

**Historische Bauten**

**Zum Sachgebiet**

**Fachliche Bestellungsvoraussetzungen**

**Erläuterungen zu den fachlichen Bestellungsvoraussetzungen**

**Mindestanforderungen an Gutachten**

**1 Zum Sachgebiet**

Das Sachgebiet Historische Bauten umfaßt

- 1.1 das Erstellen und Beurteilen von Bestandsdokumentationen historischer Bauten,
- 1.2 das Beurteilen der jeweils vorhandenen Konstruktionen sowie deren Veränderungen und der verwendeten Materialien unter Einbeziehung der jeweils geeigneten Analyse-möglichkeiten,
- 1.3 das Erfassen der Schäden an historischen Bauten unter Auswertung der Substanzerfassung einschließlich der zuvor veranlaßten Analysemethoden,
- 1.4 die Analyse der Schadensursachen unter Beachtung der zuvor genannten Punkte,
- 1.5 das baugeschichtliche Einordnen und Bewerten historischer Bauten,
- 1.6 das Bewerten von Schäden und Mängeln an historischer Bauten,
- 1.7 das Entwickeln von Instandsetzungs- und Sanierungslösungen unter Beachtung der aktuellen bauphysikalischen und statischen Kenntnisse,
- 1.8 das Ermitteln der Kosten für Instandsetzungs- bis Sanierungsmaßnahmen an histori-schen Bauten infolge von Planungsfehlern, Bauschäden und Baumängeln.

**2 Vorbildung des Sachverständigen**

- 2.1 Abgeschlossenes Studium der Fachrichtung Architektur oder Bauingenieurwesen an einer Technischen Universität (Hochschule) oder Fachhochschule.
- 2.2 Nachweis einer in der Regel zehnjährigen fachlichen Tätigkeit auf dem beantragten Bestimmungsbereich nach abgeschlossener Ausbildung.
- 2.3 Nachweis der überdurchschnittlichen Fachkenntnisse und praktischer Erfahrung. Nachweis über überdurchschnittliche Fachkenntnisse im Bereich historischer Bauten, dort angewandte Handwerkstechniken sowie Werkstoffkunde.
- 2.4 Nachweis der Fähigkeit, Fachfragen in klarer, überzeugender und gegliederter Form schriftlich abzuhandeln durch Vorlage von mindestens fünf Gutachten oder vergleichbarer Ausarbeitungen.

### **3 Technische und baugeschichtliche Kenntnisse des Sachverständigen**

- 3.1 Die Grundkenntnisse des Sachverständigen über die Fächer der Architektur beziehungsweise des Bauingenieurwesens werden durch den erfolgreichen Abschluß des Studiums an einer Technischen Universität (Hochschule) oder Fachhochschule nachgewiesen.
- 3.2 Die Besondere Sachkunde ist auf dem Sachgebiet Historische Bauten neben den Grundkenntnissen nach 3.1 in der gründlichen Kenntnis des in den nachfolgend aufgeführten Fachgebieten enthaltenen Wissensstoffes zu sehen. Daher werden erweiterte Kenntnisse auf folgenden Teilgebieten und über die Zusammenhänge von Eigenheiten innerhalb der historischen Bausubstanz sowie Schadens- und Mängelabläufen aus diesen Teilgebieten gefordert:
- a. Bauchemie  
Kenntnisse über die Reaktion der Baustoffe, insbesondere Kenntnisse über verwendete historische Baustoffe, deren Eigenschaften und Reaktionen zu neuen Baustoffen.
  - b. Historische Baustoffe und Herstellungstechniken  
Kenntnisse der Bauarten, der Bauverfahren sowie der Zusammensetzung der Baustoffe, Baustoffalterung/chemische Schädigung.
  - c. Historische Baukonstruktionen  
Kenntnisse der historischen Holz-, Mauerwerk-, Eisenbeton-, Eisenkonstruktionen, Gründungen, Einbauten und deren Verhalten, insbesondere die Beurteilung von Bauschäden an diesen Konstruktionen.
  - d. Instandsetzungs- und Sanierungsverfahren  
Kenntnisse der wesentlichen Instandsetzungs- und Sanierungsverfahren, insbesondere der Wechselwirkung mit neuen Baustoffen und Konstruktionen.
  - e. Baustatik  
Kenntnisse der Baustatik im Hinblick auf die Beurteilung der Bausubstanz.
  - f. Bauphysik  
Kenntnisse über das Verhalten der Baustoffe und Bauteile bei Einwirkung von Temperatur, Feuchtigkeit, Schall und Brand.
  - g. Baugeschichte  
Baugeschichtliche Kenntnisse, Grundkenntnisse der Baugattungen und Bautypen.
  - h. Ausschreibungs- und Vertragswesen  
Kenntnisse des Bauvertragsrechts; Erfahrungen in Kalkulation und Kenntnisse von Baupreisen und Arbeitsaufwand für Bauleistungen sowie Ansatz der Wertminderung bei Bauschäden und Baumängeln.
  - i. Historische Bauliteratur, Normen  
Kenntnisse der wesentlichen historischen Literatur und der für die historischen Bauten anzuwendenden Normen.
- 3.3 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,

die Ergebnisse ihrer Untersuchungen bewerten und in die eigenen Beurteilungen einarbeiten können.

