkaufsmärkte



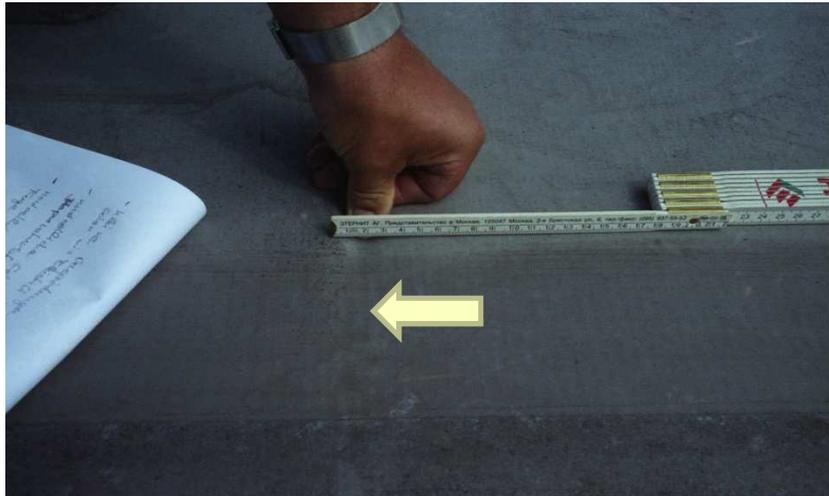
Beispiel:

Rhenofol GV – mechanisch befestigt

- ① Stahlprofilbleche, korrosionsschutz
- ② FDT Dampfsperre PE
- ③ Wärmedämmschicht, z.B. EPS
- ④ Rhenofol-Rohglasvlies 120 g/m²
- ⑤ Dachbahn Rhenofol CV, mechanisch befestigt

Technical Due Diligance

Dämmstofflücken, Fehlerhafte Befestigung, Abdichtungsverklebung, Kabeldurchführungen



Technical Due Diligance

Zusammenfassung - Beispiel

0 Summary Condition of the Roof

Zusammenfassung der Ergebnisse, Einschätzung Restnutzungsdauer...

The building is in consideration of his age in a good condition. There are some cracks in the walls, caused by not state-of-the-art execution of the joints. Most of the defects found in the building are caused by used or age-related.

The roof was inspected in dry condition. There have been no visible defects with regard to workmanship and execution. However, we wish to point out that only heavy rainfalls might reveal possible leakages which at the time of inspection have not been detectable. There could be a risk that leakages will be caused by heavy rainfalls and produce costs; however we do not see a high risk in this respect.

The defects on the loading platform should remedy shortly, to prevent further defects.

A list of defects found during the inspection visually on 11.04.2007 appears below:

Kostenabschätzung zum Instandhaltungsbedarf [Kostenabschätzung zur Beseitigung der zuvor beschriebenen Mängel / des Instandhaltungsbedarfs]			
	0 - 2 Jahre (kurzfristig) netto, Preisstand 2007	3 - 5 Jahre (mittelfristig) netto, Preisstand 2007	6 - 10 Jahre (langfristig) netto, Preisstand 2007
Dachfläche Reparatur/ Ausbesserung 10%	18.920,00		5.000,00
Dach Komplettersatz		968.894,00	
Wandanschluss	2.232,00	-2.232,00	
Attika	3.000,00	-3000,00	
Lichtkuppeln Reparatur	2.000,00	-2000,00	
Lichtkuppeln Neuanschluss an Dach		16.450,00	
Lichtkuppeln Ersatz ohne RWA			41.500,00
Notüberläufe	3.000,00	-3.000,00	
Dachgullys Reparatur 10%	1.175,00	-1.175,00	
Dachgullys Ersatz			
SUMME	30.327,00	936.937,00	46.500,00

Die kurzfristig angegebenen Kosten setzen keine außergewöhnlichen Belastungen (Sturm, Starkregen, Versagen der Befestiger aus Korrosion usw. voraus)

Anforderungen an Sachverständige

- **Sachkunde**
- Persönliche Eignung
- Objektivität
- Neutralität und Unparteilichkeit
- Persönliche Zuverlässigkeit und Integrität
- Schweigepflicht
- **Höchstpersönliche Leistung**

