



**Architektenkammer
Niedersachsen**

SACHVERSTÄNDIGENWESEN – DAS BESTELLUNGSVERFAHREN BEI DER ARCHITEKTENKAMMER NIEDERSACHSEN



INHALTSÜBERSICHT

	Seite
EINLEITUNG	3
DER ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE – EINE BEGRIFFSBESTIMMUNG	3
DIE ÖFFENTLICHE BESTELLUNG UND VEREIDIGUNG DURCH DIE ARCHITEKTENKAMMER NIEDERSACHSEN	4
Das Bestellungsverfahren bei der AKNDS	4
Die fachlichen Bestellungs Voraussetzungen	6
- Schäden an Gebäuden	7
- Schäden an Freianlagen	12
- Schäden an Ausbauten in Innenräumen	15
- Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke	20
- Leistungen und Honorare der Architekten / Innenarchitekten / Landschaftsarchitekten	24
- Vorbeugender Brandschutz	30
- Bauphysik	37
- Umwelt- und Gesundheitsschutz an Gebäuden	40
- Baupreisermittlung und Abrechnung im Hoch- und Ingenieurbau	47
- Inventarbewertung in Hotel- und Gaststättenbetrieben	52
Anhang 1 - Formulierungsvorschlag für eine Nebentätigkeitsbescheinigung	55
Anhang 2 - §§ 36, 36 a GewO: Öffentliche Bestellung von Sachverständigen	56
Anhang 3 - Sachverständigenordnung der AKNDS	58
Anhang 4 - Richtlinie der AKNDS zum Nachweis der besonderen Sachkunde und der Fähigkeit, Gutachten zu erstellen	68



■ EINLEITUNG

Fast sämtliche Bereiche unseres Lebens sind gekennzeichnet durch eine zunehmende Technisierung und Komplexität. Bei Auseinandersetzungen in diesen Bereichen sind daher die Beteiligten oft nicht in der Lage, eine Klärung der Streitigkeit ohne die Hinzuziehung eines Sachverständigen herbeizuführen.

Bedarf für die Einschaltung eines Experten besteht dabei von Seiten privater Endverbraucher, von Unternehmen, seitens der Politik und insbesondere bei Gerichten. Trotz der Beauftragung durch eine dieser Personen ist der Sachverständige **kein Interessenvertreter**. Er ist verpflichtet, seine Tätigkeit unabhängig und eigenverantwortlich auszuüben. Neben dem speziellen Fachwissen sind dabei auch besondere Anforderungen an die Persönlichkeit des Sachverständigen zu stellen. Die Berufsausübung erfordert insbesondere Integrität, Objektivität und Vertrauenswürdigkeit.

Die Tätigkeit des Sachverständigen liegt in der **unabhängigen fachlichen Information oder Beratung** – insbesondere durch die Erstellung von Gutachten. Hierzu können beispielsweise die Beurteilung von Schäden, Sachbewertungen, Zustandsfeststellungen etc. gehören. Dabei beschränkt sich die Arbeit des Sachverständigen auf die Erörterung von Tatsachenfragen. Die Beantwortung von Rechtsfragen obliegt ihm nicht.

■ DER ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE – EINE BEGRIFFSBESTIMMUNG

Die **Bezeichnung „Sachverständiger“ ist gesetzlich nicht geschützt**. Daher darf prinzipiell jeder sich als Sachverständiger bezeichnen, der in dem betreffenden Bereich über die erforderlichen Fachkenntnisse verfügt.

Hiervon zu unterscheiden ist die **öffentliche Bestellung und Vereidigung als Sachverständiger** (öbv Sachverständige). Diesem ist durch staatlichen Rechtsakt eine besondere Qualifikation zuerkannt worden. Der öbv Sachverständige wird von einer Körperschaft des öffentlichen Rechts, beispielsweise einer IHK, Handwerkskammer oder Architektenkammer **für ein bestimmtes Sachgebiet** bestellt und vereidigt. Vor der Bestellung muss der Antragsteller seine persönliche und fachliche Eignung in einem Bestellungsverfahren nachweisen. Rechtsgrundlage der öffentlichen Bestellung und Vereidigung von Sachverständigen bildet § 36 der Gewerbeordnung.

Der Gesetzgeber hat dem besonderen Qualifikationsmerkmal Rechnung getragen. Gemäß § 404 Abs. 2 der Zivilprozessordnung und § 73 Abs. 2 der Strafprozessordnung sind für die Erstellung von Gerichtsgutachten in der Regel öffentlich bestellte Sachverständige heranzuziehen. Die unbefugte Führung der Bezeichnung öffentlich bestellter Sachverständiger bildet eine Straftat nach § 132 a StGB, die mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder mit Geldstrafe geahndet werden kann.



■ DIE ÖFFENTLICHE BESTELLUNG UND VEREIDIGUNG DURCH DIE ARCHITEKTENKAMMER NIEDERSACHSEN

Seit 1990 besitzt auch die Architektenkammer Niedersachsen das Recht zur Prüfung und Ernennung von öbv Sachverständigen. Diese Zuständigkeit ergibt sich aus § 9 Abs. 1 Nr. 8 des Niedersächsischen Architektengesetzes. Die rechtliche Ausprägung erfolgte in der Sachverständigenordnung (SVO) der Architektenkammer Niedersachsen. Die Architektenkammer hat folgende **Sachgebiete** eingerichtet:

- Schäden an Gebäuden
- Schäden an Freianlagen
- Schäden an Ausbauten in Innenräumen
- Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
- Leistungen und Honorare der Architekten / Innenarchitekten / Landschaftsarchitekten
- Vorbeugender Brandschutz
- Bauphysik (mit Spezialisierungsmöglichkeiten insbesondere im Schall- und Immissionsschutz sowie Wärme- und Feuchteschutz)
- Baupreisermittlung und Abrechnung im Hoch- und Ingenieurbau
- Inventarbewertung in Hotel- und Gaststättenbetrieben
- Umwelt- und Gesundheitsschutz an Gebäuden

Das Bestellungsverfahren bei der AKNDS

Die Bestellung ist durch den Bewerber bei der Architektenkammer **schriftlich** zu beantragen. Der Kandidat hat zunächst diverse formelle Voraussetzungen zu erfüllen, bevor er zur weiteren Sachkundeprüfung zugelassen wird. Im Einzelnen sind folgende **Unterlagen / Nachweise** erforderlich:

- schriftliche Erklärung der Bereitschaft zur Übernahme der Pflichten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen
- schriftliche Erklärung der Bereitschaft, sich einer Prüfung zu unterziehen
- schriftliche Erklärung des Antragstellers, dass er über die zur Ausübung der Tätigkeit als Sachverständiger erforderliche Einrichtung verfügt
- berufliche Niederlassung oder, falls eine solche nicht besteht, Wohnsitz in Niedersachsen
- das 32. Lebensjahr vollendet aber noch nicht das 62. Lebensjahr zum Zeitpunkt der vollständigen Antragstellung vollendet
- fünf Jahre Berufspraxis als Architekt, Innenarchitekt oder Landschaftsarchitekt (je nach Sachgebiet) oder sieben Jahre nach dem Examen auf dem Gebiet der Architektur, Innenarchitektur oder Landschaftsarchitektur (Planung und Bauüberwachung) tätig
- Lebenslauf über den beruflichen Werdegang
- Originale oder öffentlich beglaubigte Kopien der Prüfungszeugnisse
- Führungszeugnis zur Vorlage bei einer Behörde ohne Eintragung und nicht älter als drei Monate
- Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes
- Angabe von mindestens zwei Referenzadressen
- Vorlage von mindestens drei sachgebietsbezogenen Gutachten (Abweichendes gilt im Sachgebiet „Vorbeugender Brandschutz“)
- Nachweis über den Besuch von mindestens zwei Sachverständigen-Seminaren
- Nachweis über die Zahlung des Kostenvorschusses in Höhe von 400,- €



- Erklärung, ob und bei welchen Kammern oder sonstigen Institutionen bereits ein Antrag auf Vereidigung als Sachverständiger gestellt und ggf. wie über diesen Antrag entschieden worden ist
- Nebentätigkeitsbescheinigung (Freistellungserklärung), sofern der Antragsteller in einem Arbeits- oder Dienstverhältnis steht (ein Muster dieser Erklärung ist im Anhang enthalten)
- Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung (dabei genügt es, den Nachweis durch Aushändigung einer Versicherungspolice bei der Vereidigung zu erbringen).

Die beigebrachten **Gutachten** können zunächst von der Kammer begutachtet werden. Bei den einzureichenden Gutachten ist zu beachten, dass aus diesen hinreichende Anhaltspunkte für das Vorliegen einer besonderen Sachkunde erkenntlich sein müssen. Die Ausarbeitungen sollen daher einen gehobenen Schwierigkeitsgrad aufweisen. Thematisch ist die Darstellung einer ausreichenden Bandbreite erforderlich. Die Gutachten sollen deshalb unterschiedliche Problematiken aus dem Bestellsgebiet behandeln. Soweit die Vorbewertung der Gutachten positiv ausfällt, wird der Antragsteller durch den Sachverständigenausschuss der Architektenkammer zur weiteren Sachkundeprüfung empfohlen. Verläuft die Bewertung negativ, erhält der Bewerber die Gelegenheit, weitere Gutachten nachzureichen. Trotz einer negativen Vorbewertung steht es dem Bewerber frei, sich gleichwohl zur Sachkundeprüfung zu melden. Die Vorprüfung ist freiwillig, aber – wie die Erfahrungen zeigen – sinnvoll. Für die Vorprüfung fallen Kosten in Höhe von 60,- € pro Gutachten an.

Die **Sachkundeprüfung** erfolgt durch ein Fachgremium. Innerhalb der Prüfung hat der Antragsteller nachzuweisen, dass er die fachliche Kompetenz für die Ausübung der Sachverständigentätigkeit besitzt. Für jedes Sachgebiet bestehen inhaltliche Vorgaben darüber, über welche Kenntnisse der Prüfling verfügen muss. Die erforderliche Sachkunde kann der Kandidat insbesondere durch den Besuch von Fachseminaren, das Studium der diversen Fachliteratur und praktische Tätigkeiten erwerben. Die Sachkundeprüfung selbst beinhaltet einen schriftlichen Teil (Klausur) sowie ein Prüfungsgespräch.

Die Architektenkammer Niedersachsen hat für bestimmte Sachgebiete **gemeinsame Fachgremien** mit anderen Bestellskörperschaften eingerichtet. Diese übergreifenden Fachgremien werden federführend von einer Kammer verwaltet. Für nachfolgende Bereiche bestehen derartige Gremien:

- | | |
|--|---------------------------------------|
| - Schäden an Gebäuden | Architektenkammer Niedersachsen |
| - Leistungen und Honorare der Architekten | Architektenkammer Nordrhein-Westfalen |
| - Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke | IHK Oldenburg |
| - Vorbeugender Brandschutz | IHK Darmstadt |
| - Bauphysik | IHK Würzburg |
| - Baupreisermittlung | IHK Stuttgart |
| - Inventarbewertung in Hotel- und Gaststättenbetrieben | IHK Lübeck |

Im Falle einer positiven Bewertung durch das Fachgremium erfolgt dann, auf Empfehlung des Sachverständigenausschusses und nach **Entscheidung des Vorstandes** der Architektenkammer, die Vereidigung durch den Präsidenten der Kammer. Die Kammer händigt dem Sachverständigen zudem die Bestellsurkunde, den Ausweis und den Rundstempel aus. Im Anschluss erfolgt die Bekanntmachung der Bestellung im amtlichen Mitteilungsblatt.

Die Erstbestellung ist **befristet** auf drei Jahre. Auf Antrag sind Verlängerungen für jeweils fünf Jahre möglich. Die Bestellung kann mit Auflagen verbunden werden.



Die **Kosten** des Bestellungsverfahrens belaufen sich auf 400,- € zzgl. der Auslagen für die Vorprüfung der Gutachten (60,- € je Gutachten) und für die Inanspruchnahme des Fachgremiums. Wird bei der oben dargestellten Vorprüfung der Gutachten durch den Sachverständigenausschuss festgestellt, dass die eingereichten Ausarbeitungen mangelhaft sind, besteht in der Regel die Möglichkeit der Nachreichung von Gutachten. Für die Prüfung nachgereichter Gutachten werden ebenfalls 60,- € pro Gutachten berechnet.

Die öffentliche **Bestellung erlischt**, wenn der Sachverständige gegenüber der Kammer die Beendigung seiner Tätigkeit anzeigt, er seine berufliche Niederlassung oder, falls eine solche nicht besteht, seinen Wohnsitz aus dem Kammerbezirk verlegt sowie mit Vollendung des 68. Lebensjahres. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit der Rücknahme bzw. des Widerrufs der Bestellung, insbesondere dann, wenn der Sachverständige in schwerwiegender Weise seine ihm obliegenden Pflichten verletzt oder er die o. g. Bestellungs Voraussetzungen nicht mehr erfüllt.