#### **4 Juristische Grundkenntnisse**

Kenntnisse der historischen und aktuellen landesrechtlichen und örtlichen Bauvorschriften sowie Grundkenntnisse des auf die Sachverständigentätigkeit bezogenen Zivilprozeßrechts und Versicherungsrechts.

**Erläuterungen zu den Fachlichen Bestimmungsvoraussetzungen auf dem Sachgebiet Historische Bauten**

**Zu 2 Vorbildung des Sachverständigen**

Aufgabe des öffentlich bestellten Sachverständigen auf dem Sachgebiet Historische Bauten ist regelmäßig, die Bausubstanz zu analysieren, zu bewerten und die Ursache und den Umfang unterschiedlicher Bauschäden und Mängel festzustellen.

Als historische Bauten wird die Bausubstanz definiert, die in vergangener Zeit, nach heute nicht mehr gültigen Regelwerken, errichtet wurde. Eine umfassende und gründliche Kenntnis der historischen Bausubstanz mit ihren im wesentlichen verwendeten Baustoffen und angewendeten Konstruktionen sind notwendig, um alle Schadensmöglichkeiten einbeziehen und nicht in Betracht kommende Schadensursachen und –abläufe ausschließen zu können. Deshalb genügen Spezialkenntnisse auf einem Teilgebiet der Historischen Bausubstanz für dieses Bestimmungsbereich nicht.

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

Wegen des sehr breiten Spektrums des Bestimmungsbereiches, der Vielfalt der Erscheinungsformen, Ursachen und Zusammenhänge kommt der intensiven Auseinandersetzung theoretisch und praktisch mit historischen Bauten hier ganz besondere Bedeutung zu. Diese muß mindestens zu einem erheblichen Teil Gelegenheiten zu unmittelbaren Erfahrungen und Einblicken in die historische Bauten gegeben haben.

**Zu 2.3 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.

**Zu 3 Technische und baugeschichtliche Kenntnisse des Sachverständigen**

Die überdurchschnittliche Sachkunde auf diesem Sachgebiet liegt in der Breite des Wissensstoffes und in der Fähigkeit, die Vielzahl der möglichen Varianten Historischer Bauten und deren Schadensfälle zu erkennen, zu ordnen und deren Ursache, gegebenenfalls unter Hinzuziehung von Spezialisten für einzelne Fachgebiete des Bauwesens, aufzuklären.

Neben der fachspezifischen Ausbildung und den danach erworbenen Erfahrungen und Fachkenntnissen sind auf den unter Ziffer 3.2 aufgeführten Fachgebieten erweiterte Kenntnisse und Erfahrungen notwendig. Es genügt nicht, auf diesen Fachgebieten nur in groben Zügen unterrichtet zu sein. Bezüglich der unter Ziffer 3.2. aufgeführten Fachgebiete ist eine Beherrschung des fachlichen Stoffes unabdingbar. Dies bedeutet nicht, daß der Sachverständige für das Sachgebiet Historische Bauten auf allen diesen unter Ziffer 3.2. aufgeführten Fachgebieten über ein Maß an Sachkunde verfügen muß, das gleichfalls eine Voraus-

setzung der öffentlichen Bestellung für ein Spezialgebiet darstellt. Es kommt darauf an, diese Teilgebiete so weit zu beherrschen, daß konkrete Schadensfälle stets auch unter diesen Gesichtspunkten geprüft beziehungsweise auf diesen Gebieten liegende Ursachen eindeutig erkannt und in die Aufklärung mit einbezogen werden können. Der Sachverständige für Historische Bauten 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 historische Bauten 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 Schadensfall richtig zu werten, zur Schadenhöhe richtig zu gewichten und diese im Gutachten klar und auch für den Laien verständlich darzustellen.

#### **Zu 4 Juristische Grundkenntnisse**

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-, Haftungs- und 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 historische Bauten**

Bei den mit \* gekennzeichneten Punkten hat der Sachverständige pflichtgemäß zu prüfen, ob und in welchem Umfang Angaben, insbesondere aufgrund des Auftrages, des Zwecks des Gutachtens oder sonstiger besonderer Umstände erforderlich beziehungsweise (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 Auftrages und Zweck des Gutachtens; bei Gerichtsaufträgen: Wiedergabe des Beweisbeschlusses.
- 1.3 Verwendete Arbeitsunterlagen, wie zum Beispiel Akten, Pläne, Ortsbesichtigung, Untersuchungen, Fotografien und so weiter.
- 1.4 Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung; \* von wem wurde was durchgeführt; beteiligte Personen.

### 2 Schadensfeststellung

- 2.1 Kurze zusammenfassende Darstellung des Bauwerkes und seines Zustandes \*, Bauzeit \*, Konstruktion \*, Planung \*, ausführende Firma \* und dergleichen.
- 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 Ermittlungen

- 3.1 Untersuchungen und Ermittlungen, gegebenenfalls eigene Laboruntersuchungen, Auswertung von Laboruntersuchungen Dritter, Messungen und dergleichen.
- 3.2 Ermitteln der Ursachen für Schäden und Mängel, Auswertung der getroffenen Feststellungen.

### 4 Behebung des Schadens und deren Kosten

Vorbehaltlich des Auftrags beziehungsweise des Beweisbeschlusses sind Ausführungen zu den Möglichkeiten der Schadensbehebung und der dadurch entstehenden Kosten sowie zu einer gegebenenfalls 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.