Der Sachverständige als Schlüsselfigur

Schwerwiegende Fehler des SV I

Fachliche Eitelkeit

- Fremde Sachgebiete bearbeiten
- Eigene Erfahrungen zu Regeln machen
- Weitere Gutachten von vorn herein als abwegig werten, verurteilen ohne Sachlichkeit
- Fragen der Rechtsanwälte als „parteilicher Unverstand“ abtun
- Den Rechtsanwaltschaften das „Lesen fachlicher Probleme“ beibringen zu wollen
- Fragen nach der eigenen Fachkompetenz mit Empörung beantworten bzw. mit Arroganz begegnen

Der Sachverständige als Schlüsselfigur

Schwerwiegende Fehler des SV II

Unzulässige Delegation der Verantwortung an Mitarbeiter bei maßgeblichen Einfluss auf das Gutachten

Irreführende Aussagen

- Schaden Begründen weil Vorschriften (z.B. DIN) nicht eingehalten wurde
- Verwechslung Mangel mit Schaden
- Vermischung Schätzung mit exakter Feststellung
- Fragestellungen mit gewonnenen Erkenntnissen nicht beantwortet
- Unvollständige Beweisführung

Der Sachverständige als Schlüsselfigur

Schwerwiegende Fehler des SV III

Unzulässige Amtsermittlung

- Überschreitung der strittigen Fragen des Beweisbeschlusses
- Aussagen als Feststellungen die z.B. von Dritten übernommen wurden

Überforderung des richterlichen Verständnisses

- Fachbegriffe nicht erläutert, weil SV sie für Allgemeinbildung hält
- Vermischung aktuelle Anforderungen mit zur Bauzeit gültigen Anforderungen

Unzulässige Behandlung rechtlicher Fragen

- Keine Schuldzuweisungen und Wertungen



Teil 2

Umgang mit Sachverständigen

Klärung der Aufgabenstellung
Der SV – Halb Jurist – halb Techniker?

Umgang mit Sachverständigen

Klärung der Aufgabenstellung

Aufgabenstellung wirtschaftlich und zielorientiert, klar und eindeutig

Problemstellung:

- Ist Machbarkeit durch den SV gegeben?
- Ist die Fachkenntnis vorhanden?
- Kann das Ziel des Auftraggebers erfüllt werden?
- Wie soll vorgegangen werden?

Umgang mit Sachverständigen

Klärung der Aufgabenstellung

Privatgutachten

- Empfehlung: Erstellung eines Angebotes mit Gegenzeichnung des AG zur Leistung und der anfallenden Kosten

Gerichtsgutachten

- Prüfung auf eigene Leistungsfähigkeit
- Unzulässig sind dabei:
- Fragestellungen die einer Ausforschung gleichkommen inkl. Fragestellungen zu Planungsleistungen nach HOAI

Umgang mit Sachverständigen Der SV – Halb-Jurist-halb Techniker?

Begriffsdefinitionen

- Verdeckter Mangel
- Verborgener Mangel
- Arglistig verschwiegener Mangel
- Optischer Mangel

Mangel = Fehler = Schaden?

Umgang mit Sachverständigen Der SV – Halb-Jurist-halb Techniker?



Optischer Mangel – Schaden?



