

Richtlinie zur Sachverständigenbestellung

**über die
fachlichen Bestellungsvoraussetzungen
für das Sachgebiet**

„Schäden an Gebäuden“

**Beschlossen vom Vorstand der
Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen am
23.11.2005**



I. Bestellungsgrundlage

Die Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen bestellt und vereidigt aufgrund § 36 Abs. 4 der Gewerbeordnung und aufgrund § 9 Abs. 2 Nr. 2 des Hessischen Architekten- und Stadtplanergesetzes (HASG) vom 23. Mai 2002 in Verbindung mit § 1 der Sachverständigenordnung der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen vom 17.12.2002 „Sachverständige für Schäden an Gebäuden“.

II. Ziel der Bestellung

Die öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für „Schäden an Gebäuden“ müssen

1. unparteiische, weisungsfreie, unabhängige, gewissenhafte und persönliche Gutachten für Gerichtsverfahren im Bestellungssachgebiet erstellen können und
2. mit entsprechender Planungs-, Beratungs- und Prüfkompentenz im Bestellungssachgebiet Bauherren, Planern, Behörden und anderen zur Verfügung stehen können.

III. Inhalt und Umfang des Sachgebietes

Es ist regelmäßig Aufgabe des öffentlich bestellten Sachverständigen, 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 und praktischen 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.

IV. Bestellungsvoraussetzungen auf dem Sachgebiet Schäden an Gebäuden

Als Sachverständige für „Schäden an Gebäuden“ können nur Personen bestellt werden, die

1. Mitglieder der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen sind und ihre Hauptniederlassung oder, falls eine solche nicht besteht, ihren Hauptwohnsitz in Hessen haben,
2. das 30. Lebensjahr vollendet und das 62. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und unbedenklich geeignet sind,
3. in geordneten Verhältnissen leben und die Gewähr für ihre Unparteilichkeit und Unabhängigkeit bieten,



4. über die notwendige „besondere Sachkenntnis“ im oben genannten Sachgebiet verfügen und diese gegenüber der AKH nachgewiesen haben.

V. Vorbildung des Sachverständigen

1. Die geforderte Sachverständigentätigkeit vor der Bestellung wird als notwendiger Bestandteil der praktischen Vorbildung gesehen. Allein die Teilnahme an Seminaren erbringt noch nicht den Nachweis der Fähigkeit zur eigenständigen Gutachtenerstattung. Die Bewerber sollen ihre überdurchschnittlichen Fachkenntnisse durch **mindestens fünfjährige Erfahrungen** in dem Sachgebiet „Schäden an Gebäuden“ nachweisen können. Die qualifizierte Tätigkeit auf den Gebieten der Planung, Ausschreibung und Bauleitung ist notwendig, stellt aber noch keine Sachverständigentätigkeit dar.
2. Neben der fachpraktischen Tätigkeit, die teilweise durch die praktische Tätigkeit vor der Eintragung nachgewiesen ist, ist die **Teilnahme an Seminaren** zur Erweiterung und Aktualisierung des theoretischen Grundwissens durch sachverständiges Spezialwissen, besonders auf dem Gebiet Bau- und Sachverständigenrecht sowie der Schadensanalyse und Beurteilung der Maßnahmen zur Schadensbehebung sowie deren Kosten erforderlich.

VI. Technische Kenntnisse des Sachverständigen

1. Die „Besondere Sachkunde“ ist auf dem Sachgebiet „Schäden an Gebäuden“ in der gründlichen Kenntnis des in den nachfolgend aufgeführten Fachgebieten enthaltenen Wissensstoffes zu sehen. Daher werden vertiefte Kenntnisse und Erfahrungen in den nachfolgend aufgeführten Teilgebieten, insbesondere über die Zusammenhänge von Schadensabläufen aus diesen Teilgebieten, gefordert.
2. Eine genaue Beherrschung des gesamten fachlichen Stoffes ist erforderlich. Dies bedeutet nicht, dass der Sachverständige für das Sachgebiet „Schäden an Gebäuden“ auf **allen** diesen Fachgebieten über ein solches Maß an Fachkunde verfügen muss, das Voraussetzung der öffentlichen Bestellung auf jedem einzelnen dieser Gebiete wäre. Es kommt darauf an, diese Teilgebiete so weit zu beherrschen, dass konkrete Schadensfälle stets auch unter Einbeziehung der auf diesen Teilgebieten liegenden Ursachen 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.

