

BAUMÄNGEL KÖNNEN IM SELBSTSTÄNDIGEN BEWEISVERFAHREN ERMITTELT UND BEWERTET WERDEN

Von Rechtsanwalt Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig

Nicht selten sieht sich der private Bauherr einem Baumangel gegenüber, etwa wenn nach Fertigstellung des Hauses die Kellerwände feucht werden. Der Architekt, der vielleicht die falsche Abdichtungsart ausgeschrieben hat, und der Bauunternehmer, der möglicherweise die Abdichtung mangelhaft ausgeführt hat, schieben die Schuld weit von sich oder auf den anderen. Dem privaten Bauherrn fehlen regelmäßig sowohl die rechtlichen Kenntnisse, als auch der gutachterliche Sachverstand. Ein privat herbeigerufener Sachverständiger wird lediglich die Frage eines Baumangels klären können. Ein Rechtsanwalt wird hier „nur“ die Verträge verstehen. Beides muss jedoch zusammengeführt werden. So kann es bei fehlerhafter Ausschreibung der Bauleistung durch den Architekten (z. B. falsche Abdichtungsart) durchaus sein, dass der Bauunternehmer beim VOB/B-Vertrag keine Bedenken wegen der ausgeschrieben Leistungen angemeldet hat, wozu er nach § 4 Nr. 1 Abs. 4 VOB/B verpflichtet gewesen wäre. Es kann aber auch sein, dass der Architekt den Bauunternehmer - entgegen seinen vertraglichen Pflichten - nicht ordnungsgemäß überwacht hat. Die Frage, wen der private Bauherr nunmehr in welcher Höhe in Anspruch nehmen kann, ist für ihn kaum zu beantworten.

Eine gute Möglichkeit, die Ursache des Mangels, die Kosten der Mängelbeseitigung und die Verantwortung der Baubeteiligten zu klären, kann durch das Beweisverfahren gem. §§ 485 ff. ZPO erreicht werden. In diesem Verfahren wird vom Gericht ein Sachverständiger bestellt, der die gestellten Fragen in einem Gutachten beantwortet. Es kann der Zustand oder der Wert einer Sache, die Ursache eines Sachschadens oder Sachmangels und der Aufwand für die Beseitigung des Sachschadens oder Sachmangels geklärt werden. Neben der Beantwortung der Beweisfragen tritt die Hemmung der Verjährung der Ansprüche des Bauherrn gegen die Baubeteiligten ein. Zudem hat das Gericht des folgenden Bauprozesses die Feststellungen des Sachverständigen aus dem Beweisverfahren seiner Entscheidung zu Grunde zu legen. Schließlich kann in diesem Verfahren die Höhe der Klageforderung für den nachfolgenden Bauprozess ermittelt werden.

Das sogenannte „selbstständige Beweisverfahren“ wird durch einen Antrag eingeleitet. In diesem muss der Antragsteller die Tatsachen, über die Beweis erhoben werden soll, genau bezeichnen. Zuständig ist in der Regel das Gericht, in dessen Bezirk sich das Bauvorhaben befindet. Es ist dann je nach Höhe des Verfahrenswertes das Amtsgericht oder Landgericht zuständig. Das Gericht erlässt in der Regel einen Beweisbeschluss und bestellt einen Sachverständigen. Dieser setzt dann in der Regel einen Ortstermin an, zu dem er die Verfahrensbeteiligten einlädt. Nach Fertigstellung des Gutachtens können die Parteien Ergänzungsfragen an den Sachverständigen richten.

Der Sachverständige kann auch zu einem Gerichtstermin geladen werden, in welchem er die Fragen mündlich beantworten muss. Nicht selten kommt es schließlich zu einer Einigung zwischen den Beteiligten über die Nachbesserung, so dass ein Bauprozess vermieden werden kann.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Notar in Berlin und auf Immobilienrecht, Baurecht und Mietrecht spezialisiert.

Zeichen mit Leerzeichen 3.342

Zeichen ohne Leerzeichen 2.888