Verborgener Mangel - Feuchteschaden

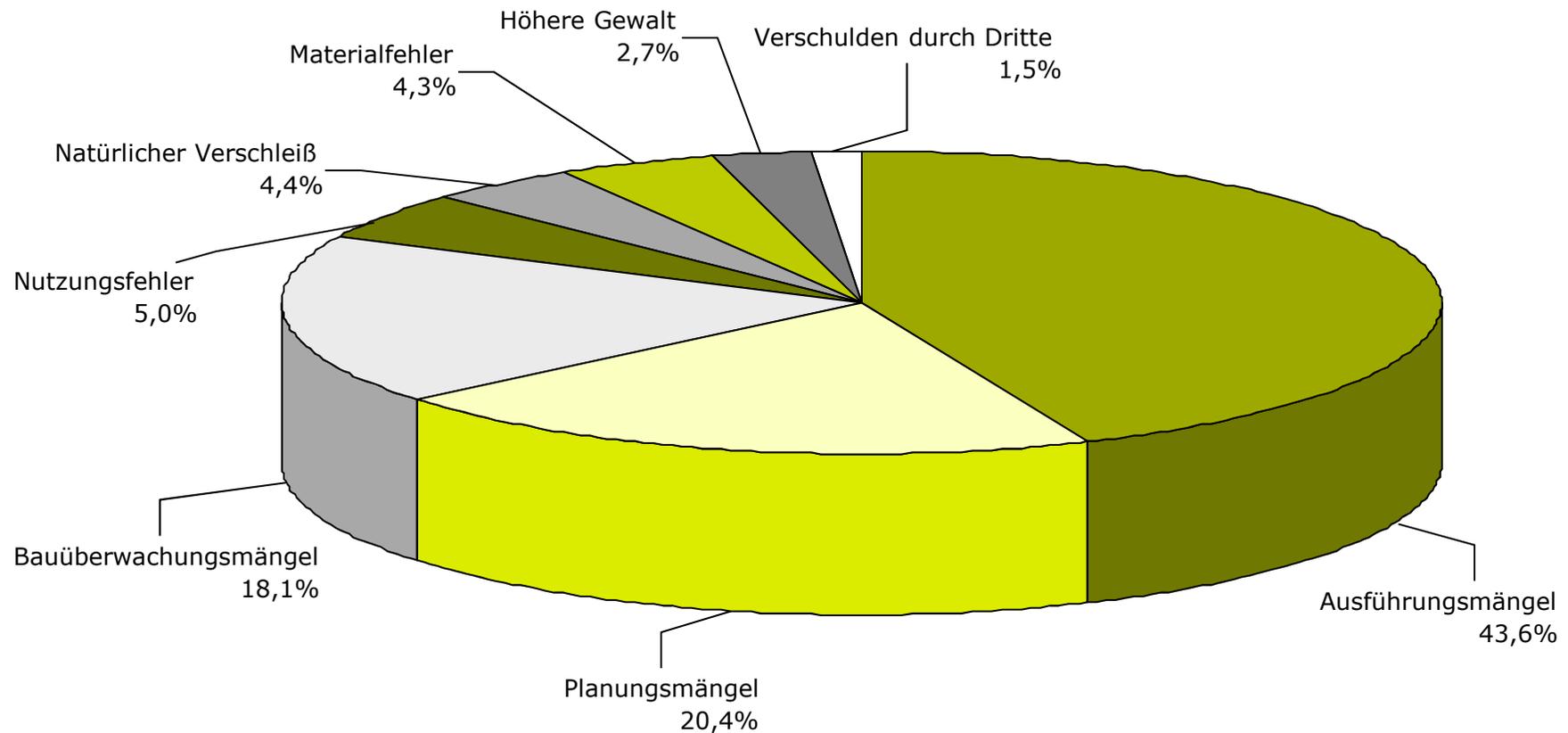
Umgang mit Sachverständigen Der SV – Halb-Jurist-halb Techniker?

Begriffsdefinitionen

- Allgemein anerkannte Regeln der Technik
- Stand der Technik
- Neuester Stand der Technik
- Stand von Wissenschaft und Forschung

Schadensfindung - Schadensverursacher*

■ Auszug aus Bauschadensbericht



*Prozentuale Verteilung der Verursachung und der Verschuldender von Bauschäden
(Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 09/2002)

Umgang mit Sachverständigen Der SV – Halb-Jurist-halb Techniker?

Gewährleistung und Haltbarkeit

2 Welten:

Gewährleistungswelt = Bestrafungsszenario für einen Fehler, der von Anfang an eingebaut war

Haltbarkeitswelt = alles war technisch richtig und perfekt gemacht, und trotzdem ist es verschlissen, abgenutzt, verbraucht, verbleicht...

Im Zweifelsfall durch SV erklären

Umgang mit Sachverständigen Der SV – Halb-Jurist-halb Techniker?