Die fachlichen Bestellungs Voraussetzungen

Für die verschiedenen Sachgebiete gelten folgende fachliche Bestellungs Voraussetzungen nebst Erläuterungen und Mindestanforderungen an Gutachten:



FACHLICHE BESTELLUNGSVORAUSSETZUNGEN AUF DEM SACHGEBIET „SCHÄDEN AN GEBÄUDEN“ (STAND: JUNI 2002)

1. Vorbildung und praktische Tätigkeit

Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung „Architekt“ und Nachweis einer mindestens fünfjährigen Berufspraxis als Architekt

oder

Nachweise einer mindestens siebenjährigen Tätigkeit nach dem Examen auf dem Gebiet der Architektur (Planung und Objektüberwachung).

2. Fachrichtungsbezogene Kenntnisse

- a) Der Sachverständige muss über Grundkenntnisse in allen Bereichen der Gebäudeplanung und der Objektüberwachung von Neubauten und Baumaßnahmen im Bestand verfügen.
- b) Das fachliche Wissen des Bewerbers muss dem „Stand der Technik“ entsprechen. Er muss in der Lage sein, Schadensbilder und deren Ursache zu erkennen, geeignete Maßnahmen zur Beseitigung vorzuschlagen sowie die Kosten der Schadensbehebung zu ermitteln.
- c) Um die Zusammenhänge von Schadensabläufen zu erfassen und darstellen zu können, muss er über vertiefte, sachgebietsbezogene Kenntnisse verfügen in Teilgebieten der
 - Bauphysik,
 - Bauchemie,
 - Baukonstruktion,
 - Baustatik,
 - Grundbau, Bodenmechanik, Geologie sowie
 - Baubetrieb und Maschinenkunde.
- d) Der Bewerber muss zusätzliche besondere Kenntnisse
 - der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB Teil B und C),
 - der für das Sachgebiet einschlägigen DIN-Normen sowie
 - der Kostenermittlungsverfahren nach DIN 276 und Kalkulationsgrundlagen von Baupreisen aufweisen.

3. Rechtskenntnisse

Der Bewerber muss einschlägige sachgebietsbezogene Rechtskenntnisse auf dem Gebiet des öffentlichen und zivilen Baurechts nachweisen, insbesondere

- Kenntnis der landesrechtlichen und örtlichen Bauvorschriften,
- Kenntnisse des Werkvertragsrechts,
- Grundkenntnisse des sachgebietsbezogenen Zivilprozessrechts und des Versicherungsrechts sowie
- Kenntnis von für das Sachgebiet wesentlichen gerichtlichen Grundsatzentscheidungen



4. Gutachten

Der Bewerber muss über besondere Fähigkeiten bezüglich Inhalt, Aufbau und Abfassung von Gutachten verfügen. Er muss die Fähigkeit nachweisen, Fachfragen in klarer, überzeugender und gegliederter Form schriftlich abzuhandeln. Die Nachweisführung erfolgt durch Vorlage eigener Arbeiten (Gutachten oder vergleichbare Ausarbeitungen).

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FACHLICHEN BESTELLUNGSVORAUSSETZUNGEN AUF DEM SACHGEBIET „SCHÄDEN AN GEBÄUDEN“

Sinn und Zweck der öffentlichen Bestellung

Die öffentliche Bestellung hat den Zweck, Gerichten, Behörden und der Öffentlichkeit besonders sachkundige und persönlich geeignete Sachverständige zur Verfügung zu stellen, deren Aussagen besonders glaubhaft sind (§ 2 SVO der AKNDS).

Der Sachverständige hat die Aufgaben eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen unabhängig, weisungsfrei, persönlich, unparteiisch und gewissenhaft zu erfüllen und seine Gutachten entsprechend zu erstatten (§ 10 SVO der AKNDS).

Dem Sachverständigen ist untersagt, die bei der Ausübung seiner Tätigkeit erlangten Kenntnisse Dritten unbefugt mitzuteilen oder zum Schaden anderer oder zu seinen oder zum Nutzen anderer unbefugt zu verwenden. Die Schweigepflicht gilt auch für die Zeit nach dem Erlöschen der öffentlichen Bestellung. Der Sachverständige hat seine Mitarbeiter und Angestellten zur Beachtung der Schweigepflicht zu verpflichten (§ 16 SVO der AKNDS).

Vorbildung und praktische Tätigkeit

Aufgabe des öffentlich bestellten Sachverständigen auf diesem Sachgebiet „Schäden an Gebäuden“ ist regelmäßig, die Ursache und den Umfang unterschiedlicher Bauschäden festzustellen, Konzepte zur Schadensbeseitigung zu entwickeln und deren Kosten zu ermitteln. Eine umfassende und gründliche Kenntnis in allen Bereichen der Gebäudeplanung und der Bauausführung ist notwendig, um alle Schadensmöglichkeiten in die Überlegung einzubeziehen und nicht in Betracht kommende Schadensursachen und –abläufe ausschließen zu können. Deshalb genügen Spezialkenntnisse auf einem Teilgebiet für dieses Sachgebiet nicht.

Wegen der ungewöhnlichen Breite dieses Sachgebiets, der Vielfalt der Erscheinungsformen, Ursachen und Zusammenhänge von Schadensbildern kommt der praktischen Tätigkeit als Voraussetzung für die öffentliche Bestellung ganz besondere Bedeutung zu. Diese muss mindestens zu einem erheblichen Teil Gelegenheit zu Einblicken in das Baugeschehen 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. bei der Überwachung der Bauausführung von unterschiedlichen Baumaßnahmen 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 und Bauabläufe mit ihren eigenen Gesetzmäßigkeiten kennen zu lernen, genügt nicht. Umfangreiche praktische Erfahrungen im Bereich der Schadensbegutachtung werden zudem als erforderlich erachtet.

Fachgebietsbezogene Kenntnisse

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 und Konzepte für die Schadensbehebung zu entwickeln.

Neben der fachspezifischen Ausbildung und den danach erworbenen Erfahrungen sind in allen Bereichen der Objektplanung und Bauausführung 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“ in allen 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 mit einbezogen 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.

Das fachliche Wissen des Sachverständigen muss dem „Stand der Technik“ entsprechen. Eine besondere Aufgabe des Sachverständigen für „Schäden an Gebäuden“ besteht darin, mehrere, möglicherweise unterschiedliche und in den verschiedenen Fachgebieten liegende Ursachen eines Schadensfalles und die sich hieraus ergebenden Schadensabläufe, Auswirkungen und Zusammenhänge zu erkennen, ihr Verhältnis zueinander und zum gesamten Schadensbild abzugrenzen und auch für den Laien klar und verständlich darzustellen und zu begründen.

Über das fachtechnische Wissen hinaus muss der Sachverständige über grundlegende Kenntnisse der für die Vergabe von Bauleistungen maßgebenden Regelwerke und über Erfahrungen mit ihrer Anwendung und Auslegung verfügen sowie die Grundlagen der Preiskalkulation von Bauleistungen beherrschen. Er muss auf Anforderung in der Lage sein, geeignete Maßnahmen zur Behebung der festgestellten Schäden und ihrer Ursachen zu entwickeln, die erforderlichen Bauleistungen zu beschreiben und die Wiederherstellungskosten, mögliche Folgekosten oder auch nachhaltige Veränderung des Gebrauchswertes zu berechnen.

Rechtskenntnisse

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 Werkvertragsrechts, Baurechts und auch des Zivilprozess-, des Haftungs- und des Versicherungsrechts Bescheid wissen, um zu verstehen, wie sein Gutachten in die rechtliche Situation eingepasst 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 AUF DEM SACHGEBIET „SCHÄDEN AN GEBÄUDEN“

Der Sachverständige hat angeforderte Gutachten schriftlich zu erstatten, es sei denn, dass der Auftraggeber hierauf verzichtet. Das Ergebnis eines mündlich erstatteten Gutachtens ist schriftlich festzuhalten (§ 12 SVO der AKNDS).

Der Sachverständige 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 und begründet 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.

Der Sachverständige hat in seinen schriftlichen Gutachten eine sachliche und klare Ausdrucksweise zu verwenden und auch komplexe Sachverhalte für Laien verständlich darzustellen. Dabei sind eindeutige Formulierungen sowie die einschlägigen Fachausdrücke zu gebrauchen und soweit erforderlich zu erläutern. Bei seinen Ausarbeitungen hat der Sachverständige ausschließlich tatsächliche Sachverhalte darzustellen und zu bewerten, Vermutungen des Sachverständigen oder die Berücksichtigung einseitiger Parteivorträge können zur Unbrauchbarkeit des Gutachtens führen und dem Sachverständigen leicht den Vorwurf der Befangenheit einbringen. Bei Gerichtsgutachten ist darauf zu achten, dass ausschließlich zu den Beweisfragen des Gerichts Stellung genommen wird und rechtliche Wertungen grundsätzlich zu vermeiden sind, da dies ausschließlich den Gerichten vorbehalten ist.

Darüber hinaus soll das Gutachten alle erforderlichen Angaben enthalten über die Art und den Umfang des Auftrags, den Zweck des Gutachtens und den Sachverhalt, der den Feststellungen und Bewertungen des Sachverständigen zugrunde gelegt wurde.

Aufbau und Inhalt eines Gutachtens

1. Allgemeine Angaben
 - a) Auftraggeber, Datum der Auftragserteilung;
bei Gerichtsaufträgen: Angabe der Parteien und des Aktenzeichens
 - b) Inhalt des Auftrags und Zweck des Gutachtens;
bei Gerichtsaufträgen: Wiedergabe des Beweisbeschlusses
 - c) Verwendete Arbeitsunterlagen, wie z.B. Akten, Pläne, Ortsbesichtigung, Untersuchungs-/Überprüfungsergebnisse, Fotografien usw.
 - d) Bei Durchführung einer Ortsbesichtigung: Ort, Datum und beteiligte Personen.



2. Schadensfeststellungen
 - a) Kurze, zusammenfassende Darstellung des Bauwerkes und seines Zustandes, Angaben zur Bauzeit und den örtlichen Gegebenheiten,
 - b) genaue, erschöpfende Beschreibung des Schadensbildes mit der Angabe, inwieweit die Beschreibung auf eigenen Feststellungen beruht oder nach Angabe der Beteiligten erfolgt ist.
 - c) Ggf. Berücksichtigung der allgemeinen und der besonderen Versicherungsbedingungen, wenn und soweit diese für die Feststellungen des Sachverständigen von Bedeutung sind.
3. Untersuchungen und Ursachenermittlungen
 - a) Gegebenenfalls Untersuchungen und Ermittlungen, ggf. eigene Laboruntersuchungen, Auswertung von Laboruntersuchungen Dritter, Messungen und dergleichen.
 - b) Auswertung des beschriebenen Schadensbildes und der getroffenen Feststellungen, Ermittlung der Schadensursachen mit Begründung und die Angaben der für die Schadensbehebung zu ergreifenden Maßnahmen.
4. Behebung des Schadens und deren Kosten
Vorbehaltlich des Auftrags bzw. des Beweisbeschlusses sind Konzepte für die Schadensbehebung zu beschreiben, die dadurch entstehenden Kosten zu ermitteln und ggf. Angaben zu machen zu möglichen Veränderungen des Gebrauchswertes.
5. Zusammenfassung
Ergebnis des Gutachtens und Beantwortung der gestellten Fragen. Bei Gerichtsgutachten: Kurze Beantwortung der Fragen des Beweisbeschlusses mit eindeutigen Formulierungen.
Ergänzende Anlagen:
z. B. Pläne, Berechnungen, Fotos etc.



FACHLICHE BESTELLUNGSVORAUSSETZUNGEN AUF DEM SACHGEBIET „SCHÄDEN AN FREIANLAGEN“ (STAND: JUNI 2002)

1. Vorbildung und praktische Tätigkeit

Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung „Landschaftsarchitekt“ und Nachweis einer mindestens fünfjährigen Berufspraxis als Landschaftsarchitekt

oder

Nachweis einer mindestens siebenjährigen Tätigkeit nach dem Examen auf dem Gebiet der Landschaftsarchitektur (Planung und Objektüberwachung).

2. Fachrichtungsbezogene Kenntnisse

- a) Der Sachverständige muss über Grundkenntnisse in allen Bereichen der Planung und Objektüberwachung sowie der Ausführung und Unterhaltung von Freianlagen verfügen.
- b) Das fachliche Wissen des Bewerbers muss dem „Stand der Technik“ entsprechen. Er muss in der Lage sein, Schadensbilder und deren Ursache zu erkennen, geeignete Maßnahmen zur Beseitigung vorzuschlagen sowie die Kosten der Schadensbehebung zu ermitteln.
Er muss über vertiefte, sachgebietsbezogene Kenntnisse verfügen in den Gebieten der
 - Bodenkunde,
 - Vegetationskunde,
 - Vegetationstechnik,
 - Baustoffkunde sowie
 - technischen Konstruktionen.
- c) Der Bewerber muss zusätzliche besondere Kenntnisse
 - der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB Teil B und C),
 - der für das Sachgebiet einschlägigen DIN-Normen, der technischen und behördlichen Vorschriften, der Richtlinien, Merkblätter und sonstigen einschlägigen Regelwerken,
 - der sachgebietsbezogenen Untersuchungs-, Eignungs- und Prüfverfahren sowie
 - der sachgebietsbezogenen Kosten- und Wertermittlungsverfahren aufweisen.

