

Schäden an Gebäuden

- Fachliche Bestellungsvoraussetzungen
- Erläuterungen zu den fachlichen Bestellungsvoraussetzungen
- Mindestanforderungen an Gutachten

Erstmals: 07/1976
Stand: 03/2001
Rev.: 1

Fachliche Bestellungs Voraussetzungen auf dem Sachgebiet „Schäden an Gebäuden“

1. Vorbildung des Sachverständigen

- 1.1 Abgeschlossenes Studium der Fachrichtung Architektur oder Bauingenieurwesen an einer Technischen Universität (Hochschule) oder Fachhochschule.
- 1.2 Nachweis einer qualifizierten Tätigkeit, in der Regel auf den Gebieten von Planung, Ausschreibung und Bauleitung, die geeignet war, die notwendigen Praxiskenntnisse für die Tätigkeit eines Sachverständigen zu vermitteln. In diesem Zeitraum ist für zwei Jahre, zumindest nebenberuflich, die Tätigkeit als Sachverständiger für den Bestimmungsbereich nachzuweisen.
Hinweis: Zur Zeitdauer zwischen Studienabschluss und öffentlicher Bestellung wird auf die Erläuterungen verwiesen.
- 1.3 Nachweis der Fähigkeit, Fachfragen in nachvollziehbarer und der jeweiligen Auftragsart entsprechender Form schriftlich abzuhandeln. Der Nachweis ist durch die Vorlage von eigenständig bearbeiteten Gutachten oder vergleichbaren Ausarbeitungen zu führen, die inhaltlich die wesentlichen Teilbereiche der Technischen Kenntnisse nach 2.2 beinhalten sollen. Im besonderen sind die Bereiche Bauphysik, Bauchemie, Baukonstruktion und Baustoffe abzudecken.

2. Technische Kenntnisse des Sachverständigen

- 2.1 Die **Grundkenntnisse** des Sachverständigen über die Fächer der Architektur bzw. des Bauingenieurwesens gelten durch den erfolgreichen Abschluss des Studiums an einer Technischen Universität (Hochschule) oder Fachhochschule als nachgewiesen.
- 2.2 Die „Besondere Sachkunde“ ist auf dem Sachgebiet „Schäden an Gebäuden“ neben den Grundkenntnissen nach 2.1 in der gründlichen Kenntnis des in den nachfolgend aufgeführten Fachgebieten enthaltenen Wissensstoffes zu sehen. Daher werden **erweiterte Kenntnisse und Erfahrungen** auf sämtlichen folgenden Teilgebieten, insbesondere über die Zusammenhänge von Schadensabläufen aus diesen Teilgebieten gefordert.

Die „Besondere Sachkunde“ beinhaltet auch die Fähigkeit, den eigenen Kenntnisstand gegen die „speziellen Kenntnisse“ von Spezialsachverständigen abzugrenzen. Bei der Erfordernis „spezieller Kenntnisse“ muss der Sachverständige Spezialsachverständige auswählen, ihre Aufgabenstellung präzisieren, ihre Tätigkeit koordinieren und die Ergebnisse ihrer Untersuchungen bewerten und in die eigenen Beurteilungen einarbeiten können.

- a) Bauphysik
Verhalten der Baustoffe und Bauteile bei Einwirkung von Temperatur, Feuchte, Schall, Brand, Erschütterungen usw. unter bauüblichen Bedingungen.