Die Standardfrage:

- „Ist die Ausführung mangelhaft“

Ein juristisches Minenfeld!

Umgang mit Sachverständigen Der SV – Halb-Jurist-halb Techniker?

Mangelbegriff nach BGB

Mangelfrei ist ein Gewerk, wenn

- Es die **vereinbarte** Beschaffenheit hat
- Oder, wenn es die nach dem Vertrag vorausgesetzte, oder wenn
- Es sich für die gewöhnliche Verwendung eignet, die bei gleichen Werken üblich ist und der Besteller erwarten kann

Umgang mit Sachverständigen Der SV – Halb-Jurist-halb Techniker?

Mangelbegriff kann 2 Komponenten enthalten

- **A: Rein technische Abweichungen,**
(allgemein anerkannte Regeln der Technik) =
objektive Komponente
- **B: Subjektive Komponente**
(Vereinbarung nach Vertrag, vorausgesetzte
Eignung, übliche Beschaffenheit, die der
Besteller erwarten darf)

Umgang mit Sachverständigen Der SV – Halb-Jurist-halb Techniker?

Gutachten und juristische Aussagen

Beispiel:

- Unvollständiges Leistungsverzeichnis =
Beginn der Vertragsauslegung =
Juristisches Gebiet = Sperrzone für SV

Umgang mit Sachverständigen Der SV – Halb-Jurist-halb Techniker?

Mögliche Darstellung im Gutachten

„Das LV ist in Punkt 1.1 nicht eindeutig, vorbehaltlich der gerichtlichen Auslegung versteht man in einer solchen Formulierung üblicherweise...“

Oder

„Zu diesem Detail ist vorbehaltlich gerichtlicher Auslegung offenbar kein Leistungssoll vereinbart worden, es ist aber bei Gewerken gleicher Art üblich, dass....“

Umgang mit Sachverständigen Der SV – Halb-Jurist-halb Techniker?

Fangfrage:

- Wie hoch ist der Minderungsbetrag?

Der SV umschifft diese Frage

- „Vorbehaltlich der gerichtlichen Bewertung, ob die Mängelbeseitigung unverhältnismäßig ist, würde sich bejahendenfalls der Minderungsbetrag wie folgt zusammensetzen....“