3. Rechtskenntnisse

Der Bewerber muss einschlägige sachgebietsbezogene Rechtskenntnisse auf dem Gebiet des öffentlichen und zivilen Baurechts vorweisen, insbesondere

- Grundkenntnisse der einschlägigen landesrechtlichen und örtlichen Vorschriften,
- Kenntnisse des Bauordnungs-, Planungs-, Naturschutz- und Umweltrechts,
- Kenntnisse des Werkvertragsrechts,
- Grundkenntnisse des sachgebietsbezogenen Zivilprozessrechts und des Versicherungsrechts sowie
- Kenntnis von für das Sachgebiet wesentlichen gerichtlichen Grundsatzentscheidungen.



4. Gutachten

Der Bewerber muss über besondere Fähigkeiten bezüglich Inhalt, Aufbau und Abfassung von Gutachten verfügen. Er muss die Fähigkeit nachweisen, Fachfragen in klarer, überzeugender und gegliederter Form schriftlich abzuhandeln. Die Fachweisführung erfolgt durch Vorlage eigener Arbeiten (Gutachten oder vergleichbare Ausarbeitungen).

MINDESTANFORDERUNGEN AN GUTACHTEN AUF DEM SACHGEBIET „SCHÄDEN AN FREIANLAGEN“

Der Sachverständige hat angeforderte Gutachten schriftlich zu erstatten, es sei denn, dass der Auftraggeber hierauf verzichtet. Das Ergebnis eines mündlich erstatteten Gutachtens ist schriftlich festzuhalten (§ 12 SVO der AKNDS).

Der Sachverständige 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 und begründet 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.

Der Sachverständige hat in seinen schriftlichen Gutachten eine sachliche und klare Ausdrucksweise zu verwenden und auch komplexe Sachverhalte für Laien verständlich darzustellen. Dabei sind eindeutige Formulierungen sowie die einschlägigen Fachausdrücke zu gebrauchen und soweit erforderlich zu erläutern. Bei seinen Ausarbeitungen hat der Sachverständige ausschließlich tatsächliche Sachverhalte darzustellen und zu bewerten, Vermutungen des Sachverständigen oder die Berücksichtigung einseitiger Parteivorträge können zur Unbrauchbarkeit des Gutachtens führen und dem Sachverständigen leicht den Vorwurf der Befangenheit einbringen. Bei Gerichtsgutachten ist darauf zu achten, dass ausschließlich zu den Beweisfragen des Gerichts Stellung genommen wird und rechtliche Wertungen grundsätzlich zu vermeiden sind, da dies ausschließlich den Gerichten vorbehalten ist.

Darüber hinaus soll das Gutachten alle erforderlichen Angaben enthalten über die Art und den Umfang des Auftrags, den Zweck des Gutachtens und den Sachverhalt, der den Feststellungen und Bewertungen des Sachverständigen zugrunde gelegt wurde.

Aufbau und Inhalt eines Gutachtens

1. Allgemeine Angaben
 - a) Auftraggeber, Datum der Auftragserteilung;
bei Gerichtsaufträgen: Angabe der Parteien und des Aktenzeichens
 - b) Inhalt des Auftrags und Zweck des Gutachtens;
bei Gerichtsaufträgen: Wiedergabe des Beweisbeschlusses



- c) Verwendete Arbeitsunterlagen, wie z.B. Akten, Pläne, Ortsbesichtigung, Untersuchungs-/Überprüfungsergebnisse, Fotografien usw.
- d) Bei Durchführung einer Ortsbesichtigung: Ort, Datum und beteiligte Personen
- 2. Schadensfeststellungen
 - a) Kurze, zusammenfassende Darstellung des zu beurteilenden Objektes und seines Zustandes, Angaben zur Bauzeit und den baulichen Rahmenbedingungen.
 - b) Genaue, erschöpfende Beschreibung des Schadensbildes mit der Angabe, inwieweit die Beschreibung auf eigenen Feststellungen beruht oder nach Angabe der Beteiligten erfolgt ist.
 - c) Gegebenenfalls Berücksichtigung der allgemeinen und der besonderen Versicherungsbedingungen, wenn und soweit diese für die Feststellungen des Sachverständigen von Bedeutung sind.
- 3. Untersuchungen und Ursachenermittlungen
 - a) Gegebenenfalls Untersuchungen und Ermittlungen, ggf. eigene Laboruntersuchungen, Auswertung von Laboruntersuchungen Dritter, Messungen und dergleichen.
 - b) Auswertung des beschriebenen Schadensbildes und der getroffenen Feststellungen, Ermittlung der Schadensursachen mit Begründung und die Angaben der für die Schadensbehebung zu ergreifenden Maßnahmen.
- 4. Behebung des Schadens und deren Kosten

Vorbehaltlich des Auftrags bzw. des Beweisbeschlusses sind Konzepte für die Schadensbehebung zu beschreiben, die dadurch entstehenden Kosten zu ermitteln und ggf. Angaben zu machen zu möglichen Veränderungen des Gebrauchswertes.
- 5. Zusammenfassung

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

Ergänzende Anlagen:
z.B. Pläne, Berechnungen, Fotos etc.



FACHLICHE BESTELLUNGSVORAUSSETZUNGEN AUF DEM SACHGEBIET „SCHÄDEN AN AUSBAUTEN IN INNENRÄUMEN“ (STAND: JUNI 2002)

1. Vorbildung und praktische Tätigkeit

Berechtigung für Führung der Berufsbezeichnung „Innenarchitekt“ oder „Architekt“ und Nachweis einer mindestens fünfjährigen Berufspraxis als Innenarchitekt oder Architekt auf dem Gebiet des raumbildenden Ausbaus (Planung und Objektüberwachung)

oder

Nachweis einer mindestens siebenjährigen Tätigkeit nach dem Examen auf dem Gebiet des raumbildenden Ausbaus (Planung und Objektüberwachung).

2. Fachrichtungsbezogene Kenntnisse

- a) Der Sachverständige muss über Grundkenntnisse in allen Bereichen des raumbildenden Ausbaus sowie der Planung und Herstellung von Ausbauten und Einrichtungen verfügen.
- b) Das fachliche Wissen des Bewerbers muss dem „Stand der Technik“ entsprechen. Er muss in der Lage sein, Schadensbilder und deren Ursache zu erfassen, geeignete Maßnahmen zur Beseitigung vorzuschlagen sowie die Kosten der Schadensbeseitigung zu ermitteln.
Dazu muss er über vertiefte Kenntnisse in folgenden Teilgebieten des raumbildenden Ausbaus verfügen:
 - Ausbauwerkstoffe und deren Verarbeitung,
 - Ausbaukonstruktionen und technischer Ausbau,
 - Wärme-, Kälte-, Brand- und Schallschutz im Ausbau und Trockenbau,
 - physikalisches und chemisches Verhalten der Ausbauwerkstoffe bei äußeren Einwirkungen,
 - handwerkliche sowie serienmäßige Fertigung von Einrichtungen,
 - Baubiologie und Bauökologie,
 - Baustatik im Hinblick auf Einrichtungs- und Ausbauschäden sowie
 - Ausbaubetrieb und Maschinenkunde bezogen auf Leistungs- bzw. Kostenverhältnisse.
- c) Der Bewerber muss zusätzliche besondere Kenntnisse
 - der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB Teil B und C),
 - der für das Sachgebiet einschlägigen DIN-Normen sowie
 - der Kostenermittlungsverfahren nach DIN 276 und Kalkulationsgrundlagen von Ausbaupreisen aufweisen.

3. Rechtskenntnisse

Der Bewerber muss einschlägige sachgebietsbezogene Rechtskenntnisse auf dem Gebiet des öffentlichen und zivilen Baurechts nachweisen, insbesondere

- Kenntnis der landesrechtlichen und örtlichen Bauvorschriften,
- Kenntnisse des Werkvertragsrechts sowie
- Kenntnis von für das Sachgebiet wesentlichen gerichtlichen Grundsatzentscheidungen.



4. Gutachten

Der Bewerber muss über besondere Fähigkeiten bezüglich Inhalt, Aufbau und Abfassung von Gutachten verfügen. Er muss die Fähigkeit nachweisen, Fachfragen in klarer, überzeugender und gegliederter Form schriftlich abzuhandeln. Die Nachweisführung erfolgt durch Vorlage eigener Arbeiten (Gutachten oder vergleichbare Ausarbeitungen).

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FACHLICHEN BESTELLUNGSVORAUSSETZUNGEN AUF DEM SACHGEBIET „SCHÄDEN AN AUSBAUTEN IN INNENRÄUMEN“

Sinn und Zweck der öffentlichen Bestellung

Die öffentliche Bestellung hat den Zweck, Gerichten, Behörden und der Öffentlichkeit besonders sachkundige und persönlich geeignete Sachverständige zur Verfügung zu stellen deren Aussagen besonders glaubhaft sind (§ 2 SVO der AKNDS).

Der Sachverständige hat die Aufgaben eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen unabhängig, weisungsfrei, persönlich, unparteiisch und gewissenhaft zu erfüllen und seine Gutachten entsprechend zu erstatten (§ 10 SVO der AKNDS).

Dem Sachverständigen ist untersagt, die bei der Ausübung seiner Tätigkeit erlangten Kenntnisse Dritten unbefugt mitzuteilen oder zum Schaden anderer oder zu seinem oder zum Nutzen anderer unbefugt zu verwenden. Die Schweigepflicht gilt auch für die Zeit nach dem Erlöschen der öffentlichen Bestellung. Der Sachverständige hat seine Mitarbeiter und Angestellten zur Beachtung der Schweigepflicht zu verpflichten (§ 16 SVO der AKNDS).

Vorbildung und praktische Tätigkeit

Aufgabe des öffentlich bestellten Sachverständigen auf diesem Sachgebiet „Schäden an Ausbauten in Innenräumen“ ist regelmäßig, die Ursache und den Umfang unterschiedlicher Bauschäden festzustellen, Konzepte zur Schadensbeseitigung zu entwickeln und deren Kosten zu ermitteln. Eine umfassende und gründliche Kenntnis in allen Bereichen der Planung und Bauausführung von Baumaßnahmen des raumbildenden Ausbaus ist notwendig, um alle Schadensmöglichkeiten in die Überlegung einzubeziehen und nicht in Betracht kommende Schadensursachen und –abläufe ausschließen zu können. Deshalb genügen Spezialkenntnisse auf einem Teilgebiet für dieses Sachgebiet nicht.

Wegen der ungewöhnlichen Breite dieses Sachgebiets, der Vielfalt der Erscheinungsformen, Ursachen und Zusammenhänge von Schadensbildern kommt der praktischen Tätigkeit als Voraussetzung für die öffentliche Bestellung ganz besondere Bedeutung zu. Diese muss mindestens zu einem erheblichen Teil Gelegenheit zu Einblicken in das Baugeschehen 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. bei der Überwachung der Bauausführung von unterschiedlichen Baumaßnahmen seiner Fachrichtung 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 und Bauabläufe mit ihren eigenen Gesetzmäßigkeiten kennen zu lernen, genügt nicht. Umfangreiche praktische Erfahrungen im Bereich der Schadensbegutachtung werden zudem als erforderlich erachtet.

Fachgebietsbezogene 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 und Konzepte für die Schadensbehebung zu entwickeln.

Das Sachgebiet „Schäden an Ausbauten in Innenräumen“ umfasst sowohl die Beurteilung von Schadensbildern bei raumbildenden Ausbauten von Räumen und Gebäuden als auch bei Einrichtungsgegenständen und deren Herstellungsmethoden.

Neben der fachspezifischen Ausbildung und den danach erworbenen, praktischen Erfahrungen sind in allen Bereichen der Planung und Bauausführung von raumbildenden Ausbauten und Einrichtungen 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 Ausbauten in Innenräumen“ in allen 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 mit einbezogen werden können. Der Sachverständige für „Schäden an Ausbauten in Innenräumen“ 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.

Das fachliche Wissen des Sachverständigen muss dem „Stand der Technik“ entsprechen. Eine besondere Aufgabe des Sachverständigen für „Schäden an Ausbauten in Innenräumen“ besteht darin, mehrere, möglicherweise unterschiedliche und in den verschiedenen Fachgebieten liegende Ursachen eines Schadensfalles festzustellen und zutreffend zuzuordnen, die sich hieraus ergebenden Schadensabläufe, Auswirkungen und Zusammenhänge zu erkennen, ihr Verhältnis zueinander und zum gesamten Schadensbild abzugrenzen und auch für den Laien klar und verständlich darzustellen und zu begründen.

