

*Gutachten, Mängel, Kosten des Sachverständigen*

## Wann sind Gutachterkosten zu erstatten?

Ohne Sachverständigengutachten geht es in Bauprozessen, aber auch in der baubegleitenden Beratung häufig nicht. Schnell stellt sich die Frage, wer diese Kosten letztlich wirtschaftlich zu tragen hat. Zwei Fallgestaltungen sind zu unterscheiden.

### Ausgangssituation:

Die Frage nach einem Mangel ist eine Rechtsfrage. Dennoch ist zur technischen Feststellung eines Sachverhalts eine technische Beurteilung oder Begutachtung erforderlich. Das gleiche gilt bei Betrachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik, sofern diese ein Mindestmaß dessen, was ein Besteller erwarten darf, darstellen. Kosten, die hierzu anfallen, treten zum Streitgegenstand über den Mangel hinzu.

### Beispiel:

(Nach OLG Hamm, Urteil vom 19.11.2014 Az.: 12 U 58/14)

Es geht um ein Glasdach und die zur Errichtung notwendigen Schlosser-, Metallbau- und Glasarbeiten zu einem Preis von ca. 60.000 €. Bereits während der Herstellung zeigte sich der Besteller unzufrieden mit dem sich abzeichnenden Ergebnis und beauftragte im Herbst 2009 einen Sachverständigen zur Begutachtung. Wegen Regenundichtigkeit stellte der Sachverständige konstruktive Mängel fest. Hierauf basierend verweigerte der Besteller die Abnahme und forderte Mangelbeseitigung.

Im Frühjahr 2010 ließ der Besteller durch den Sachverständigen eine Mängelliste erstellen auf deren Basis der Unternehmer ein Sanierungskonzept vorlegte und versuchte abzuarbeiten. Im Herbst 2010 ließ der Besteller diese Ergebnisse erneut begutachten, war wiederum unzufrieden und schritt zur Mangelbeseitigung durch eine Drittfirma, deren Kosten er ersetzt bekam.

Der Sachverständige erstellte insgesamt drei Rechnungen für seine Tätigkeit im Herbst 2009, im Frühjahr 2010 und im Herbst 2010. Die letzten beiden Rechnungen waren als Schadensersatz in Höhe von insgesamt 7.000 € eingeklagt.

Das Oberlandesgericht hat dem Besteller den Schadensersatz zugesprochen, wobei es sich von folgenden Gedanken leiten ließ: Es weist darauf hin, dass die Mängelfrage im vorliegenden Einzelfall als so spezifisch anzusehen sei, dass die Hinzuziehung eines Sachverständigen gerechtfertigt gewesen sei. Zu dieser Beurteilung kommt das Gericht, weil selbst die Baufirma als Fachunternehmen „den Gegenstand ihrer Beauftragung offensichtlich nicht im Griff“ hatte und außerdem nicht erkennbar gewesen sei, dass der Besteller oder der für ihn tätige Architekt das notwendige Fachwissen für die zu treffenden Beurteilungen gehabt habe.

Die Kosten waren erstattungsfähig, weil die Hinzuziehung eines Sachverständigen notwendig war **nicht zur allgemeinen Prüfung auf Abnahmereife oder Ähnliches, sondern zur Ermittlung des Mangels und der Beseitigungsmaßnahmen**. Deshalb handelt es sich um Mangelfolgeschäden, so dass eine diesbezügliche Fristsetzung entbehrlich gewesen sei.

### Hinweis:

Etwas Anderes würde nach der Entscheidung gelten, wenn Gegenstand der Begutachtung eine **vorbeugende Begutachtung** hinsichtlich der Vollständigkeit und Mangelfreiheit der

>> urteilsbesprechung <<

Bauleistungen gewesen wäre. Womöglich war dies der Fall zur ersten Rechnung aus dem Herbst 2009, die vielleicht deswegen gar nicht erst eingeklagt war.

Außergerichtliche Rechtsanwaltskosten konnte der Besteller nicht geltend machen, weil kein Zahlungsverzug bestand. Mit Verweis auf den Rechtsgedanken des Mangelfolgeschadens in Gestalt der Gutachterkosten wäre es interessant zu überlegen, ob bei schwierigen rechtlichen Beurteilungen im Einzelfall hiernach auch Rechtsanwaltskosten ersetzt verlangt werden können. Die Klärung komplizierter Fragen der Vertragsauslegung zur Ermittlung des Bestehens eines Mangels könnte im Einzelfall eine vergleichbare Gemengelage sein. Immerhin handelt es sich bei der Frage des Vorliegens eines Mangels um eine Rechtsfrage.

*Rechtsanwalt Johannes Jochem*  
RJ Anwälte, Wiesbaden

*In der ARGE Baurecht haben sich die Fachanwälte für Bau- und Immobilienrecht des Deutschen Anwaltsverein 1992 zusammengeschlossen. Derzeit gehören ARGE Baurecht über 2.800 Rechtsanwältinnen und –anwälte an. Damit ist die ARGE Baurecht der größte Berufsverband von baurechtlichen spezialisierten Rechtsanwälten in Deutschland und Europa. Weite Informationen unter [www.arge-baurecht.com](http://www.arge-baurecht.com).*