- b) **Bauchemie**
Chemie der Baustoffe, soweit deren spezielle chemische Eigenschaften Einfluss auf ihr Verhalten in Baukonstruktionen und unter bauüblichen Bedingungen haben können.
- c) **Baustoffkunde**
Kenntnis der bauüblich eingesetzten Baustoffe in ihren Eigenschaften, wie z.B. Korrosions- und Verformungsverhalten, Dauerhaftigkeit etc., Handelsformen, Produktkennzeichnungen und Prüfkriterien mit ihren möglichen Einwirkungen auf Nutzer, Bauwerke und Umwelt.
- d) **Baukonstruktion**
Kenntnis der bei Neubauten sowie Instandhaltung und Modernisierung verwendeten Konstruktionen und deren Verhalten, insbesondere die Kenntnis über Ursachen und Auswirkungen von Schäden an diesen Konstruktionen.
- e) **Tragwerkskenntnisse**
Kenntnis der Lastverteilung, des Trag- und Verformungsverhaltens von Bauteilen in solchem Umfang, dass die Befähigung gegeben ist, Belastungszustände von Gebäuden oder Bauteilen und hieraus resultierende Schadensfälle zu erkennen.
- f) **Grundbau, Bodenmechanik, Geologie, Hydrologie**
Kenntnisse, die besonders auch unter Berücksichtigung regionaler Besonderheiten dazu befähigen, Schäden aus mangelhafter Gründung, unzureichender Abstützung, Setzung oder hydrologischen Einflüssen einschließlich Dränung zu erkennen und zu bewerten.
- g) **Baubetrieb und Maschinenkunde**
Kenntnis der auf Baustellen eingesetzten Maschinen, Arbeitsverfahren und Geräte, ihrer Einsatzmöglichkeiten und möglichen Einwirkungen auf die Baustanz, z.B. durch Schwingungen oder Erschütterungen bei Verdichtungs- oder Abbrucharbeiten.
- h) **Ausschreibung, Kostenermittlung**
Eingehende Kenntnisse der einschlägigen Teile aus VOB und üblichen Ausschreibungshilfsmitteln. Kenntnisse über Bauabläufe, den Arbeits- und Materialaufwand für Bauleistungen und die Kostenermittlung, im besonderen auch bei Nachbesserungsarbeiten.
- i) **Untersuchungsverfahren des Sachverständigen**
Praktische Erfahrungen mit üblichen örtlichen Untersuchungsverfahren für Bauteile und Baustoffe, Kenntnis über mögliche weiterführende Untersuchungen durch Spezialsachverständige und Prüflabors.
Fähigkeit, die Voraussetzung und Eignung von Untersuchungsverfahren zu beurteilen und die Ergebnisse hinsichtlich Genauigkeit und Relevanz zu bewerten.
- j) **Regelwerke**
Kenntnisse der wesentlichen Regelwerke (Normen, Richtlinien etc.) hinsichtlich Inhalt und Aussagewert. Fähigkeit, die Aussagen von Regelwerken bei der Beurteilung von Sachverständigen wertend anzuwenden.
- k) **Beurteilungsverfahren**

Kenntnisse der Verfahren zur Beurteilung von Mängeln, zur Ermittlung von Minderwerten und zur Quotelung der Verantwortlichkeiten aus technischer Sicht.

3. Juristische Grundkenntnisse

Grundlagenkenntnisse des privaten Baurechts, insbesondere des Werkvertrags-, Dienstvertrags- und des Kaufvertragsrechtes, der Grundzüge des Schadensersatzrechtes, der Vertragsregelungen der VOB, des Wohnungseigentumsgesetzes und des Versicherungsrechtes; Grundkenntnisse der für die Sachverständigentätigkeit relevanten Abschnitte des Zivilprozessrechts und von Schiedsgutachterverfahren. Kenntnisse des öffentlichen Baurechts.

Erläuterungen zu den fachlichen Bestellungs Voraussetzungen
auf dem Sachgebiet
„Schäden an Gebäuden“

zu 1 Vorbildung des Sachverständigen

Aufgabe des öffentlich bestellten Sachverständigen auf diesem Sachgebiet ist regelmäßig die Ursache und den Umfang unterschiedlicher Baumängel und Bauschäden sowie vielfach neben der Verantwortlichkeit auch Maßnahmen und Kosten zu deren Beseitigung festzustellen. Eine umfassende und gründliche Kenntnis der theoretischen Grundlagen und der Bauabläufe auf dem Gebiet des gesamten Hochbaus ist notwendig, um alle Schadensmöglichkeiten einbeziehen und nicht in Betracht kommende Schadensursachen und –abläufe ausschließen zu können. Deshalb genügen Spezialkenntnisse auf einem Teilgebiet für dieses Sachgebiet nicht.

zu 1.1. Allgemeine (theoretische) Vorbildung

Grundlage dieser Sachverständigentätigkeit ist deshalb unabdingbar der Erwerb des theoretischen Grundwissens mit dem erfolgreichen Abschluss eines Studiums der Fachrichtung Architektur oder Bauingenieurwesen an einer Technischen Universität (Hochschule) oder Fachhochschule.