3. Die „Besondere Sachkunde“ umfasst auch die Fähigkeit, den eigenen Kenntnisstand gegen die „speziellen Kenntnisse“ anderer Sachverständigengebiete 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 eigene Beurteilung einarbeiten können.
4. Kenntnisse folgender Fachgebiete sind nachzuweisen:
 - 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 beim Bauen im Bestand verwendeten Konstruktionen und deren Verhalten, insbesondere die Kenntnis über Ursachen und Auswirkungen von Schäden an diesen Konstruktionen.
 - e) **Tragwerkskenntnisse**
Kenntnisse 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 Bausubstanz, z. B. durch Schwingungen oder Erschütterungen bei Verdichtungs- oder Abbrucharbeiten.

- h) Ausschreibung, Kostenermittlung
Eingehende Kenntnisse der einschlägigen Teile aus VOB/C 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 wertend anzuwenden.
- k) Beurteilungsverfahren
Kenntnisse der Verfahren zur Beurteilung von Mängeln zur Ermittlung von Minderwerten und zur Quotelung der Verantwortlichkeiten aus technischer Sicht.

VII. Juristische Grundkenntnisse

1. 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 Gesetze 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.
2. Vor diesem Hintergrund werden im Sachgebiet „Schäden an Gebäuden“ Grundlagenkenntnisse des öffentlichen Planungsrechts und weitreichende Kenntnisse des öffentlichen Baurechts verlangt. Dazu Grundkenntnisse der für die Sachverständigentätigkeit relevanten Abschnitte des Zivilprozessrechts, zu Schiedsgutachterverfahren sowie zum JVEG und zur ZPO.

VIII. Besondere Kenntnisse im Aufbau und in der Abfassung von Gutachten

1. Nachweis der Fähigkeit, Fachfragen in nachvollziehbarer und der jeweiligen Auftragsart entsprechender Form schriftlich abzuhandeln. Der Nachweis ist durch die Vorlage von mindestens fünf eigenständig bearbeiteten Gutachten oder vergleichbaren Ausarbeitungen zu führen, die inhaltlich die wesentlichen Teilbereiche der technischen Kenntnisse beinhalten sollen. Im Besonderen sind die Bereiche Bauphysik, Bauchemie, Baukonstruktion und Baustoffe abzudecken.
2. 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 Berechnungsschritte, auf denen das Gutachten beruht, ohne weiteres nachprüfen und der Laie die wesentlichen Gedankengänge nachvollziehen kann.
3. 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 Schadensumfang klar und auch für den Laien verständlich darzustellen.
4. Das Gutachten muss systematisch aufgebaut werden, übersichtlich gegliedert sein und sich auf das Wesentliche konzentrieren.
5. Die Sprache im Gutachten soll sachlich, abgewogen, neutral und nüchtern sein; Polemik, Schärfe im Ausdruck oder Übertreibungen sind zu vermeiden. Ausdrücke wie „abwegig“, „offensichtlich“ oder „zweifellos“ ersetzen nicht die notwendige Argumentation.

IX. Mindestanforderungen an Gutachten über „Schäden an Gebäuden“

1. Allgemeine Angaben
 - Aufsteller des Gutachtens.
 - Auftraggeber, Datum der Auftragserteilung, bei Gerichtsaufträgen: Angabe der Parteien und des Aktenzeichens.
 - Inhalt des Auftrags und Zweck des Gutachtens, bei Gerichtsaufträgen: Wiedergabe des Beweisbeschlusses, keine Inhaltsangabe der Gerichtsakte.
 - Verwendete Arbeitsunterlagen, wie. z. B. Akten, Pläne, Untersuchungen, Fotografien usw.
 - Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung.

- Bei Erstellung eines Gutachtens durch mehrere Verantwortliche (Spezialsachverständige/Untersuchungslabors) ist deren Beitrag und Anteil am Gutachten eindeutig zu kennzeichnen.
2. Feststellungen
- Kurze, zusammenfassende Darstellung des Bauwerkes und seines Zustandes, Bauzeit, Planung, ausführende Firma und dgl.;
 - Genaue, erschöpfende Beschreibung des Schadensbildes mit der Angabe, ob die Beschreibung auf eigenen Feststellungen beruht oder nach Angabe der Beteiligten erfolgt ist;
 - Fotodokumentation und Skizzen.
3. Untersuchungen und Ursachenermittlung
- Untersuchungen und Ermittlungen, ggf. eigene Laboruntersuchungen;
 - Auswertung von Laboruntersuchungen Dritter, Messungen und dgl.;
 - Ursachen des Schadens, Auswertung der getroffenen Feststellungen;
 - Aufstellen nachvollziehbarer Berechnungen.
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.

Genehmigt durch den Vorstand der AKH am 23. November 2005