Über das fachtechnische Wissen hinaus muss der Sachverständige über grundlegende Kenntnisse der für die Vergabe von Bauleistungen maßgebenden Regelwerke und über Erfahrungen mit ihrer Anwendung und Auslegung verfügen sowie die Grundlagen der Preiskalkulation von Bauleistungen, von Ausbaugewerken und Einrichtungen beherrschen. Er muss auf Anforderung in der Lage sein, geeignete Maßnahmen zur Behebung der festgestellten Schäden und ihrer Ursachen zu entwickeln, die erforderlichen Bauleistungen zu beschreiben und die Wiederherstellungskosten, mögliche Folgekosten oder auch nachhaltige Veränderung des Gebrauchswertes zu berechnen.



Rechtskenntnisse

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 AUF DEM SACHGEBIET „SCHÄDEN AN AUSBAUTEN IN INNENRÄUMEN“

Der Sachverständige hat angeforderte Gutachten schriftlich zu erstatten, es sei denn, dass der Auftraggeber hierauf verzichtet. Das Ergebnis eines mündlich erstatteten Gutachtens ist schriftlich festzuhalten (§ 12 SVO der AKNDS).

Der Sachverständige 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 und begründet 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.

Der Sachverständige hat in seinen schriftlichen Gutachten eine sachliche und klare Ausdrucksweise zu verwenden und auch komplexe Sachverhalte für Laien verständlich darzustellen. Dabei sind eindeutige Formulierungen sowie die einschlägigen Fachausdrücke zu gebrauchen und soweit erforderlich zu erläutern. Bei seinen Ausarbeitungen hat der Sachverständige ausschließlich tatsächliche Sachverhalte darzustellen und zu bewerten, Vermutungen des Sachverständigen oder die Berücksichtigung einseitiger Parteivorträge können zur Unbrauchbarkeit des Gutachtens führen und dem Sachverständigen leicht den Vorwurf der Befangenheit einbringen. Bei Gerichtsgutachten ist darauf zu achten, dass ausschließlich zu den Beweisfragen des Gerichts Stellung genommen wird und rechtliche Wertungen grundsätzlich zu vermeiden sind, da dies ausschließlich den Gerichten vorbehalten ist.

Darüber hinaus soll das Gutachten alle erforderlichen Angaben enthalten über die Art und den Umfang des Auftrags, den Zweck des Gutachtens und den Sachverhalt, der den Feststellungen und Bewertungen des Sachverständigen zugrunde gelegt wurde.

Aufbau und Inhalt eines Gutachtens

1. Allgemeine Angaben
 - a) Auftraggeber, Datum der Auftragserteilung;
bei Gerichtsaufträgen: Angabe der Parteien und des Aktenzeichens



- b) Inhalt des Auftrags und Zweck des Gutachtens;
bei Gerichtsaufträgen: Wiedergabe des Beweisbeschlusses
 - c) Verwendete Arbeitsunterlagen, wie z. B. Akten, Pläne, Ortsbesichtigung, Untersuchungs- / Überprüfungsergebnisse, Fotografien usw.
 - d) Bei Durchführung einer Ortsbesichtigung: Ort, Datum und beteiligte Personen
2. Schadensfeststellungen
- a) Kurze, zusammenfassende Darstellung des zu beurteilenden Objektes und seines Zustandes, Angaben zur Bauzeit und den baulichen Rahmenbedingungen
 - b) Genaue, erschöpfende Beschreibung des Schadensbildes mit der Angabe, inwieweit die Beschreibung auf eigenen Feststellungen beruht oder nach Angabe der Beteiligten erfolgt ist.
 - c) Gegebenenfalls Berücksichtigung der allgemeinen und der besonderen Versicherungsbedingungen, wenn und soweit diese für die Feststellungen des Sachverständigen von Bedeutung sind.
3. Untersuchungen und Ursachenermittlungen
- a) Gegebenenfalls Untersuchungen und Ermittlungen, ggf. eigene Laboruntersuchungen, Auswertung von Laboruntersuchungen Dritter, Messungen und dergleichen.
 - b) Auswertung des beschriebenen Schadensbildes und der getroffenen Feststellungen, Ermittlung der Schadensursachen mit Begründung und die Angaben der für die Schadensbehebung zu ergreifenden Maßnahmen.
4. Behebung des Schadens und deren Kosten
- Vorbehaltlich des Auftrags bzw. des Beweisbeschlusses sind Konzepte für die Schadensbehebung zu beschreiben, die dadurch entstehenden Kosten zu ermitteln und ggf. Angaben zu machen zu möglichen Veränderungen des Gebrauchswertes.
5. Zusammenfassung
- Ergebnis des Gutachtens und Beantwortung der gestellten Fragen. Bei Gerichtsgutachten: Kurze Beantwortung der Fragen des Beweisbeschlusses mit eindeutigen Formulierungen.
- Ergänzende Anlagen:
z. B. Pläne, Berechnungen, Fotos etc.



FACHLICHE BESTELLUNGSVORAUSSETZUNGEN AUF DEM SACHGEBIET „BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE“ (STAND: MÄRZ 2002)

Vorbildung und praktische Tätigkeit

Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung „Architekt“ und Nachweis einer mindestens fünfjährigen Berufspraxis als Architekt

oder

Nachweis einer mindestens siebenjährigen Tätigkeit nach dem Examen auf dem Gebiet der Architektur (Planung und Objektüberwachung).

Fachrichtungsbezogene Kenntnisse

a) Der Bewerber muss die einschlägigen DIN-Normen und technischen Vorschriften beherrschen und über die erforderlichen technischen Grundkenntnisse für die Beurteilung wertbeeinflussender Umstände von Grundstücken und Gebäuden insbesondere hinsichtlich der

- Baugrundverhältnisse z. B. auch Kontaminationen,
- Immissionen,
- Baukonstruktion, Bauweisen und Baustoffe,
- Gestaltung und Ausstattung
- Gebäudeschäden

verfügen.

b) Der Bewerber muss

- über die Struktur und Funktionsweise des Grundstückmarktes,
- über Zusammenhänge bei den Preisen, Kosten und Indexreihen des Grundstücks- und Immobilienmarktes,
- über Struktur und Funktionsweise des Miet- und Pachtmarktes sowie die aktuellen Zahlen

informiert sein.

Der Bewerber muss die Entwicklung und den neuesten Stand des Grundstücks-, Miet-, Bau- und Kapitalmarktes und insbesondere die örtliche Angebots- und Nachfragesituation sowie die Entwicklungstendenzen beurteilen können,

sowie detailliert die für die Bewertung in Frage kommenden Werte, Kosten und Preise, Mieten und Pachten nach Art und Höhe kennen

und

genaue Kenntnisse über die wirtschaftlichen Einflüsse von Rechten und Lasten an Grundstücken (privat- und öffentlich-rechtlicher Art) sowie deren bewertungstechnische Behandlung haben.

Der Bewerber muss die einschlägigen finanzmathematischen Verfahren beherrschen

und

über Grundkenntnisse zur Auswertung von Statistiken verfügen.

c) Der Bewerber muss über detaillierte Kenntnisse der einzelnen Bewertungsverfahren verfügen und deren Anwendung im Einzelfall beherrschen.

Er muss in der Lage sein, zu beurteilen und zu begründen, welche Bewertungsverfahren bei der Wertermittlung des zu begutachtenden Objekts heranzuziehen sind.



3. Rechtskenntnisse

Der Bewerber muss über besondere Kenntnisse des einschlägigen öffentlichen Planungs- und Baurechts sowie allgemeine Grundkenntnisse

- der einschlägigen Teile des BGB einschließlich der Nebengesetze
- des Nachbarrechts
- der einschlägigen Teile des Grundbuchs- und Katasterrechts sowie
- der wohnungswirtschaftlichen Bestimmungen

verfügen.

4. Gutachten

Der Bewerber muss über besondere Fähigkeiten bezüglich Inhalt, Aufbau und Abfassung von Gutachten verfügen. Er muss die Fähigkeit nachweisen, Fachfragen in klarer, überzeugender und gegliederter Form schriftlich abzuhandeln. Die Nachweisführung erfolgt durch Vorlage eigener Arbeiten (Gutachten oder vergleichbare Ausarbeitungen).

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FACHLICHEN BESTELLUNGSVORAUSSETZUNGEN AUF DEM SACHGEBIET „BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE“

Sinn und Zweck der öffentlichen Bestellung

Die öffentliche Bestellung hat den Zweck, Gerichten, Behörden und der Öffentlichkeit besonders sachkundige und persönlich geeignete Sachverständige zur Verfügung zu stellen, deren Aussagen besonders glaubhaft sind (§ 2 SVO der AKNDS).

Der Sachverständige hat die Aufgaben eines öffentlich bestellen und vereidigten Sachverständigen unabhängig, weisungsfrei, persönlich, unparteiisch und gewissenhaft zu erfüllen und seine Gutachten entsprechend zu erstatten (§ 10 SVO der AKNDS).

Dem Sachverständigen ist untersagt, die bei der Ausübung seiner Tätigkeit erlangten Kenntnisse Dritten unbefugt mitzuteilen oder zum Schaden anderer oder zu seinem oder zum Nutzen anderer unbefugt zu verwenden. Die Schweigepflicht gilt auch für die Zeit nach dem Erlöschen der öffentlichen Bestellung. Der Sachverständige hat seine Mitarbeiter und Angestellten zur Beachtung der Schweigepflicht zu verpflichten (§ 16 SVO der AKNDS).

1. Vorbildung und praktische Tätigkeit

Es gibt keine Ausbildungsverordnung, die sich mit der Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken befasst. Darüber hinaus fehlt ein einschlägiges Berufsbild mit entsprechender Aus- und Vorbildung.

Aus diesem Grunde wird die Fachrichtung Architektur besonders hervorgehoben, die zumindest einige der erforderlichen wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Kenntnisse für dieses Sachgebiet vermittelt.



Die Tätigkeit als Architekt muss mindestens fünf Jahre ausgeübt worden sein. Wesentliches Merkmal einer qualifizierten Sachverständigentätigkeit in diesem Bereich ist zudem eine langjährige Praxis und Erfahrung in der Gutachtenerstattung. Daher wird gefordert, dass ein Bewerber mindestens bereits seit mehreren Jahren selbständig oder als Mitarbeiter eines bereits bestellten Sachverständigen Gutachten erstattet hat. Der Bewerber hat durch die Vorlage geeigneter und selbst erstellter Gutachten nachzuweisen, dass diese Tätigkeit geeignet war, die nachfolgenden Kenntnisse zu vermitteln.

2. Fachrichtungsbezogene Kenntnisse

Neben der langjährigen Praxis sind wirtschaftliche Kenntnisse dominierende Voraussetzung, um ein qualifiziertes Gutachten erstatten zu können. Der Bewerber muss laufend über die Entwicklung und den neuesten Stand des Grundstücks-, Miet-, Bau- und einschlägigen Kapitalmarktes unterrichtet sein. Die für die jeweilige Objektbewertung zu verwendenden Werte, wie Kosten, Preise, Mieten und Pachten muss der Bewerber ermitteln und richtig in das Gutachten einführen können.

Darunter fallen beispielsweise Bodenrichtwerte, Bauwerkskosten, Bewirtschaftungskosten, Grundstückserwerbskosten, Erschließungskosten, Vergleichspreise usw. Hierzu gehört auch die richtige Anwendung der einschlägigen Indexreihen. Ebenso ist die Kenntnis der Bewertungsmöglichkeiten für Rechte und Belastungen privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art erforderlich. Auch die Einbeziehung von Außenanlagen in die Bewertung muss der Sachverständige beherrschen. Unverzichtbar sind finanzmathematische Kenntnisse, insbesondere für Verrentungen und Kapitalisierungen. Statistische Grundkenntnisse sind erforderlich, um die Aussagekraft statistischer Werte beurteilen und sie im Gutachten richtig verwenden und begründen zu können.

Die geforderten Kenntnisse über Bodenkontaminationen und gesundheitsgefährdende Baustoffe umfassen nicht deren qualitative und quantitative Feststellung. Der Sachverständige muss jedoch in der Lage sein, entsprechende Hinweise zu erkennen und diese im Gutachten aufzuzeigen.

Die genaue Kenntnis der Bewertungsmethoden, wie Sach-, Ertrags- und Vergleichsverfahren, und ihrer Anwendung auf die verschiedenen Grundstücksarten ist Grundvoraussetzung für die Erstellung von Gutachten auf diesem Sachgebiet.

3. Rechtliche Kenntnisse

Bei den erforderlichen Normen und Vorschriften kommen insbesondere folgende in Betracht:

- DIN 276: Kosten für Hochbauten,
- DIN 277: Grundflächen- und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau,
- DIN 283: Wohnungen (Teil 1 „Begriffe“ und zurückgezogener aber weiterhin verwendeter Teil 2).