Erworbene Hochschulabschlüsse anderer Fachrichtungen bei gleicher Qualifikation sind dem gleichzustellen.

zu 1.2. Spezielle (praktische) Vorbildung

Wegen der ungewöhnlichen Breite dieses Sachgebiets, der Vielfalt der Erscheinungsformen, Ursachen und Zusammenhänge, kommt der praktischen Tätigkeit als Voraussetzung der öffentlichen Bestellung hier ganz besondere Bedeutung zu. Diese muss mindestens zu einem erheblichen Teil Gelegenheit zu unmittelbaren Erfahrungen und Einblicken gegeben haben, um selbst Erfahrungen sammeln zu können. Der Antragsteller musste vor der öffentlichen Bestellung Gelegenheit haben, das erworbene (theoretische) Wissen selbst in ausreichendem Umfang anzuwenden; er sollte deshalb im Regelfall z.B. als Bauleiter tätig gewesen sein. Eine z.B. überwiegend wissenschaftliche oder planerische Tätigkeit, bei der keine Gelegenheit bestand, die tatsächlichen Gegebenheiten des Baues und die tatsächlichen Bedingungen der Bauausführung mit ihren eigenen Gesetzmäßigkeiten kennen zu lernen, genügt nicht.

Ein Zeitrahmen für diese berufspraktische Tätigkeit kann nicht bestimmt werden, da der Erwerb des erforderlichen praktischen Wissens wesentlich durch die Intensität und Vielfältigkeit der baupraktischen Tätigkeit bestimmt wird.

Neben der baupraktischen Tätigkeit ist die Teilnahme an Seminaren zur Erweiterung und Aktualisierung des theoretischen Grundwissens durch sachverständiges Spezialwissen, besonders auf dem Gebiet Bau- und Sachverständigenrecht sowie Schadensanalyse erforderlich.

Die geforderte Sachverständigentätigkeit wird als notwendiger Bestandteil der praktischen Vorbildung gesehen. Allein die Teilnahme an Seminaren erbringt noch nicht den Nachweis der Fähigkeit zur eigenständigen Gutachtenerstattung.

Anmerkung: Auf die Festlegung eines exakten Mindestzeitrahmens zwischen Studienabschluss und öffentlicher Bestellung wurde bewusst verzichtet, da der nötige Zeitraum zur Erlangung der vorstehend beschriebenen Erfahrungswerte im wesentlichen durch die Art der Tätigkeiten und nicht durch die Zeitdauer bestimmt ist. Es erscheint selbstverständlich, dass hier jedenfalls ein längerer Zeitraum erforderlich ist, um die notwendigen Kenntnisse zu erlangen.

zu 1.3. Besondere Kenntnisse im Aufbau und in der Abfassung von Gutachten

Der Bewerber muss in der Lage sein, sein fachliches Wissen in der einem Gutachten entsprechenden Form darzulegen. Dies bedeutet insbesondere, dass alle für das Gutachten und das Verständnis bedeutsamen Tatsachen, Berechnungen und Überlegungen in geordneter, zum Ergebnis hinführender Weise dargestellt werden. Diese Darstellung muss so erfolgen, dass der Fachmann alle Daten und Gedankengänge, auf denen das Gutachten beruht, ohne weiteres nachprüfen und der Laie die gedankliche Ableitung nachvollziehen kann. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt der Industrie- und Handelskammer für den gerichtlichen Sachverständigen hingewiesen, das auch bei der Erstellung von Privatgutachten entsprechende Gültigkeit hat.

zu 2 Technische Kenntnisse des Sachverständigen

Die überdurchschnittliche Sachkunde auf diesem Sachgebiet liegt in der Breite des Wissensstoffes und in der Fähigkeit, die Vielzahl der möglichen Schadensfälle zu erkennen, zu ordnen und deren Ursachen, ggf. unter Hinzuziehung von Spezialisten für einzelne Fachbereiche des Bauwesens, aufzuklären.

Neben der fachspezifischen Ausbildung und den danach erworbenen Erfahrungen (s.o.) sind auf den in Ziff. 2.2. aufgezeigten Fachgebieten erweiterte, überdurchschnittliche Kenntnisse und Erfahrungen notwendig. Es genügt also nicht, auf diesem Fachgebiet nur in groben Zügen unterrichtet zu sein. Eine genaue Beherrschung des gesamten fachlichen Stoffes ist erforderlich; dies bedeutet nicht, dass der Sachverständige für das Sachgebiet „Schäden an Gebäuden“ auf allen diesen, unter Ziff. 2.2 aufgeführten Fachgebieten über ein Maß an Fachkunde verfügen muss, das Voraussetzung der öffentlichen Bestellung auf einzelnen dieser Gebiete wäre. Es kommt darauf an, diese Teilgebiete so weit zu beherrschen, dass konkrete Schadensfälle stets auch unter diesen Gesichtspunkten geprüft bzw. auf diesen Gebieten liegende Ursachen eindeutig erkannt und in die Aufklärung mit eingezogen werden können. Der Sachverständige für „Schäden an Gebäuden“ muss jedenfalls zweifelsfrei erkennen, ob und in welchem Umfang Veranlassung besteht, Spezialisten für diese Teilgebiete des Bauwesens zuzuziehen, um eine eindeutige Aufklärung des Falles sicherzustellen.

