

Erstattung von Privatgutachterkosten

1. Kosten für Privatgutachten, die vom Bauherrn aufgewendet werden mussten, um Schäden am Bauwerk festzustellen und abzuklären, welche Maßnahmen zur Schadensbeseitigung erforderlich sind, sind Mangelfolgeschäden i.S. von § 635 BGB a.F.
2. Derartige Kosten können als notwendige Kosten der Rechtsverfolgung i.S. von § 91 ZPO im anschließenden Kostenfestsetzungsverfahren geltend gemacht werden, soweit sie nicht Gegenstand des Hauptsacheverfahrens geworden sind. Die Rechtskraft des Hauptsacheurteils steht nicht entgegen.
3. Im Kostenfestsetzungsverfahren nachträglich geltend gemachte Privatgutachterkosten unterliegen trotz eines materiellrechtlichen Kostenerstattungsanspruchs ebenfalls der nach der Kostenentscheidung für den ersten Rechtszug maßgeblichen, ggf. quotalen Kostenerstattungspflicht.

Der Sachverhalt

Nicht selten wird es vorkommen, dass der Verwalter aus eigener Fachkompetenz nicht entscheiden kann, ob ein Baumangel vorliegt. Zur Beantwortung dieser Frage wird er dann regelmäßig einen Sachverständigen hinzuziehen müssen. Der Berliner öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Dipl.-Ing. Joachim Menzel erklärte, dass für die Gutachtenerstellung in der Regel eine kurze Beratung ausreicht, um die Mängel zu beschreiben. Kosten zwischen 150,00 € bis 250,00 € sind die Regel.

Auch wenn diese Kosten im Verhältnis zu den Problemen, die dann entstehen, wenn Baumängel erst nach Ablauf der Gewährleistungsfrist entdeckt werden, in keinem Verhältnis stehen, möchte der Verwalter regelmäßig diese Kosten jedenfalls geltend machen. Die Gewährleistungsfristen sind relativ kurz. Bei einem Bauvertrag, in dem die VOB/B vereinbart wurde - wohl der häufigste Fall - beträgt die Gewährleistungsfrist für Bauwerke 4 Jahre, für Arbeiten an einem Grundstück 2 Jahre. Bei einem sogenannten BGB-Vertrag betragen die gleichen Fristen 5 bzw. 2 Jahre.

Die Entscheidung

Das Oberlandesgericht (OLG) Nürnberg hat in einer gerade veröffentlichten Entscheidung¹ zu den Privatgutachterkosten Stellung bezogen. Danach können die Kosten für Privatgutachten, die vom Auftraggeber an den Sachverständigen bezahlt worden sind, um Schäden festzustellen, gegen den Beklagten nach § 635 BGB a.F. als Schaden neben der eigentlichen Forderung geltend gemacht werden. Selbst wenn die Privatgutachterkosten nicht eingeklagt worden wären, können sie nach dem Urteil noch im sogenannten Kostenfestsetzungsverfahren geltend gemacht werden.

Voraussetzung für die Erstattung der Kosten sei jedoch, dass der Auftrag für das Gutachten prozessbezogen erteilt wurde und zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung erforderlich war. Für die Erforderlichkeit sei maßgebend, ob eine verständige, wirtschaftlich denkende

Partei die Beauftragung der Privatgutachter für erforderlich halten durfte. Im vorliegenden Fall wurde dies bejaht, da besondere Kenntnisse, u.a. über Grundwasserverhältnisse erforderlich waren.

¹ OLG Nürnberg, Beschluss vom 24.08.2005 – 9 W 1205/05 –, BauR 2006, 148. Die Entscheidung basiert auf dem bis zum 31.12.2001 geltenden Recht.

Zu beachten ist jedoch, dass die Kosten der sogenannten Kostenquote-
lung im Urteil oder im Vergleich folgen. Hat der Kläger nicht im vol-
len Umfang obsiegt, erhält er die Kosten nur anteilig zurück, eben in
Hinblick auf seine Kostenquote. Bei einer Kostenquote von 9/10 zu
1/10 zugunsten des Klägers, erhält er eben nur 90% der Privatgutach-
terkosten.

Fazit

Bei der Vergabe von Privatgutachteraufträgen ist dem Verwalter zu
raten, hier jeweils eine sorgfältige Abwägung vorzunehmen.

Der Autor

Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig ist als Rechtsanwalt und Notar in Berlin tätig. Der Tätigkeitsschwerpunkt im Anwaltsbereich liegt im Mietrecht und zivilen Baurecht.
--

Zeichen: 3.737