Umgang mit Sachverständigen

Der SV – Halb-Jurist-halb Techniker? Rechtsfragen –

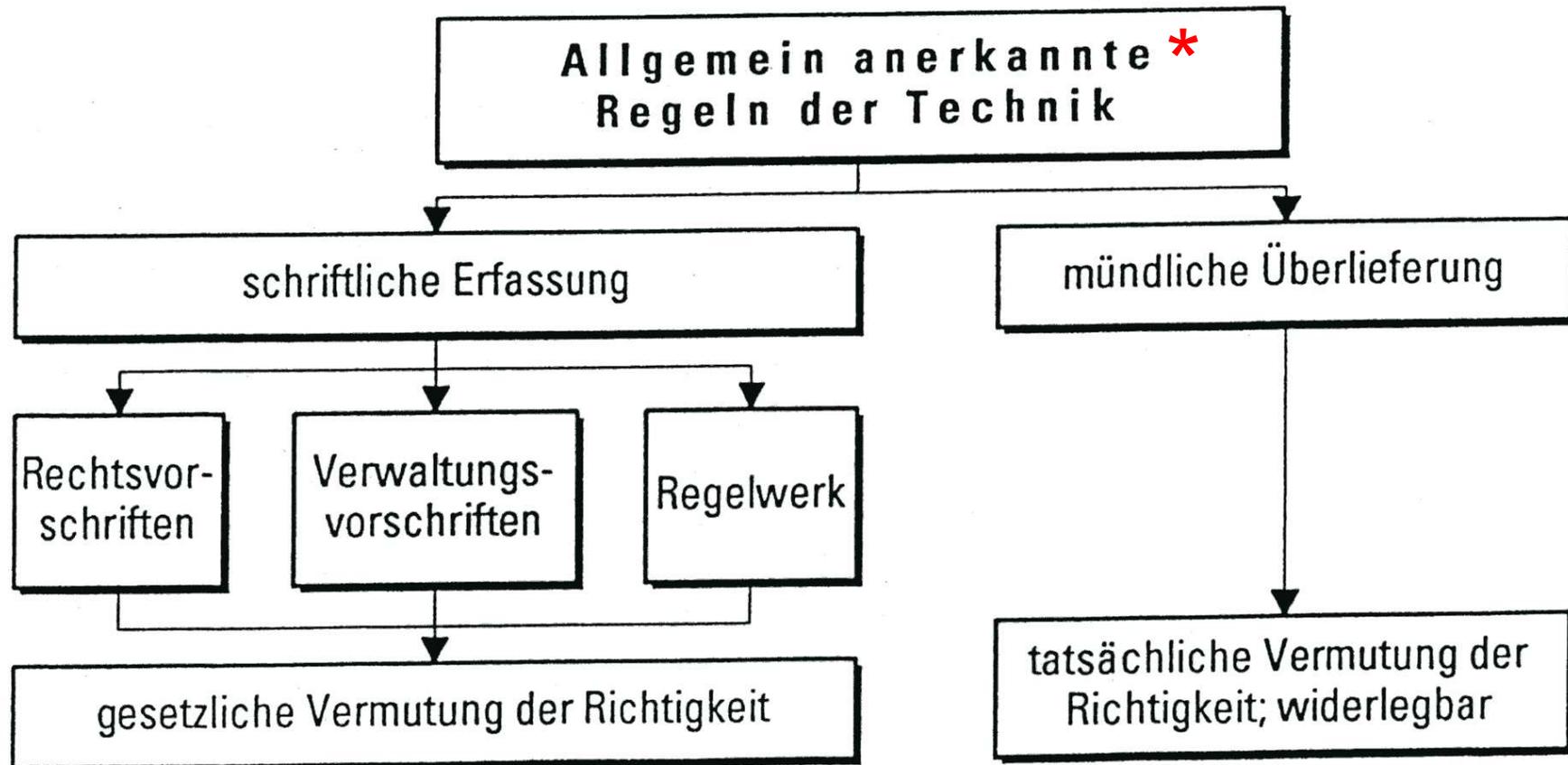
Reihenfolge nach Bedeutung

Soll-Ist-Betrachtung

1. **Vertrag**
2. Bemusterung
3. Allgemein anerkannte Regeln der Technik
4. DIN-Normen
 1. Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis (abP)
 2. Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (abZ)
5. Herstellerangaben

Umgang mit Sachverständigen

Der SV – Halb-Jurist-halb Techniker?



* Stellen für den Sollzustand die Minimalforderungen dar

Umgang mit Sachverständigen Der SV – Halb-Jurist-halb Techniker?

DIN-Normen sind keine Rechtsnormen

- DIN-Normen sind private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter
- DIN-Normen können die anerkannten Regeln der Technik wiedergeben, können aber auch dahinterliegen
- DIN-Normen geben den Stand der Technik nur verzögert wider
- DIN-Normen berücksichtigen auch wirtschaftliche Interessen (Fachverbände, Industrie usw.)

Umgang mit Sachverständigen

Der SV – Halb-Jurist-halb Techniker?

Öffentlich rechtliche Anforderungen

- Bauordnung
- Mindestanforderungen
- Bauregellisten

Es gilt:

- **Bauaufsichtliche Regeln dürfen nicht außer Kraft gesetzt werden!**

Privatrechtliche Anforderungen

- Bauvertrag
- Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik
- Einhaltung Gesetze
- Einzuhaltende Regeln, z.B. DIN-Normen

Es gilt:

- **Abweichung von den anerkannten Regeln = Information und Zustimmung Bauherrn**