Eine besondere Aufgabe des Sachverständigen für „Schäden an Gebäuden“ liegt in der Fähigkeit, mehrere und möglicherweise unterschiedliche, auf den genannten Teilgebieten lie-

gende Ursachen des Schadensfalles und die sich hieraus ergebenden Schadensabläufe, Auswirkungen und Zusammenhänge zu erkennen, ihr Verhältnis zum gesamten Schadensumfang klar und auch für den Laien verständlich darzustellen.

zu 3 Juristische Grundkenntnisse

Das Gutachten eines Sachverständigen dient immer einem ganz bestimmten Zweck. Diesen Zweck, zu dem das Gutachten gefordert wird, muss der Sachverständige kennen und nachvollziehen können. Er muss daher über die wesentlichen Grundsätze der seine Tätigkeit tangierenden öffentlichen und privaten Gesetzes und Verordnungen Bescheid wissen, um zu verstehen, wie sein Gutachten in die rechtliche Situation eingespannt ist, und zu wissen, worauf es dem Gericht mit seinem Beweisbeschluss oder einem anderen Auftraggeber mit seiner Aufgabenstellung ankommt. Nur dann ist er in der Lage, ein auf die Fragestellung bezogenes Gutachten zu erstellen, ohne sich selbst mit der Beurteilung von Rechtsfragen zu befassen und zu vermeiden, dass ein Gutachten an den Fragen, auf die es eigentlich ankommt, vorbeigeht.

Mindestanforderungen an Gutachten über „Schäden an Gebäuden“

Bei den mit * gekennzeichneten Punkten hat der öffentlich bestellte Sachverständige pflichtgemäß zu prüfen, ob und in welchem Umfang Angaben, insbesondere aufgrund des Auftrags, des Zwecks des Gutachtens oder sonstiger besonderer Umstände erforderlich bzw. (unter vertretbarem Aufwand) möglich sind.

1. Allgemeine Angaben

- 1.1 Auftraggeber, Datum der Auftragserteilung; bei Gerichtsaufträgen: Angabe der Parteien und des Aktenzeichens
- 1.2 Inhalt des Auftrags und Zweck des Gutachtens; bei Gerichtsaufträgen: Wiedergabe des Beweisbeschlusses
- 1.3 Verwendete Arbeitsunterlagen, wie z.B. Akten, Pläne, Ortsbesichtigung, Untersuchungen, Fotografien usw.
- 1.4 Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung; *Datum, von wem durchgeführt; beteiligte Personen

2. Schadensfeststellung

- 2.1 Kurze, zusammenfassende Darstellung des Bauwerkes und seines Zustandes*, Bauzeit*, Planung*, ausführende Firma* und dgl.
- 2.2 Genaue, erschöpfende Beschreibung des Schadensbildes mit der Angabe, ob die Beschreibung auf eigenen Feststellungen beruht oder nach Angabe der Beteiligten erfolgt ist.
- *2.3 Berücksichtigung der allgemeinen und der besonderen Versicherungsbedingungen, wenn und soweit diese für die Feststellungen des Sachverständigen von Bedeutung sind.

3. Untersuchungen und Ursachenermittlung

- 3.1 Untersuchungen und Ermittlungen, ggf. eigene Laboruntersuchungen, Auswertung von Laboruntersuchungen Dritter, Messungen und dgl.
- 3.2 Ursachen des Schadens, Auswertung der getroffenen Feststellungen.

4. Behebung des Schadens und deren Kosten

Vorbehaltlich des Auftrags bzw. des Beweisbeschlusses sind Ausführung zu den Möglichkeiten der Schadensbehebung und der dadurch entstehenden Kosten sowie zu einer ggf. verbleibenden Wertminderung zu machen.

5. Zusammenfassung

Ergebnis des Gutachtens und Beantwortung der gestellten Fragen. Bei Gerichtsgutachten: Kurze Beantwortung der Fragen des Beweisbeschlusses mit eindeutigen Formulierungen.