Zahlreiche Gesetze und Verordnungen haben unmittelbaren oder mittelbaren Einfluss auf die wertrelevanten Eigenschaften (Qualität) eines Grundstücks. Hierzu zählen insbesondere die Regelungen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben sowie das Erschließungs-, Umlegungs- und Enteignungsrecht. Aus diesem Grunde muss der Sachverständige Kenntnisse dieser einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen nachweisen. Kenntnisse über das Bau- und Planungsrecht sind erforderlich. Grundkenntnisse genügen auf den Rechtsgebieten, ohne die ein bebautes und unbebautes Grundstück nicht



umfassend, insbesondere auch in seinen rechtlichen Bezügen, beurteilt werden kann. Die in Frage kommenden Rechtsgebiete werden beispielhaft aufgezählt:

Wertermittlungsverordnung, Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Landesbauordnung, Erbbaurechtsverordnung, Wohnungseigentumsgesetz, Gesetze und Verordnungen über Mieten, Grundbuchordnung, II. Berechnungsverordnung etc. Aus dem BGB werden Kenntnisse beispielsweise über den Sachbegriff, wesentliche Bestandteile, Grundpfandrechte, Grunddienstbarkeiten, Mietrecht etc. erwartet.

MINDESTANFORDERUNGEN AN GUTACHTEN AUF DEM SACHGEBIET „BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE“

Der Sachverständige hat angeforderte Gutachten schriftlich zu erstatten, es sei denn, dass der Auftraggeber hierauf verzichtet. Das Ergebnis eines mündlich erstatteten Gutachtens ist schriftlich festzuhalten (§ 12 SVO der AKNDS).

Der Sachverständige 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 und begründet 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.

Der Sachverständige hat in seinen schriftlichen Gutachten eine sachliche und klare Ausdrucksweise zu verwenden und auch komplexe Sachverhalte für Laien verständlich darzustellen. Dabei sind eindeutige Formulierungen sowie die einschlägigen Fachausdrücke zu gebrauchen und soweit erforderlich zu erläutern. Bei seinen Ausarbeitungen hat der Sachverständige ausschließlich tatsächliche Sachverhalte darzustellen und zu bewerten, Vermutungen des Sachverständigen oder die Berücksichtigung einseitiger Parteivorträge können zur Unbrauchbarkeit des Gutachtens führen und dem Sachverständigen leicht den Vorwurf der Befangenheit einbringen. Bei Gerichtsgutachten ist darauf zu achten, dass ausschließlich zu den Beweisfragen des Gerichts Stellung genommen wird und rechtliche Wertungen grundsätzlich zu vermeiden sind, da dies ausschließlich den Gerichten vorbehalten ist.

Darüber hinaus soll das Gutachten alle erforderlichen Angaben enthalten über die Art und den Umfang des Auftrags, den Zweck des Gutachtens und den Sachverhalt, der den Feststellungen und Bewertungen des Sachverständigen zugrunde gelegt wurde.



FACHLICHE BESTELLUNGSVORAUSSETZUNGEN AUF DEN SACHGEBIETEN „LEISTUNGEN UND HONORARE DER ARCHITEKTEN“, „LEISTUNGEN UND HONORARE DER INNENARCHITEKTEN“, „LEISTUNGEN UND HONORARE DER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN“ (STAND: JUNI 2002)

Vorbildung und praktische Tätigkeit

Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung „Architekt“, „Innenarchitekt“ bzw. „Landschaftsarchitekt“ und Nachweis einer mindestens fünfjährigen Berufspraxis in der jeweiligen Fachrichtung oder

Nachweis einer mindestens siebenjährigen Tätigkeit nach dem Examen auf dem Gebiet der Architektur, Innenarchitektur oder Landschaftsarchitektur (Planung und Objektüberwachung).

Fachrichtungsbezogene Kenntnisse

- a) Grundkenntnisse der gesamten Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) und besondere Kenntnisse der Teile

I, II, III, V beim Architekten

I, II beim Innenarchitekten

I, II, V, VI beim Landschaftsarchitekten.

Kenntnis sämtlicher Fassungen der HOAI seit 1976.

Das fachliche Wissen des Bewerbers muss dem „Stand der Technik“ entsprechen. Insbesondere muss er über vertiefte Kenntnisse verfügen, die zur ordnungsgemäßen Erfüllung der jeweiligen Leistungsbilder der HOAI erforderlich sind.

Der Bewerber muss in der Lage sein, exakte Abgrenzungen zwischen den jeweiligen Leistungsbildern des Architekten, des Innenarchitekten und Landschaftsarchitekten sowie denen an der Planung fachlich Beteiligten und der Unternehmertätigkeit vornehmen zu können.

- b) Der Bewerber muss über zusätzliche besondere Kenntnisse in den Bereichen

- interne Kalkulation der Kosten eines Architekturbüros,

- Kostenermittlungsverfahren nach DIN 276 und dem

- wohnungsrechtlichen Berechnungsrecht sowie

- Planungs- und Bauablauf von Baumaßnahmen

verfügen.

Rechtskenntnisse

Der Bewerber muss einschlägige sachgebietsbezogene Rechtskenntnisse auf dem Gebiet des öffentlichen und zivilen Baurechts, insbesondere

- vertiefte Kenntnis des Werkvertrags- und Architektenrechts,

- Kenntnis der landesrechtlichen und örtlichen Bauvorschriften,

- Kenntnisse der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB/B) sowie

- Kenntnis von wesentlichen gerichtlichen Grundsatzentscheidungen zum Vertrags- und Honorarrecht.



Gutachten

Der Bewerber muss über besondere Fähigkeiten bezüglich Inhalt, Aufbau und Abfassung von Gutachten verfügen. Er muss die Fähigkeit nachweisen, Fachfragen in klarer, überzeugender und gegliederter Form schriftlich abzuhandeln. Die Nachweisführung erfolgt durch Vorlage eigener Arbeiten (Gutachten oder vergleichbare Ausarbeitungen.)

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FACHLICHEN BESTELLUNGSVORAUSSETZUNGEN AUF DEM SACHGEBIET „LEISTUNGEN UND HONORARE DER ARCHITEKTEN“

Sinn und Zweck der öffentlichen Bestellung

Die öffentliche Bestellung hat den Zweck, Gerichten, Behörden und der Öffentlichkeit besonders sachkundige und persönlich geeignete Sachverständige zur Verfügung zu stellen, deren Aussagen besonders glaubhaft sind (§ 2 SVO der AKNDS).

Der Sachverständige hat die Aufgaben eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen unabhängig, weisungsfrei, persönlich, unparteiisch und gewissenhaft zu erfüllen und seine Gutachten entsprechend zu erstatten (§ 10 SVO der AKNDS).

Dem Sachverständigen ist untersagt, die bei der Ausübung seiner Tätigkeit erlangten Kenntnisse Dritten unbefugt mitzuteilen oder zum Schaden anderer oder zu seinem oder zum Nutzen anderer unbefugt zu verwenden. Die Schweigepflicht gilt auch für die Zeit nach dem Erlöschen der öffentlichen Bestellung. Der Sachverständige hat seine Mitarbeiter und Angestellten zur Beachtung der Schweigepflicht zu verpflichten (§ 16 SVO der AKNDS).

1. Vorbildung und praktische Tätigkeit

Aufgabe des öffentlich bestellten Sachverständigen auf diesem Sachgebiet „Beurteilung von Architektenleistungen/Honoraren“ ist regelmäßig, die Leistungen von Architekten zu bewerten und die dafür angemessene Vergütung festzustellen – sofern es sich dabei um Leistungen handelt, die in Leistungsbildern oder anderen Bestimmungen der HOAI erfasst sind – unter Zugrundelegung der Bestimmungen der Honorarordnung. Eine umfassende Kenntnis aller Teile der HOAI ist erforderlich, um die verschiedensten Leistungen den jeweiligen Leistungsbildern richtig zuzuordnen und Grundleistungen und Besondere Leistungen zutreffend zu unterscheiden.

Wegen der zahlreichen Verflechtungen der Leistungen von Architekten, Innenarchitekten und Landschaftsarchitekten, der verschiedenen Ingenieurleistungen und der Unternehmerleistungen, die bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen zusammenwirken, kommt der praktischen Tätigkeit als Voraussetzung für die öffentliche Bestellung eine wesentliche Bedeutung zu. Diese soll mindestens zu einem erheblichen Teil Gelegenheit zur Planung, Überwachung und Abrechnung von Baumaßnahmen gegeben haben,



um eingehende Erfahrungen mit den Anforderungen an Planungsleistungen in den einzelnen Leistungsphasen und Leistungsbildern von Architekten und Ingenieuren sowie im Umgang mit der HOAI zu erwerben. Eine z. B. überwiegend wissenschaftliche oder Verwaltungstätigkeit, bei der wenig Gelegenheit bestand, die tatsächlichen Gegebenheiten des Planens und Bauens und die Abhängigkeiten von Planungs- und Bauabläufen kennen zu lernen, genügt nicht.

2. Fachgebietsbezogene Kenntnisse

Die überdurchschnittliche Sachkunde auf diesem Sachgebiet besteht in der vertieften Kenntnis der sehr differenzierten Struktur und der vielfältigen Vorschriften der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) einschließlich der dazu ergangenen umfangreichen Rechtsprechung und der Kommentarliteratur sowie in der Fähigkeit, von anderen Ausarbeitungen systematisch zu erfassen und – sofern zutreffend – den in der HOAI enthaltenen Leistungsbildern zuzuordnen, die Bemessungsgrundlagen für die Honorarermittlung zu beurteilen und Honorare unter Zugrundelegung der Bestimmungen der HOAI und ggf. anderer Vorschriften zu ermitteln.

Bei der Bewertung von Planungsleistungen muss sich der Sachverständige mit einer Vielzahl unterschiedlichster Bauaufgaben sowohl bei Neubauten als auch im Bestand auseinandersetzen und die Grundlagen der Honorarermittlung für das jeweilige Objekt beherrschen. Entsprechend der jeweiligen Aufgabenstellung bzw. dem Beweisbeschluss des Gerichts muss er in der Lage sein, die anrechenbaren Kosten eines ihm fremden Objektes unter Zugrundelegung der zutreffenden Kostenermittlungsarten nach DIN 276 zu überprüfen oder selber richtig zu berechnen. Er muss die Schwierigkeitsgrade der Planungsanforderungen von konkreten Bauaufgaben erfassen und auch für Baulaien nachvollziehbar begründen können und die zutreffende Honorarzone feststellen. Wenn es der Auftrag erfordert, muss er den für eine konkrete Baumaßnahme erforderlichen und ggf. den erbrachten Leistungsumfang entsprechend den verschiedenen Leistungsbildern der HOAI bewerten und dabei unterscheiden können zwischen den Grundleistungen eines Leistungsbildes, den Besonderen Leistungen, Leistungen aus anderen Leistungsbildern der HOAI und solchen Leistungen, die nicht von der Honorarordnung erfasst sind.

Zu den regelmäßigen Aufgaben des Sachverständigen dieses Sachgebietes gehört die Prüfung von Honorarrechnungen und die Beratung bei der Erstellung von Honorarrechnungen. Dabei hat der Sachverständige nicht nur auf die Einhaltung der Bestimmungen der HOAI hinzuwirken, sondern insbesondere auch darauf zu achten, dass die Honorarrechnungen den Anforderungen an die Prüffähigkeit gemäß HOAI entsprechen, die Voraussetzung dafür ist, dass ein Honoraranspruch fällig ist. Bei der Prüfung und Erstellung von Honorarrechnungen sind regelmäßig auch die vertraglichen Grundlagen des Architektenvertrages sowie die besonderen Anforderungen an die Planung zu berücksichtigen und zu überprüfen, welche Auswirkungen daraus auf die Berechnung von Zuschlägen oder Honorarminderungen resultieren. Sind Pauschalhonorare oder Nebenkostenpauschalen Gegenstand einer Honorarrechnung, hat der Sachverständige zu prüfen, ob die Voraussetzungen dafür vorliegen. Sollten Honorare für Leistungen beurteilt werden, die nicht in Leistungsbildern oder anderen Bestimmungen der HOAI erfasst sind, wie etwa bei Leistungen der Projektsteuerung oder bei Gutachten und Stellungnahmen, muss der Sachverständige ebenfalls in der Lage sein, die erbrachten Leistungen zu bewerten und Fragen nach der angemessenen oder ortsüblichen Vergütung zu beantworten.



Ferner muss der Sachverständige in der Lage sein, Stellung zu nehmen zu behaupteten oder tatsächlichen Planungsmängeln sowie zu Mängeln oder Versäumnissen bei der Objektüberwachung und Dokumentation. Er muss bewerten können, in welchem Umfang Planungsleistungen für notwendige Mängelbeseitigung erforderlich werden und ggf. zum Umfang und zur Höhe von vorgetragene Schadensersatzansprüchen Stellung nehmen. Bei Honorarberechnungen von Leistungen, die wegen einer Auftragskündigung nicht vollständig erbracht worden sind, muss er regelmäßig auf der Grundlage von Planungsunterlagen beurteilen, in welchem Umfang Grundleistungen einer oder mehrerer Leistungsphasen erbracht bzw. nicht erbracht wurden, er muss die erbrachten Leistungen im Verhältnis zur jeweils vollständigen Leistungsphase bewerten und sich mit den ersparten Aufwendungen für die nicht erbrachten Leistungen befassen.