Teil 3

Beweisführung

Aufbau eines Gutachtens
Untersuchungen

Beweisführung

Gliederung eines Gutachtens

1.0 Zweck und Ziel

2.0 Verwendete Unterlagen

3.0 Beweisaufnahme

3.1 Vorbemerkungen

3.2 Im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung getroffene Feststellungen

3.3 Anhand von Planunterlagen getroffene Feststellungen

3.4 Anhand von Produkt- und Prospektunterlagen getroffene Feststellungen

3.5 Im Rahmen von Laboruntersuchungen getroffene Feststellungen

3.6 Im Rahmen von Bauteiluntersuchungen getroffene Feststellungen

4.0 Beurteilung der getroffenen Feststellungen

5.0 Sanierungsempfehlungen oder weitere Vorgehensweise

5.1 Kostenschätzung

Für Gerichtsgutachten gilt zusätzlich:

Anhand von Gerichtsakten getroffene Feststellungen und
Beantwortung des Beweisbeschlusses

Beweisführung

Nicht nachvollziehbare Formulierung

„Die Befestigung der Wellplatten erfolgte nicht fachgerecht“

Falsche und unzulässige Formulierung, da nicht erkennbar auf welcher Grundlage diese Aussage getroffen wurde.

Beweisführung

Nachvollziehbare Formulierungen

Trennung Feststellungen (ohne Bewertung) gegenüber Feststellungen (mit Bewertung)

Beispiel:

- Es wurde festgestellt, dass die Befestigung der Wellplatten mit Sechskant-Holzschrauben auf einer Holzkonstruktion erfolgte.
- Im Bereich der Befestigung konnten Risse auf den Wellplattenbergen festgestellt werden.

**Vor einer Beurteilung sind dann die
Beurteilungsgrundlagen zu erläutern**

Beweisführung

Untersuchungsaufwand prüfen

- Ist der Mangel/Fehler überhaupt streitig?
- Soll nur eine Minderung festgestellt und/oder verhandelt werden?
- Welche Genauigkeit ist erforderlich?
- Lässt sich die Frage ohne Untersuchung und Ortstermin klären?
- Welche Untersuchungen stehen zur Klärung der Frage überhaupt zur Verfügung?
- Ökonomische Überlegungen/Kosten/Nutzen

Zerstörungsfreie Untersuchungen sind zu favorisieren!

Beweisführung

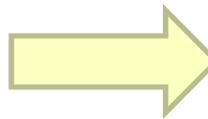
Rangfolge der Untersuchungen

1. Begehung (Ortsbesichtigung, Fotos)
2. Besichtigung mit Hilfsmitteln (Messen, Wiegen, Zählen usw.)
3. Zerstörungsfreie Untersuchungen
4. Zerstörende Prüfungen- reparabel
5. Zerstörende Prüfungen mit irreparablen Wirkungen
6. Simulation des Schadens

Nicht immer kann man eine eindeutige Schadensursache feststellen!

Beweisführung Titelseite mit Hinweis auf Untersuchungsgrund

BAU-SACHVERSTÄNDIGER Am Waldrand 10
DOZENT 14552 Michendorf
Tel. 033205-63163
SPEZIALISIERUNG Fax 033205-22034
info@gaston-lemme.de
Dach/Fassade/Mauerwerksbau www.gaston-lemme.de



Gutachten

Feuchteschäden - Schwitzwasserbildung

Objekt: 40489 Düsseldorf



Auftraggeber:, Bauunterhaltung (RPU), Technische Planung und Bau
....., 40474 Düsseldorf

11-April 2011 - Gutachten

BAU-SACHVERSTÄNDIGER Am Waldrand 10
DOZENT 14552 Michendorf
Tel. 033205-63163
SPEZIALISIERUNG Fax 033205-22034
info@gaston-lemme.de
Dach/Fassade/Mauerwerksbau www.gaston-lemme.de

Gutachten GS 01/09



Ursachenermittlung von Rissen, überwiegend Querrissen,
in Faserzement-Wellplatten, Profil 177/51, 6-wellig



Querrisse im Wellental (Objekt, Euskirchen)

