

Schäden an Gebäuden

- Fachliche Bestellungs Voraussetzungen
- Erläuterungen zu den fachlichen Bestellungs Voraussetzungen
- Mindestanforderungen an Gutachten

Stand: August 1990

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 mindestens siebenjährigen fachlichen Tätigkeit nach abgeschlossener Ausbildung.
- 1.3 Nachweis der Fähigkeit, Fachfragen in klarer, überzeugender und gegliederter Form schriftlich abzuhandeln durch Vorlage mehrerer Gutachten oder vergleichbarer Ausarbeitungen.

2. Technische Kenntnisse des Sachverständigen

- 2.1 Die Grundkenntnisse des Sachverständigen über die Fächer der Architektur bzw. des Bauingenieurwesens werden durch den erfolgreichen Abschluss des Studiums an einer Technischen Universität (Hochschule) oder Fachhochschule 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 auf sämtlichen folgenden Teilgebieten und über die Zusammenhänge von Schadensabläufen aus diesen Teilgebieten gefordert:
 - a) Bauphysik
Verhalten der Baustoffe und -teile bei Einwirkung von Temperatur und Feuchtigkeit, Schall, Erschütterungen usw.
 - b) Bauchemie
Chemie der Baustoffe.
 - c) Baukonstruktion
Kenntnis der im Bau verwendeten Konstruktionen und deren Verhalten, insbesondere Beurteilung von Schäden bei diesen Konstruktionen.
 - d) Baustatik
Kenntnis der Baustatik im Hinblick auf die Beurteilung von Bauschäden.
 - e) Grundbau, Bodenmechanik, Geologie
Kenntnisse im Grundbau, Bodenmechanik und Geologie. Beurteilung von Schäden aus Setzungen und mangelhafter Gründung mit Einbeziehung geologischer Fachgutachten.
 - f) Baubetrieb und Maschinenkunde
Kenntnis der auf den Baustellen verwendeten Baumaschinen im Hinblick auf Einsatz, Wirkungsweise, Leistung und Kosten.

- g) Ausschreibungs- und Vertragswesen
Eingehende Kenntnisse der VOB; Erfahrungen in Kalkulation und Kenntnis von Baupreisen und Arbeitsaufwand für Bauleistungen sowie Ansatz der "Wertminderung" bei Bauschäden.
- h) DIN-Normen
Kenntnis der einschlägigen DIN-Normen.

3. Juristische Grundkenntnisse

Kenntnis der landesrechtlichen und örtlichen Bauvorschriften sowie Grundkenntnisse des auf die Sachverständigentätigkeit bezogenen Zivilprozessrechts und Versicherungsrechts.

Erläuterungen zu den fachlichen Bestellungsvoraussetzungen 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 Bauschäden festzustellen. Eine umfassende und gründliche Kenntnis des **gesamten** Bauwesens 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.

Grundlage dieser Sachverständigentätigkeit ist deshalb unabdingbar der erfolgreiche Abschluss eines Studiums der Fachrichtung Architektur oder Bauingenieurwesen an einer Technischen Universität (Hochschule) oder Fachhochschule.

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 Bauens und die tatsächlichen Bedingungen der Bauausführungen mit ihren eigenen Gesetzmäßigkeiten kennen zu lernen, genügt nicht.

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 Handelskammern 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 diesen Fachgebieten 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 verfügt, 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 miteinbezogen 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 liegende Ursachen des Schadensfalles und die sich hieraus ergebenden Schadensabläufe, Auswirkungen und Zusammenhänge zu erkennen, ihr Verhältnis zum gesamten Schadensgutachten klar und auch für den Laien verständlich darzustellen.

Zu 3.

Juristische Grundkenntnisse des Sachverständigen

Ein Gutachten eines Sachverständigen dient immer einem ganz bestimmten Zweck. Diesen Zweck, zu dem das Gutachten gefordert wird, muss der Sachverständige kennen. Er muss daher über die wesentlichen Grundsätze des Baurechts und auch des Zivilprozess-, des Haftungs- und des Versicherungsrechts Bescheid wissen, um zu verstehen, wie sein Gutachten in die rechtliche Situation eingespannt ist und zu wissen, worauf es dem Gericht mit einem Beweisbeschluss oder einem anderen Auftraggeber ankommt. Nur dann ist er in der Lage, ein auf die Fragestellung bezogenes Gutachten zu erstellen und zu vermeiden, dass sein 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 Ausführungen 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.