Das fachliche Wissen des Sachverständigen, die Kenntnisse der Arbeitsabläufe in einem Planungsbüro und die Anforderungen an Planungsinhalte und -leistungen, die für eine mängelfreie Herstellung einer Baumaßnahme zu erfüllen sind, müssen dem aktuellen Stand der Technik entsprechen, damit er die zu bewertenden Leistungen anderer Planer und den damit verbundenen Zeit- und Arbeitsaufwand für den Laien klar und nachvollziehbar darstellen und begründen kann. Gleiches gilt für den heute in Planungsbüros üblichen Material- und Geräteeinsatz sowie für die Beurteilung von Nebenkosten.

Über dieses fachtechnische Wissen hinaus muss der Sachverständige über grundlegende Kenntnisse der für die Vergabe, die Ausführung und Abrechnung von Bauleistungen maßgebenden Regelwerke und über Erfahrungen mit ihrer Anwendung und Auslegung verfügen sowie die Grundlagen der Preiskalkulation von Bauleistungen beherrschen.

3. Rechtskenntnisse

Grundsätzlich beschränkt sich die Tätigkeit des Sachverständigen bei der Erstellung von Gutachten und sonstigen Ausarbeitungen auf die Feststellung von Tatsachen, und ihre Bewertung aus fachtechnischer Sicht. Dabei muss er selbstverständlich das Zustandekommen und den Inhalt eines Architektenvertrages berücksichtigen und Folgen, die daraus für den jeweiligen Honoraranspruch resultieren. Allerdings muss er sich davor hüten, zu Rechtsfragen Stellung zu nehmen, da die Beurteilung von Rechtsfragen ausschließlich den Gerichten und Rechtsanwälten vorbehalten ist. Gleichwohl muss sich der Sachverständige dieses Bestellsgebietes wegen der sehr differenzierten Vorschriften der HOAI, der dazu vorhandenen Kommentarliteratur und umfangreichen Rechtsprechung häufig mit juristischen Texten und Auslegungen auseinandersetzen. Dies erfordert ein ausgeprägtes Verständnis für die gebräuchlichen Fachtermini und setzt die Kenntnis der für das Sachgebiet wesentlichen gerichtlichen Grundsatzentscheidungen sowie regelmäßige Fortbildung über die Anwendung der HOAI voraus.

Darüber hinaus dient ein Gutachten eines Sachverständigen immer einem ganz bestimmten Zweck. Diesen Zweck, zu dem das Gutachten gefordert wird, muss der Sachverständige kennen. Er muss daher über die Bestimmungen des Werkvertragsrechts, die wesentlichen Grundsätze des öffentlichen und privaten Baurechts, des Zivilprozessrechts, 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 AUF DEM SACHGEBIET „BEURTEILUNG VON ARCHITEKTENLEISTUNGEN/HONORAREN“

Der Sachverständige hat angeforderte Gutachten schriftlich zu erstatten, es sei denn, dass der Auftraggeber hierauf verzichtet. Das Ergebnis eines mündlich erstatteten Gutachtens ist schriftlich festzuhalten (§ 12 SVO der AKNDS).

Der Sachverständige 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 und begründet 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.

Der Sachverständige hat in seinen schriftlichen Gutachten eine sachliche und klare Ausdrucksweise zu verwenden und auch komplexe Sachverhalte für Laien verständlich darzustellen. Dabei sind eindeutige Formulierungen sowie die einschlägigen Fachausdrücke zu gebrauchen und soweit erforderlich zu erläutern. Bei seinen Ausarbeitungen hat der Sachverständige ausschließlich tatsächliche Sachverhalte darzustellen und zu bewerten, Vermutungen des Sachverständigen oder die Berücksichtigung einseitiger Parteivorträge können zur Unbrauchbarkeit des Gutachtens führen und dem Sachverständigen leicht den Vorwurf der Befangenheit einbringen. Bei Gerichtsgutachten ist darauf zu achten, dass ausschließlich zu den Beweisfragen des Gerichts Stellung genommen wird und rechtliche Wertungen grundsätzlich zu vermeiden sind, da dies ausschließlich den Gerichten vorbehalten ist.

Darüber hinaus soll das Gutachten alle erforderlichen Angaben enthalten über die Art und den Umfang des Auftrages, den Zweck des Gutachtens und den Sachverhalt, der den Feststellungen und Bewertungen des Sachverständigen zugrunde gelegt wurde.

Aufbau und Inhalt eines Gutachtens

1. Allgemeine Angaben
 - a) Auftraggeber, Datum der Auftragserteilung;
bei Gerichtsaufträgen: Angabe der Parteien und des Aktenzeichens
 - b) Inhalt des Auftrags und Zweck des Gutachtens;
bei Gerichtsaufträgen: Wiedergabe des Beweisbeschlusses
 - c) Verwendete Arbeitsunterlagen, wie z. B. Akten, Pläne, Ortsbesichtigung, Untersuchungen, Fotografien usw.
 - d) bei Durchführung einer Ortsbesichtigung: Ort, Datum und beteiligte Personen
2. Tatsachenfeststellungen
Kurze, zusammenfassende Schilderung des Sachverhalts, soweit er für die Beurteilung durch den Sachverständigen von Belang ist, ggf. Darstellung der zur Verfügung stehenden Planungsunterlagen mit Angaben zu den Rahmenbedingungen, zum Umfang und Chronologie der Planung (bei Gerichtsgutachten: soweit für die Beantwortung der Beweisfrage erforderlich).



3. Gutachterliche Feststellungen

- a) Genaue, erschöpfende Beschreibung der Tatsachen, Parteienvorträge mit Angabe der vortragenden Person, und Ausarbeitungen, auf denen die eigenen Feststellungen beruhen, die zur Bearbeitung des Gutachtenauftrags erforderlich sind.
- b) Darstellung und Erläuterung der für die Beurteilung des Sachverhalts relevanten Vorschriften der Honorarordnung und anderer Regelwerke,
- c) Beschreibung der getroffenen Feststellungen und Erarbeiten einer nachvollziehbaren Bewertung der (entsprechend dem erteilten Auftrag) Leistungen oder Honorare unter Zugrundelegung der in den Regelwerken enthaltenen Bestimmungen.

4. Beantwortung der Beweisfragen

Je nach den Anforderungen des Auftrags bzw. des Beweisbeschlusses sind Ausführungen zum Umfang der erbrachten Leistungen, zu den Grundlagen der Honorarermittlung, zur Angemessenheit einer Honorarrechnung oder der in Rechnung gestellten Leistungen zu machen und ggf. eine prüffähige Honorarermittlung unter Zugrundelegung der getroffenen Feststellungen zu erarbeiten.

5. Zusammenfassung

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

Ergänzende Anlagen:

z. B. Pläne, Berechnungen, Fotos etc.



FACHLICHE BESTELLUNGSVORAUSSETZUNGEN AUF DEM SACHGEBIET „VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ“ (STAND: OKTOBER 2002)

Präambel zum Sachgebiet „Vorbeugender Brandschutz“

Das Sicherheitssystem des Brandschutzes besteht aus dem vorbeugenden und dem abwehrenden Brandschutz, wobei der vorbeugende Brandschutz im Wesentlichen

- den baulichen Brandschutz,
 - den anlagentechnischen Brandschutz und
 - den organisatorischen/betrieblichen Brandschutz
- umfasst.

Der abwehrende Brandschutz umfasst die Bereiche:

- Geräteausstattung der Feuerwehr und deren personelle Besetzung,
- Zufahrt- und Zugangsmöglichkeiten zum Brandherd,
- Möglichkeiten der Rettung von Personen, Tieren und Sachen,
- Löschwasserversorgung.

Das auf Dualität basierende Sicherheitssystem ist die Grundlage jeder Brandschutzplanung. Der vorbeugende Brandschutz nimmt dabei eine herausragende Stellung ein.

Sachgebietsabgrenzung

Das Sachgebiet **„Vorbeugender Brandschutz“** umfasst alle Elemente der Planung und Ausführung von Brandschutzkonzepten gemäß den Bauordnungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland sowie evtl. Forderungen Privater an den vorbeugenden Brandschutz.

Das Sachgebiet **„Vorbeugender Brandschutz“** schließt folgende Sachgebiete **nicht** ein:

- Funktionsprüfungen von brandschutztechnischen Installationen und Abschottungseinrichtungen sowie Funktionsprüfungen von Brandmeldeanlagen, Sprinkleranlagen etc.,
- Schäden an den vorgenannten technischen Einrichtungen,
- Ermittlung von Brandursachen,
- Chemische Untersuchungen von Brandrückständen und andere Laborleistungen,
- Fragestellungen, die sich aus der jeweiligen Feuerschutzversicherung ergeben.



FACHLICHE BESTELLUNGSVORAUSSETZUNGEN AUF DEM SACHGEBIET „VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ“

1. Vorbildung und praktische Tätigkeit

Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung „Architekt“ und Nachweis einer mindestens fünfjährigen Berufspraxis als Architekt

oder

Nachweise einer mindestens siebenjährigen Tätigkeit nach dem Examen auf dem Gebiet der Architektur (Planung und Objektüberwachung).

2. Fachrichtungsbezogene Kenntnisse

- | | | |
|-----|---|-----|
| 2.1 | Kenntnisse der Regelwerke auf dem Gebiet des Brandschutzes | (3) |
| 2.2 | Kenntnisse über die baulichen Brandschutzmaßnahmen sowie die verwendbaren Bauprodukte und Bauarten im Hinblick auf ihren zweckmäßigen Einbau und das Verhalten im Brandfall | (3) |
| 2.3 | Kenntnisse in der Anwendung anlagentechnischer Brandschutzmaßnahmen und ihre Auswirkungen auf den baulichen Brandschutz | (3) |
| 2.4 | Kenntnisse über Abläufe von möglichen Brandszenarien und deren Berücksichtigung bei der Planung des Brandschutzes auf der Grundlage von Ingenieurmethoden | (3) |
| 2.5 | Kenntnisse über organisatorische Brandschutzmaßnahmen | |
| 2.6 | Kenntnisse über die technischen und personellen Möglichkeiten von Feuerwehren (abwehrender Brandschutz) | (2) |
| 2.7 | Kenntnisse über die Brand- und Löschlehre sowie der sicherheitstechnischen Be griffe | (1) |

3. Rechtskenntnisse

- | | | |
|-----|---|-----|
| 3.1 | Gesetzliche Grundlagen des vorbeugenden Brandschutz | (3) |
| 3.2 | Feuerschutzgesetze der Bundesländer (FSHG) | (2) |
| 3.3 | Forensische Kenntnisse
Grundkenntnisse im Verfahrensrecht (Zivil-, Straf-, Verwaltungsprozessrecht) und Versicherungsrecht | (1) |
| 3.4 | Rechtspflegevereinfachungsgesetz (Selbständiges Beweisverfahren) | (2) |
| 3.5 | Werkvertrags- und Haftungsrecht | (1) |

Hinweis zur Gewichtung: (1) = Grundkenntnisse (2) = vertiefte Kenntnisse, (3) = Detailkenntnisse

4. Gutachten

Der Bewerber muss über besondere Fähigkeiten bezüglich Inhalt, Aufbau und Abfassung von Gutachten verfügen. Er muss die Fähigkeit nachweisen, Fachfragen in klarer, überzeugender und gegliederter Form schriftlich abzuhandeln.

Es ist eine Liste mit mindestens 10 ausgewählten Gutachten der letzten 7 Jahre vorzulegen. Von diesen benannten Gutachten sind bei Antragstellung 5 Gutachten zu unterschiedlichen Fragestellungen aus dem Bereich des vorbeugenden Brandschutzes einzureichen.



ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FACHLICHEN BESTELLUNGSVORAUSSETZUNGEN AUF DEM SACHGEBIET „VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ“

Sinn und Zweck der öffentlichen Bestellung

Die öffentliche Bestellung hat den Zweck, Gerichten, Behörden und der Öffentlichkeit besonders sachkundige und persönlich geeignete Sachverständige zur Verfügung zu stellen, deren Aussagen besonders glaubhaft sind (§ 2 SVO der AKNDS).

Der Sachverständige hat die Aufgabe eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen unabhängig, weisungsfrei, persönlich, unparteiisch und gewissenhaft zu erfüllen und seine Gutachten entsprechend zu erstatten (§ 10 SVO der AKNDS).

Dem Sachverständigen ist untersagt, die bei der Ausübung seiner Tätigkeit erlangten Kenntnisse Dritten unbefugt mitzuteilen oder zum Schaden anderer oder zu seinem oder zum Nutzen anderer unbefugt zu verwenden. Die Schweigepflicht gilt auch für die Zeit nach dem Erlöschen der öffentlichen Bestellung. Der Sachverständige hat seine Mitarbeiter und Angestellten zur Beachtung der Schweigepflicht zu verpflichten (§ 16 SVO der AKNDS).

1. Vorbildung und praktische Tätigkeit

Der vorbeugende Brandschutz ist integraler Bestandteil jeder baulichen Anlage. Deshalb muss verlangt werden, dass die Grundlage der Planung und Ausführung von baulichen Anlagen durch eine entsprechende Vorbildung und Berufserfahrung fester Bestandteil des Fachwissens sind.