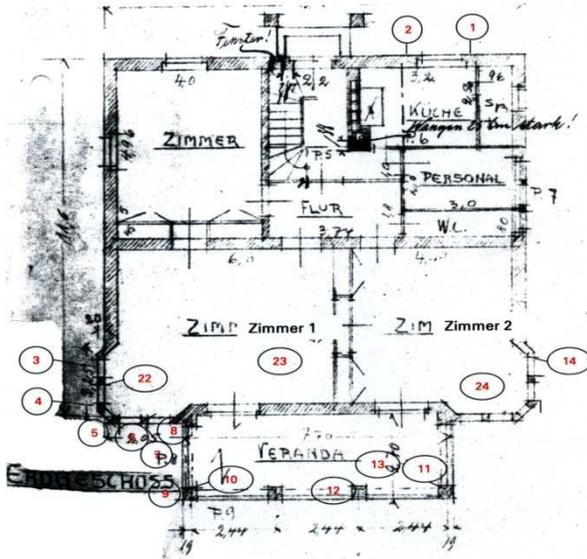
Prüfobjekte: 4 Hallenbauten, erstellt von der Fa.....
Auftraggeber:
Umfang der Stellungnahme: 12 Seiten Text/Tabellen, 6 Seiten Fotodokumentation
Ausfertigung: 3 von 4 Exemplaren
Datum: Michendorf OT Wilhelmshorst, 8. Mai 2009

Dipl.-Ing. Gaston Lemmé

© Diese Unterlage ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verfassers.

Beweisführung Genauere Angabe der Untersuchungspunkte

Angabe der
Untersuchungspunkte – Foto-Nr.



Erdgeschoss – Lage aller Messstellen Fassade/Veranda/Zimmer 1+2

Hinweis zu den Grundrissen:

Die vorliegenden Grundrisse stammen aus dem Jahre 1913 und weichen in Teilbereichen infolge späterer Umbaumaßnahmen ab. Sie dienen zur Orientierung und zum Auffinden der Messstellen.

Genaueres Festhalten von Veränderungen,
z.B. Risseversatz, Rissebreiten
Beispiel: **Vor** Beginn von Bauarbeiten
Setzen von Rissmonitoren



Beweisführung Gefahr in Verzug – sofortiges Eingreifen des SV



Beweissicherung Risse mit konstruktivem
Schadenspotenzial und Risiko auf Personenschaden

Baustopp





Teil 4

Haftung des Sachverständigen

Zerstörerische Untersuchungen
Richter und Sachverständiger

Haftung des Sachverständigen Zerstörerische Untersuchungen – wann?



Überprüfung Flachdach auf Wasserunterläufigkeit –
Erstellung Sanierungskonzept = Planungsleistung!
Haftung!



Keller

Feuchteschaden
trotz Drainage

Vorab

Kernbohrungen im
Mauerwerk zur
Ermittlung des
Feuchteprofils

Haftung des Sachverständigen

Zerstörerische Untersuchungen

Bauteilöffnungen nicht selbst vornehmen

Begründung:

- Durch die Beauftragung kommt zwischen dem Auftraggeber und dem SV ein **Werkvertrag** zustande.
- Erbringt der SV sein Werk (Prüfung, Gutachten, Nachweise, Wiederherstellung des Schadens) mangelhaft, ist er dem Auftraggeber zum Ersatz der daraus entstehenden Schäden verpflichtet!
- **Möglicher Eingriff in Gewährleistungsansprüche**
- **Gesamtschuldverhältnis zum Planer möglich**

Haftung des Sachverständigen

Der Sachverständige bewegt sich regelmäßig in 2 Haftungsbereichen

Haftungsbereich 1:

Er bereitet mit seiner Tätigkeit Entscheidungen vor, welche eine Zuordnung von Sach- oder Rechtsmängeln ermöglichen und für die betreffenden Baubeteiligten teilweise erhebliche Folgen haben können

Haftungsbereich 2:

Fehlerhafte Ergebnisse/Aussagen des SV können für ihn selbst folgenschwere Konsequenzen auslösen

Haftung des Sachverständigen

Versicherungsschutz

Haftpflichtversicherung abschließen

- Diese kann auch *objektbezogen* mit erhöhter Schadenssumme abgeschlossen werden
- Der Versicherungsschutz erstreckt sich im Regelfall auf*:
 - Bewertungs- bzw. Schätzfehler
 - Unrichtige Messungen oder Berechnungen
 - Überlassen von Gutachten an Nichtberechtigte
 - Verkennung von oder Verstoß gegen wertrelevante Vorschriften und Gesetze
 - Verlust von Unterlagen, aber

