

Wer bezahlt den Sachverständigen? – Kostenerstattungsanspruch bei Baumängeln

Ergeben sich bei einem Bauvorhaben oder auch nur bei einer handwerklichen Leistung Mängel, kann sich die Beauftragung eines Sachverständigen anbieten. Die Handwerks- oder die Industrie- und Handelskammern vermitteln für jedes Fachgebiet geeignete Sachverständige.

Hat der Auftraggeber die Mängel angezeigt und lehnt der Handwerker eine Beseitigung ab, kann die Bestellung eines außergerichtlichen Sachverständigen sinnvoll sein. Dieser kann bei einem Ortstermin die Mängel feststellen und bereits Aussagen zur Mangelbeseitigung und zu den voraussichtlichen Kosten machen. Auch ist je nach Art der Mängel der Bauherr nun in der Lage, technisch mit dem Bauunternehmer oder Handwerker auf „gleicher Augenhöhe“ zu diskutieren.

Häufig kann der eingeschaltete Sachverständige auch zwischen den Parteien vermitteln und eine einvernehmliche Lösung herbeiführen. Oft ist so ein ansonsten kostenintensives und langwieriges Gerichtsverfahren vermieden worden.

Beseitigt der Handwerker nach der Begutachtung die Mängel, verweigert er häufig die Bezahlung des Sachverständigen. Häufig argumentiert der Unternehmer, er müsse den Gutachter deshalb nicht bezahlen, da er ihn ja auch nicht beauftragt habe.

Die Beauftragung eines Sachverständigen kostet Geld. Das Honorar des Fachmanns hat zunächst stets der ihn beauftragende Bauherr zu tragen. Hat der Handwerker Mängel verursacht, war die Einschaltung eines Gutachters notwendig. Der Bauherr kann sich dann seine Auslagen wiederholen.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in einem Urteil vom 27.02.2003 (VII ZR 338/01) entschieden, dass dem Bauherrn ein entsprechender Anspruch zusteht. Die Kosten eines Gerichtsgutachters hat der Handwerker stets zu tragen, wenn sich im Verfahren die von ihm zunächst bestrittenen Mängel feststellen. Dies gilt jedoch nach dem BGH auch für außergerichtliche Privatgutachten. Die Kosten eines Privatgutachters sind zu erstatten, wenn der Sachverständige Ursache und Ausmaß der Mängel oder Schäden festgestellt hat. Neben einem Anspruch auf Nachbesserung der Mängel kann der Auftraggeber auch die Kosten des Gutachters verlangen. Eine Fristsetzung ist hierzu – anders als bei den Mängeln selbst – im Übrigen nicht erforderlich. Nach einem neueren Urteil des BGH vom 23.05.2006 (VII ZB 7/05) kann der Auftraggeber sogar die Kosten für ein außergerichtliches Privatgutachten in einem nachfolgenden Rechtsstreit verlangen, wenn das Gutachten unmittelbar prozessbezogen war.

* * * * *

Der Autor dieses Beitrags ist Rechtsanwalt Oliver Groll, Partner der Rechtsanwaltskanzlei Arens & Groll aus Oldenburg. Der 40-jährige Rechtsanwalt ist auch Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht mit weiteren Tätigkeitsschwerpunkten im gewerblichen und privaten Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht sowie im Vertrags- und Arbeitsrecht. Der Autor ist außerdem Lehrbeauftragter an der Fachhochschule Oldenburg/Ostfriesland/Wilhelmshaven, Fachbereich Ingenieurwissenschaften.