Eine mehrjährige berufspraktische Erfahrung in der brandschutztechnischen Planung wird zur Vertiefung der theoretischen Kenntnisse und der sicheren Planung von Varianten der Brandschutzkonzepte als erforderlich erachtet. Darüber hinaus sind die Kenntnisse und Erfahrungen der sicheren Umsetzung (= Ausführung) von Brandschutzkonzepten eine unverzichtbare Voraussetzung für das Sachgebiet „Vorbeugender Brandschutz“.

2. Fachgebietsbezogene Kenntnisse

Zu Ziff. 2.1 (Regelwerke)

Dazu gehören insbesondere die unmittelbaren Regelungen in den Bauordnungen, Sonderbauordnungen und die die Bauaufsichtsbehörden bindenden Richtlinien (IndBaURL, LÖRüRL etc.), die Normen DIN 4102 T1 - T18, DIN 18230 und DIN 18232 sowie die VDE-Vorschriften und die VdS-Richtlinien.

Zu Ziff. 2.2

Die Beherrschung der Logik des Brandschutzes ist die Grundvoraussetzung jeglicher Planung im Brandschutz. Brandschutzmaßnahmen müssen die Ausbreitung von Feuer und Rauch durch sinnvolle Abschottungen verhindern.



Der Entwurf von Brandschutzkonzepten sowie die Begutachtung von brandschutztechnischen Ausführungen setzt nicht nur die Kenntnis der allgemeinen baurechtlichen Vorschriften voraus, sondern auch die Erfüllung der materiellen Anforderungen. Dabei ist auch das Wissen um die in nationales Recht umgesetzte Bauproduktenrichtlinie von grundlegender Bedeutung. Die Landesbauordnungen der Bundesländer sowie die nachgeordneten Vorschriften enthalten dazu gesetzliche Regelungen.

Der Antragsteller / die Antragstellerin muss über profunde Produktkenntnisse, deren Leistungsfähigkeit und Besonderheiten verfügen.

Die Methoden der rechnerischen Ermittlung der Feuerwiderstandsdauer von Bauteilen, auch solcher aus verschiedenen Stoffen zusammengesetzter, werden als bekannt vorausgesetzt.

- Umsetzung der Richtlinie 89/106/EWG des Rates vom 21. Dezember 1988 zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten über Bauprodukte (Bauproduktenrichtlinie) (ABl. EG Nr. L 40 v. 11.2.1989, S. 12), geändert durch Richtlinie 93/68/EWG des Rates vom 22. Juli 1993 (ABl. EG Nr. L 220 v. 30.08.1993, S. 1).

Zu Ziff. 2.3

Die Wirkungsweise und die Bemessung anlagentechnischer Brandschutzmaßnahmen, wie Einbau von Löschanlagen, von Rauchabzugseinrichtungen, Brandmeldeanlagen, Anlagen der Brandfrüherkennung etc. können zu Erleichterungen bei der Festlegung der Feuerwiderstandsklasse der Bauteile sowie bei Abschnittsbildungen führen. Die Wirkungsweise und der zielsichere Einbau sowie die Wartung solcher Einrichtungen müssen dem Antragsteller / der Antragstellerin bekannt sein.

Zu Ziff. 2.4

Die Abläufe von Brandszenarien sind insbesondere bei komplexen Baustrukturen zu berücksichtigen und haben unmittelbar Einfluss auf die Planung der Brandschutzmaßnahmen. Der Antragsteller / die Antragstellerin muss im Rahmen der Prüfung die physikalischen Gesetzmäßigkeiten sowie die Phänomene bei Entstehung, Entwicklung und Ausbreitung von Feuer und Rauch erklären können. Dazu gehören auch die Kenntnisse über die Möglichkeiten der Ermittlung des Rauchvolumens sowie die Kenntnis der Wirkung und Bemessung von Einrichtungen der Zwangsentrauchung.

Zu Ziff. 2.5

Die organisatorischen Brandschutzmaßnahmen stützen sich auf die Kenntnis der Möglichkeiten der sicheren und zügigen Evakuierung sowie des schnellen Eingriffs durch Rettungsmannschaften. Die richtige Aufstellung von Alarm- und Evakuierungsplänen sowie die Handhabung von Handfeuerlöschern gehören ebenso dazu wie die regelmäßige Schulung des Personals und ggf. die Einsetzung eines Sicherheitsingenieurs. In einzelnen Fällen müssen Löschhilfstruppen und/oder Betriebslöschgruppen als ständige Einrichtung verlangt werden.



Zu Ziff. 2.6

Die Kenntnis der technischen und personellen Möglichkeiten der Feuerwehr ist von großer Wichtigkeit, weshalb von dem Antragsteller / der Antragstellerin verlangt wird, theoretische und ggf. praktische Kenntnisse nachzuweisen. Insbesondere müssen Kenntnisse über Planung und Bau von Feuerwehrezufahrten und Rettungswegen sowie über die Möglichkeiten der Rettung von Menschen und Tieren über Leitern, Rettungsbalkone etc. nachgewiesen werden.

Zu Ziff. 2.7

Die nachzuweisenden Kenntnisse der Brand- und Löschlehre betreffen folgende Bereiche:

Brandlehre:

- Zündquellen und Energiespeicher (Erwärmung, Strahlung, Funkenüberschlag, Reibung, Stöße etc.)
- Entzündlichkeit der Stoffe in Abhängigkeit von den Aggregatzuständen und/oder bakteriellen Kontaminationen (Feststoffe, Staub, Gase, Flüssigkeiten)
- Änderung der physikalischen und chemischen Eigenschaften von Baustoffen
- Zündtemperaturen, Verbrennungseigenschaften und Abbrandgeschwindigkeiten
- Verpuffung, Explosionen (Verpuffung, Deflagration und Detonation) sowie Zerknall

Löschlehre:

- Arten und Einsatz der Löschmittel im Hinblick auf:
- Kühl-, Stick- und Inhibitionswirkung zur Verzögerung oder Unterbrechung des Verbrennungsvorgangs
- Gefahren beim Löschen von Bränden (Atemgifte, chemische Reaktionen, atomare Strahlung, Explosionen, Stromschlag, Einsturz oder Teileinsturz).

3. Rechtliche Kenntnisse

Zu Ziff. 3.1

Zu den gesetzlichen Grundlagen zählen insbesondere die Bauordnungen der Bundesländer einschließlich der dazu erlassenen Rechtsverordnungen und Richtlinien sowie die durch die Bauaufsicht in Bezug genommenen DIN-Vorschriften. Eine gründliche Kenntnis der gesetzlichen Grundlagen bezüglich Brandschutz wird vorausgesetzt.

Das Baunebenrecht umfasst insbesondere folgende Gesetze:

- 1) Wasserhaushaltsgesetz sowie das Landeswassergesetz
- 2) Bundes- und Immissionsschutzgesetz
- 3) Umweltschutzgesetz
- 4) Gesetz über die Umweltverträglichkeit
- 5) Feuerschutzgesetze der Länder
- 6) Technisches Sicherheitsrecht

Die in den vorgenannten Gesetzen enthaltenen Forderungen, den Einsatz der Feuerwehr betreffend und/oder die Schonung der Umwelt sowie die zu beachtende Sicherheit technischer Anlagen, müssen dem Antragsteller / der Antragstellerin bekannt sein.



Zu Ziff. 3.2

Die Feuerschutzgesetze regeln u. a. die Zuständigkeiten und Aufgaben der Feuerwehr (Betriebs-, Werks- und öffentliche Feuerwehr) sowie deren Beteiligung im bauaufsichtlichen Verfahren. Die sich aus dem FSHG ergebenden Belange des Brandschutzes müssen fester Bestandteil des Wissens der Sachverständigen für das Sachgebiet „Vorbeugender Brandschutz“ sein.

Zu Ziff. 3.3

Neben den Grundkenntnissen im Verfahrensrecht (Zivil-, Straf- und Verwaltungsprozessrecht) und Versicherungsrecht werden insbesondere Kenntnisse im Rechtspflegevereinfachungsgesetz und des Werkvertragsrechts vorausgesetzt und gelten als fester Bestandteil der besonderen Sachkunde. Dem Antragsteller / der Antragstellerin wird deshalb geraten, die von den Berufskammern oder anderen Bestellungsorganen regelmäßig angebotenen Rechtsseminare für Sachverständige zu besuchen

4. Gutachten

Um ein Mindestmaß an Transparenz zu gewährleisten und eine Beurteilung der bisherigen Gutachtertätigkeit des Antragstellers vornehmen zu können, muss eine Liste eingereicht werden, in der mindestens 10 vom Antragsteller ausgewählte Gutachten, Stellungnahmen und evtl. Veröffentlichungen, die in den letzten 7 Jahren eigenständig bearbeitet worden sind, eingereicht werden. Davon sind 5 Gutachten mit der Antragstellung einzureichen. Die Kammer behält sich etwaige Nachreichungen der in der Liste aufgeführten Gutachten vor.

MINDESTANFORDERUNGEN AN GUTACHTEN AUF DEM SACHGEBIET „VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ“

Der Sachverständige hat angeforderte Gutachten schriftlich zu erstatten, es sei denn, dass der Auftraggeber hierauf verzichtet. Das Ergebnis eines mündlich erstatteten Gutachtens ist schriftlich festzuhalten (§ 12 SVO der AKNDS).

Der Sachverständige 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 und begründet 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.

Der Sachverständige hat in seinen schriftlichen Gutachten eine sachliche und klare Ausdrucksweise zu verwenden und auch komplexe Sachverhalte für Laien verständlich darzustellen. Dabei sind eindeutige Formulierungen sowie die einschlägigen Fachausdrücke zu gebrauchen und soweit erforderlich zu erläutern. Bei seinen Ausarbeitungen hat der Sachverständige ausschließlich tatsächliche Sachverhalte darzustellen und zu bewerten, Vermutungen des Sachverständigen oder die Berücksichtigung einseitiger Parteivorträge können zur Unbrauchbarkeit des Gutachtens führen und dem Sachverständigen leicht den Vor-



wurf der Befangenheit einbringen. Bei Gerichtsgutachten ist darauf zu achten, dass ausschließlich zu den Beweisfragen des Gerichts Stellung genommen wird und rechtliche Wertungen grundsätzlich zu vermeiden sind, da dies ausschließlich den Gerichten vorbehalten ist.

Darüber hinaus soll das Gutachten alle erforderlichen Angaben enthalten über die Art und den Umfang des Auftrags, den Zweck des Gutachtens und den Sachverhalt, der den Feststellungen und Bewertungen des Sachverständigen zugrunde gelegt wurde.

Aufbau und Inhalt eines Gutachtens

1. Allgemeine Angaben
 - a) Auftraggeber, Datum der Auftragserteilung;
bei Gerichtsaufträgen: Angabe der Parteien und des Aktenzeichens
 - b) Inhalt des Auftrags und Zweck des Gutachtens;
bei Gerichtsaufträgen: Wiedergabe des Beweisbeschlusses
 - c) Verwendete Arbeitsunterlagen, wie z. B. Akten, Pläne, Untersuchungs- / Überprüfungsergebnisse, Fotografien etc.
 - d) Bei Durchführung einer Ortsbesichtigung: Ort, Datum und beteiligte Personen
2. Tatsachenfeststellungen
 - a) Kurze zusammenfassende Darstellung der Gesamtsituation, Inhalt evtl. vorliegender Vorgutachten sowie andere wichtige Angaben zur Vorgeschichte.
 - b) Genaue, umfassende Beschreibung der eigenen Feststellungen zur Situation. Im Sonderfall deutliche Kenntlichmachung, wenn von fremden Vorgaben bei der Beurteilung ausgegangen wird.
3. Untersuchungen und Ermittlungen
 - a) Untersuchungen und Ermittlungen, Auswertungen von Laborprüfungen, Messungen u. ä.
 - b) Auswertung der getroffenen Feststellungen, Erläuterung des Ergebnisses mit Angabe und Begründung
4. Zusammenfassung

Ein Gutachten muss die gestellten Fragen umfassend, eindeutig nachvollziehbar sowie übersichtlich mit allgemein verständlichen Formulierungen beantworten.

Ergänzende Anlagen:
z. B. Pläne, Berechnungen, Fotos etc.



FACHLICHE BESTELLUNGSVORAUSSETZUNGEN AUF DEM SACHGEBIET „BAUPHYSIK“ (STAND: OKTOBER 2002)

1. Vorbildung und praktische Tätigkeit

Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung „Architekt“ und Nachweis einer mindestens fünfjährigen Berufspraxis als Architekt

oder

Nachweis einer mindestens siebenjährigen Tätigkeit nach dem Examen auf dem Gebiet der Architektur (Planung und Objektüberwachung).

2. Fachrichtungsbezogene Kenntnisse

- a) Der Bewerber muss über besondere Kenntnisse der Bauphysik verfügen, insbesondere hinsichtlich
 - des Verhaltens von Baukonstruktionen, Bauteilen und Baustoffen und deren Zusammenwirken bei Einwirkung von Temperatur, Feuchtigkeit, Schall, Erschütterungen, Brand o. ä.
 - der Anwendung der einschlägigen Prüfverfahren
 - der Ursachen und Ursachenforschung von Mängeln und Bauschäden sowie das Erkennen ihrer Folgen.
- b) Vertiefte Kenntnis der Regelwerke und maßgeblichen Literatur sowie der allgemein anerkannten Regeln der Technik und des Standes der Technik.
- c) Erfahrungen mit Instandsetzungstechniken, deren Beurteilung und Anwendung sowie die Kenntnis der zugehörigen Kostenrahmen.

