



19. Göttinger Informationsveranstaltung zum Immobilienrecht

- Schimmel im Haus
- Sicherung von Beweisen
- das selbständige Beweisverfahren

Jens Grundei Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

www.immo-goe.de




Sicherung von Beweisen und von Schäden

- Drohen einer Veränderung
- Verlust des Beweismittels – des Schadens durch Beseitigung
- Zeitfaktor

Jens Grundei Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

www.immo-goe.de




§

- **Einstieg**
- In der Regel Beauftragung eines Fachmannes des entsprechenden Problemkreises

Untersuchung der Sache und Fertigung einer Stellungnahme; regelmäßig in Form einer Beschreibung und Aufzeigen einer Lösung

www.immo-goe.de

Jens Grundeis Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



§

Privatgutachten


- = direkte Beauftragung eines Sachverständigen
- = Beauftragung eines vereidigten Sachverständigen

Problem:

Diese Gutachten werden im Falle eines streitigen Verfahrens von den Verfahrensgegnern angegriffen weil behauptet wird, es läge ein einseitiges Gutachten vor

www.immo-goe.de

Jens Grundeis Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht




§

Selbständiges Beweisverfahren gemäß §§ 485 ff ZPO

- Vorsorgliche Beweisaufnahme über umstrittene Tatsachen vor Beginn eines möglichen Prozesses
- Klärung der Rechtslage ob ein Anspruch besteht bleibt dem Hauptverfahren vorbehalten
- Mit Zustimmung oder ohne Zustimmung des Gegners kann der Antrag gestellt werden

www.immo-goe.de

Jens Grundei Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



§


Voraussetzung

Rechtliches Interesse ist erforderlich auf Seiten des Antragstellers

- Nach § 485 Abs. 2 S. 2 ZPO ist dies dann gegeben, wenn die Feststellung der Vermeidung eines Rechtsstreits dienen kann
- Dies wäre dann der Fall, wenn festgestellt wird, dass das Ergebnis des selbständigen Beweisverfahrens offensichtlich aufzeigt, dass der Antragsgegner einen Mangel zu verantworten hat

www.immo-goe.de

Jens Grundei Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht




§ Beweisthema

- Beweisfragen nach § 485 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 ZPO
- Den Zustand einer Person oder der Zustand oder der Wert einer Sache
- Die Ursache eines Personenschadens, Sachschadens oder Sachmangels
- Der Aufwand für die Beseitigung eines Personenschadens, Sachschadens oder Sachmangels

www.immo-goe.de

Jens Grundel Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht




§ Zeitgewinn

- Die Erhebung über die **Ursache** von Schäden und Mängel ist wesentlicher Grund für die Einleitung eines Beweisverfahrens
- Der Sachverständige kann auch Verursachungsquoten feststellen oder gar den Verursacher eigenständig ermitteln
- Eine gute Fragestellung und Beauftragung lässt den Sachverständigen auch die Kosten der Schadens- oder Mängelbeseitigung bereits vor dem Rechtsstreit ermitteln

www.immo-goe.de

Jens Grundel Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht




§

Selbständiger Beweisantrag (Muster)

- Schimmel in der Wohnung (Fragen an den Sachverständigen)
- Befindet sich über der Eingangstür der Wohnung ... ein ungefähr 2 qm großer Schimmelfleck?
- Um welche Art von Schimmel handelt es sich?
- Ist der Schimmel gesundheitsgefährdend?
- In welcher Höhe ist der Bruttomietzins bis zur Beseitigung des Mangels gemindert?
- Beruht der Schimmel auf einen Baumangel?
- Welche Maßnahmen müssen zur Mängelbeseitigung getroffen werden?
- Wie hoch sind die Kosten der Mängelbeseitigung?

Jens Grundel Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

www.immo-goe.de




§

Verjährung

- Von Bedeutung bei § 548 Abs. 1 S. 1 BGB
Verjährung droht 6 Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses
- Mit der Einleitung des selbständigen Beweisverfahrens kann die Verjährung unterbrochen bzw. gehemmt werden gemäß § 204 Abs. 1 Nr. 7 BGB
- Die Verjährungsfrist läuft erst weiter, wenn das Verfahren beendet ist
- Sollen die Ansprüche durchgesetzt werden, muss Klage erhoben werden
- Durch die Erhebung der Klage wird die Verjährung (erneut) gehemmt, § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB

Jens Grundel Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

www.immo-goe.de





Anmerkung zum Schluss

- Schnelle Feststellung von Schäden / Mängeln möglich
- Sichere Feststellung zu erwartender Kosten der Beseitigung und des Verursachers/der Ursache
- Auswahl des Sachverständigen obliegt grundsätzlich dem Gericht §§ 492, 404 ZPO; aber: Vorschlag ist möglich
- Abgerechnet wird am Schluss!
- Kosten des Beweisverfahrens sind Kosten des Hauptsacheverfahrens
- Der unterliegende trägt die Kosten – auch die des Sachverständigen, die Kosten des Verfahrens sind

Jens Grundeis Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

www.immo-goe.de



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Jens Grundeis Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

www.immo-goe.de

