

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Vor der geplanten Instandsetzung streiten die Parteien über die Ursache: Ein selbständiges Beweisverfahren prüfen

Eine gerichtliche Beweiserhebung kann eine eigene Entscheidung vor dem eigentlichen Prozess sein. Dafür braucht es konkrete Tatsachenfragen und einen mit den Arbeiten abgestimmten Prüfauftrag.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

In einer fiktiven Mietwohnung soll ein beschädigter Wandbereich instand gesetzt werden. Vermieter und Mietpartei sind sich über die Ursache uneinig. Die vorhandenen Stellungnahmen beantworten unterschiedliche Fragen. Ein Arbeitsbeginn ist bereits im Gespräch. Der Vermieter muss nun entscheiden lassen, ob vor der Veränderung des streitigen Zustands eine selbständige gerichtliche Beweiserhebung sinnvoll und zulässig ist.

Dieser Beitrag gibt keine technische Diagnose und rät nicht, notwendige Schutzmaßnahmen für ein Verfahren aufzuschieben. Im Fall müssen rechtliche und fachliche Zuständigkeit den tatsächlichen Zeitbedarf miteinander abstimmen.

Die offene Tatsachenfrage von der Haftungsfrage trennen

Eine hilfreiche Ausgangsfrage lautet hier nicht bloß wer ist schuld. Beschreibe stattdessen den Zustand, den betroffenen Ort, den Verlauf und die tatsächlich ungeklärte Ursache. Lege bestehende Stellungnahmen vollständig vor, einschließlich ihres Auftrags und ihrer Grenzen.

§ 485 Absatz 2 ZPO ermöglicht vor einem anhängigen Rechtsstreit unter Voraussetzungen ein schriftliches Sachverständigengutachten unter anderem über Zustand, Ursache oder Beseitigungsaufwand. Ein rechtliches Interesse wird angenommen, wenn die Feststellung einen Rechtsstreit vermeiden kann. [\[Z485\]](#) Daraus folgt keine automatische Zulassung für jeden Wunsch nach einer zusätzlichen Untersuchung.

Im Beispiel ist zunächst offen, ob die Fachberichte einander widersprechen oder verschiedene Bereiche untersuchen. Das wird in der Vorbereitung sichtbar gemacht. Die gewünschte gerichtliche Feststellung soll eine entscheidende Ungewissheit klären, nicht nur eine bereits bevorzugte Erklärung bestätigen.

Den drohenden Zustandswechsel konkret beschreiben

§ 485 Absatz 1 nennt daneben Beweiserhebung während oder außerhalb eines Streitverfahrens bei Zustimmung des Gegners oder zu befürchtendem Verlust beziehungsweise erschwerter Benutzung des Beweismittels. [Z485] Welcher Weg passt, lässt der Vermieter anhand des tatsächlichen Verfahrensstands prüfen.

Er stellt zusammen, welche Arbeiten wann vorgesehen sind und welchen Zustand sie im fiktiven Fall verändern würden. Ein allgemeines bald wird renoviert ist dafür zu unbestimmt. Ebenso wird offengelegt, welche Maßnahmen bereits erfolgt sind. Vergangene Eingriffe werden nicht aus der Chronologie weggelassen, um den Prüfbedarf überzeugender erscheinen zu lassen.

Einen geeigneten Prüfauftrag vorbereiten

§ 487 verlangt im Antrag unter anderem die Gegenseite, Tatsachenfragen, Beweismittel und die Glaubhaftmachung der Umstände für Zulässigkeit und Zuständigkeit. [Z487] Die beauftragte rechtliche Begleitung benötigt deshalb mehr als ein Foto und die Forderung nach einem Gerichtsgutachter.

Der Vermieter übergibt die vorhandenen Unterlagen und nennt konkret die anstehende Entscheidung. Die Begleitung soll klären, ob das Verfahren geeignet ist, welche Tatsachenfragen gestellt werden und welche Kosten- und Terminfolgen zu erwarten sind. Ein bereits gerichtlich angeordnetes Gutachten wird ausdrücklich erwähnt; dieser Umstand hat in § 485 Absatz 3 eine eigene Bedeutung. [Z485]

Der Artikel stellt kein Antragsformular bereit und veranlasst keine Untersuchung.

Das spätere Ergebnis richtig weiterverwenden

§ 493 regelt die Verwendung der selbständigen Beweiserhebung im späteren Prozess und enthält eine Grenze bei nicht erschienenener, nicht rechtzeitig geladener Gegenseite. [Z493] Das Verfahren ist deshalb mehr als eine private Fotodokumentation. Es entscheidet aber mit der bloßen Feststellung nicht automatisch die gesamte Zahlungs- oder Haftungsfrage.

Im fiktiven Fall soll am Ende eine begründete Entscheidung stehen: gerichtliche Beweiserhebung, andere geeignete Klärung oder unmittelbar abgestimmtes weiteres Vorgehen. Entscheidend ist, die offene Tatsachenfrage rechtzeitig mit dem tatsächlichen Arbeitsablauf zusammenzubringen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Streitiger Zustand

Welcher Schaden zeigt sich wo in der Wohnung? Ort, Ausmaß und bisherigen Verlauf beschreiben.

02 / Offene Ursachenfrage

Welche Ursache ist tatsächlich ungeklärt? Formuliere die Frage, die eine Feststellung beantworten soll.

03 / Vorhandene Stellungnahmen

Welche Berichte gibt es? Je Bericht Verfasser, Auftrag, untersuchter Bereich und Grenzen.

04 / Bereits erfolgte Eingriffe

Welche Maßnahmen wurden schon durchgeführt? Datum und Umfang vollständig festhalten.

05 / Geplante Arbeiten

Welche Arbeiten sind wann vorgesehen, und welchen Zustand würden sie verändern?

06 / Schutzmaßnahmen

Welche dringenden Schutzmaßnahmen sind nötig, und wer stimmt sie mit der Klärung ab?

07 / Rechtliche Begleitung

Wer prüft die Eignung eines Beweisverfahrens? Name, Kontakt sowie besprochene Kosten und Termine.

08 / Entscheidung

Welcher Weg wurde gewählt: gerichtliche Feststellung, andere Klärung oder direktes Vorgehen? Datum.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[Z485\] ZPO § 485 – Zulässigkeit](#)

. Abruf am 17.10.2026.

[\[Z487\] ZPO § 487 – Inhalt des Antrags](#)

. Abruf am 17.10.2026.

[\[Z493\] ZPO § 493 – Benutzung im Prozess](#)

. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P03-0081-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.