Keine Deckung bei Sanierungs- und Projektierungsgutachten

* Leistungsdetails überprüfen

Richter und Sachverständiger

Die Struktur der Zusammenarbeit

Richter und Sachverständiger stehen im Prozess auf der gleichen Seite

- Das Gesetz fordert vom Richter und vom Sachverständigen Neutralität und Unabhängigkeit
- Der Sachverständige ist der „Gehilfe“ des Richters
- Der Richter soll die Tätigkeit des Sachverständigen leiten und den Auftrag ggf. erläutern
- Kern des Beweisbeschlusses sollte immer eine Tatsachenbehauptung sein
- Dies gilt auch für Beschreibung von Baumängeln
- Begriff Minderung nur bei Gerichtsforderung durch SV vornehmen

Zusammenfassung

Der Sachverständige ist die Schlüsselfigur sowohl für:

- Ermittlung von Schäden/Ursachen/Behebung
- Er ermöglicht dem Bauherren eine fachgerechte Möglichkeit zum Rechtsstreit
- Er entscheidet maßgebend den Prozess (im Zusammenspiel) mit dem Richter
- Er verhilft damit zum „richtigen“ Urteil...und er kann
- Zur **fachlichen** Baumediation hinzugezogen werden



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Dipl.-Ing. Gaston Lemmé
Bausachverständiger / Dozent

Am Waldrand 10
14552 Michendorf OT Wilhelmshorst

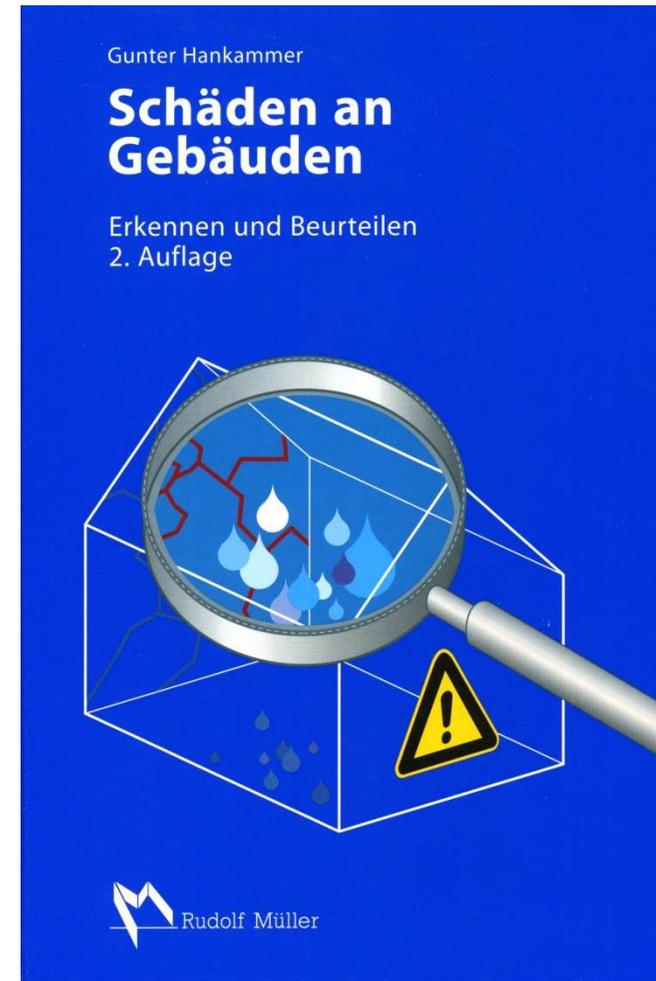
Tel. und Fax (03 32 05) 6 31 63

info@gaston-lemme.de
www.gaston-lemme.de

Literaturhinweise



ISBN 3-8167-611-3



ISBN 978-3-481-02502-1