3. Rechtskenntnisse

Der Bewerber muss einschlägige sachgebietsbezogene Rechtskenntnisse nachweisen, insbesondere über

- das öffentliche und zivile Baurecht einschließlich der landesrechtlichen und örtlichen Bauvorschriften
- das auf die Tätigkeit des Sachverständigen bezogene Zivilprozess-, Haftungs- und Versicherungsrecht.

4. Gutachten

Der Bewerber muss über besondere Fähigkeiten bezüglich Inhalt, Aufbau und Abfassung von Gutachten verfügen. Er muss die Fähigkeit nachweisen, Fachfragen in klarer, überzeugender und gegliederter Form schriftlich abzuhandeln. Die Nachweisführung erfolgt durch Vorlage eigener Arbeiten (Gutachten oder vergleichbare Ausarbeitungen).

MINDESTANFORDERUNGEN AN GUTACHTEN AUF DEM SACHGEBIET „BAUPHYSIK“

Der Sachverständige hat angeforderte Gutachten schriftlich zu erstatten, es sei denn, dass der Auftraggeber hierauf verzichtet. Das Ergebnis eines mündlich erstatteten Gutachtens ist schriftlich festzuhalten (§ 12 SVO der AKNDS).



Der Sachverständige 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 und begründet 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.

Der Sachverständige hat in seinen schriftlichen Gutachten eine sachliche und klare Ausdrucksweise zu verwenden und auch komplexe Sachverhalte für Laien verständlich darzustellen. Dabei sind eindeutige Formulierungen sowie die einschlägigen Fachausdrücke zu gebrauchen und soweit erforderlich zu erläutern. Bei seinen Ausarbeitungen hat der Sachverständige ausschließlich tatsächliche Sachverhalte darzustellen und zu bewerten, Vermutungen des Sachverständigen oder die Berücksichtigung einseitiger Parteivorträge können zur Unbrauchbarkeit des Gutachtens führen und dem Sachverständigen leicht den Vorwurf der Befangenheit einbringen. Bei Gerichtsgutachten ist darauf zu achten, dass ausschließlich zu den Beweisfragen des Gerichts Stellung genommen wird und rechtliche Wertungen grundsätzlich zu vermeiden sind, da dies ausschließlich den Gerichten vorbehalten ist.

Darüber hinaus soll das Gutachten alle erforderlichen Angaben enthalten über die Art und den Umfang des Auftrags, den Zweck des Gutachtens und den Sachverhalt, der den Feststellungen und Bewertungen des Sachverständigen zugrunde gelegt wurde.

Aufbau und Inhalt eines Gutachtens

Allgemeiner Gutachtenaufbau

1. Allgemeine Angaben
 - a) Auftraggeber, Datum der Auftragserteilung;
bei Gerichtsaufträgen: Angabe der Parteien und des Aktenzeichens
 - b) Inhalt des Auftrags und Zweck des Gutachtens;
bei Gerichtsaufträgen: Wiedergabe des Beweisbeschlusses
 - c) Verwendete Arbeitsunterlagen, wie z. B. Akten, Pläne, Untersuchungs- / Überprüfungsergebnisse, Fotografien etc.
 - d) Bei Durchführung einer Ortsbesichtigung: Ort, Datum und beteiligte Personen
2. Tatsachenfeststellungen
 - a) Kurze zusammenfassende Darstellung der Gesamtsituation, Inhalt evtl. vorliegender Vorgutachten sowie andere wichtige Angaben zur Vorgeschichte.
 - b) Genaue, umfassende Beschreibung der eigenen Feststellungen zur Situation. Im Sonderfall deutliche Kenntlichmachung, wenn von fremden Vorgaben bei der Beurteilung ausgegangen wird.
3. Untersuchungen und Ermittlungen
 - a) Untersuchungen und Ermittlungen, Auswertungen von Laborprüfungen, Messungen u. ä.
 - b) Auswertung der getroffenen Feststellungen, Erläuterung des Ergebnisses mit Angabe und Begründung.



4. Zusammenfassung

Ein Gutachten muss die gestellten Fragen umfassend, eindeutig nachvollziehbar sowie übersichtlich mit allgemein verständlichen Formulierungen beantworten.

Ergänzende Anlagen:

z. B. Pläne, Berechnungen, Fotos etc.

Spezieller Gutachtenaufbau bei Schadensfällen

1. Allgemeine Angaben

- a) Auftraggeber, Datum der Auftragserteilung;
bei Gerichtsaufträgen: Angabe der Parteien und des Aktenzeichens
- b) Inhalt des Auftrags und Zweck des Gutachtens;
bei Gerichtsaufträgen: Wiedergabe des Beweisbeschlusses
- c) Verwendete Arbeitsunterlagen, wie z. B. Akten, Pläne, Ortsbesichtigung, Untersuchungs- / Überprüfungsergebnisse, Fotografien usw.
- d) Bei Durchführung einer Ortsbesichtigung: Ort, Datum und beteiligte Personen.

2. Schadensfeststellungen

- a) Kurze, zusammenfassende Darstellung des Bauwerkes und seines Zustandes, Angaben zur Bauzeit und den örtlichen Gegebenheiten.
- b) Genaue, erschöpfende Beschreibung des Schadensbildes mit der Angabe, inwieweit die Beschreibung auf eigenen Feststellungen beruht oder nach Angabe der Beteiligten erfolgt ist.
- c) Ggf. Berücksichtigung der allgemeinen und der besonderen Versicherungsbedingungen, wenn und soweit diese für die Feststellungen des Sachverständigen von Bedeutung sind.

3. Untersuchungen und Ursachenermittlungen

- a) Gegebenenfalls Untersuchungen und Ermittlungen, ggf. eigene Laboruntersuchungen, Auswertung von Laboruntersuchungen Dritter, Messungen und dergleichen.
- b) Auswertung des beschriebenen Schadensbildes und der getroffenen Feststellungen, Ermittlung der Schadensursachen mit Begründung und Angabe der für die Schadensbehebung zu ergreifenden Maßnahmen.

4. Behebung des Schadens und deren Kosten

Vorbehaltlich des Auftrags bzw. des Beweisbeschlusses sind Konzepte für die Schadensbehebung zu beschreiben, die dadurch entstehenden Kosten zu ermitteln und ggf. Angaben zu machen zu möglichen Veränderungen des Gebrauchswertes.

5. Zusammenfassung

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

Ergänzende Anlagen

z. B. Pläne, Berechnungen, Fotos etc.



FACHLICHE BESTELLUNGSVORAUSSETZUNGEN AUF DEM SACHGEBIET „UMWELT- UND GESUNDHEITSSCHUTZ AN GEBÄUDEN“ (STAND: 09/2004)

1. Vorbildung und praktische Tätigkeit

Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung „Architekt“ bzw. „Innenarchitekt“ und Nachweis einer mindestens fünfjährigen Berufspraxis als Architekt bzw. Innenarchitekt
oder

Nachweis einer mindestens siebenjährigen Tätigkeit nach dem Examen auf dem Gebiet der Architektur und/oder der Innenarchitektur (Planung und Objektüberwachung).

2. Fachrichtungsbezogene Kenntnisse

2.1 Bewerber müssen über Kenntnisse in der Gebäudeplanung und der Objektüberwachung sowie über grundlegende Kenntnisse im Betrieb und in der Nutzung von Neubauten und Baumaßnahmen im Bestand verfügen.

2.2 Das fachliche Wissen der Bewerber muss dem „Stand der Technik“ entsprechen. Sie müssen in der Lage sein, baulich und baunutzungsspezifisch evozierte Gesundheitsgefährdungen, Umweltbeeinträchtigungen und Substanzschädigungen sowie deren Ursachen und Wirkungen zu erkennen, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe, Vermeidung und Beseitigung vorzuschlagen sowie die Kosten der zu ergreifenden Abhilfe-, Gegen- und Beseitigungsmaßnahmen zu ermitteln. Fachspezifische Kenntnisse müssen daher insbesondere in folgenden Bereichen vorhanden sein:

- Baukonstruktion
- Umweltschutz, Ökologie und Nachhaltigkeit im Hochbau
- Gesundheitsrelevante Prozesse und Situationen hinsichtlich der Planung, Ausführung und Nutzung von Neubau, Rückbau und Bestandsbaumaßnahmen in den Bereichen der Umwelt- und Arbeitsmedizin
- Bauphysik: Schallschutz, Wärme- und Feuchteschutz
- Brand- und Emissionsschutz im Hochbau
- Wasser- und Abwassertechnologie
- Altlasten, Boden- und Gewässerkontaminationen im Außenbereich

2.3 Bewerber müssen über besondere vertiefte Kenntnisse im Bereich des Umwelt- und Gesundheitsschutzes im Hochbau verfügen. Um die Zusammenhänge von Ursache und Wirkung baulicher Situationen in Bezug auf Gesundheitsgefährdungen, Umweltbeeinträchtigungen und Bausubstanzschädigungen erfassen und darstellen zu können, müssen vertiefte, sachgebietsbezogene Kenntnisse vorhanden sein in den Bereichen

- Bauchemie und Baustoffkunde
- Innenraumkontaminationen: Gefahr- und Schadstoffe im Hochbau
- Raumlufthygiene und Innenraumklima
- Baubiologie auf den Gebieten
 - Felder, Wellen, Strahlung



- Pilze, Bakterien und Allergene
 - Schadstoffe, Raumklima
 - Sanierungs- und Rückbauverfahren
 - Verwertung und Entsorgung von Reststoffen und Abfällen
 - Arbeitsschutz
- 2.4 Vertiefte Kenntnis der Regelwerke und maßgeblichen Literatur sowie der allgemein anerkannten Regeln der Technik und des Standes der Technik
- 2.5 Erfahrungen mit Rückbau- Beseitigungs- und Instandsetzungstechniken, deren Beurteilung und Anwendung sowie die Kenntnis der zugehörigen Kostenrahmen.
- 2.6 Fachkenntnisse über die Anwendung der einschlägigen bautechnischen, bauchemischen und baubiologischen Prüfverfahren
- 2.7 Der Bewerber muss zusätzliche besondere Kenntnisse
- der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB Teil B und C),
 - der für das Sachgebiet einschlägigen technischen Regelwerke, insbesondere VDI-, VDE- und DIN-Normen sowie
 - der Kostenermittlungsverfahren nach DIN 276 und Kalkulationsgrundlagen von Baupreisen aufweisen.

3. Rechtskenntnisse

Der Bewerber muss einschlägige sachgebietsbezogene Rechtskenntnisse nachweisen, insbesondere über

- das öffentliche und zivile Baurecht einschließlich der landesrechtlichen und örtlichen Bauvorschriften
- Bauproduktenrecht
- das fachspezifische Umweltrecht, insbesondere Immissionsschutz, Gefahrstoff-, Chemikalien-, Boden-, Wasser- und Abfallrecht
- das auf die Tätigkeit des Sachverständigen bezogene Zivilprozess-, Haftungs-, Umwelthaftungs- und Versicherungsrecht.

4. Gutachten

Der Bewerber muss über besondere Fähigkeiten bezüglich Inhalt, Aufbau und Abfassung von Gutachten verfügen. Er muss die Fähigkeit nachweisen, Fachfragen in klarer, überzeugender und gegliederter Form schriftlich abzuhandeln. Die Nachweisführung erfolgt durch Vorlage eigener Arbeiten (Gutachten oder vergleichbare Ausarbeitungen).



ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FACHLICHEN BESTELLUNGSVORAUSSETZUNGEN AUF DEM SACHGEBIET „UMWELT- UND GESUNDHEITSSCHUTZ AN GEBÄUDEN“

Sinn und Zweck der öffentlichen Bestellung

Die öffentliche Bestellung hat den Zweck, Gerichten, Behörden und der Öffentlichkeit besonders sachkundige und persönlich geeignete Sachverständige zur Verfügung zu stellen, deren Aussagen besonders glaubhaft sind (§ 2 SVO der AKNDS).

Der Sachverständige hat die Aufgaben eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen unabhängig, weisungsfrei, persönlich, unparteiisch und gewissenhaft zu erfüllen und seine Gutachten entsprechend zu erstatten (§ 10 SVO der AKNDS).

Dem Sachverständigen ist untersagt, die bei der Ausübung seiner Tätigkeit erlangten Kenntnisse Dritten unbefugt mitzuteilen oder zum Schaden anderer oder zu seinem oder zum Nutzen anderer unbefugt zu verwerten. Die Schweigepflicht gilt auch für die Zeit nach dem Erlöschen der öffentlichen Bestellung. Der Sachverständige hat seine Mitarbeiter und Angestellten zur Beachtung der Schweigepflicht zu verpflichten (§ 16 SVO der AKNDS).

1. Vorbildung und praktische Tätigkeit

Aufgabe des öffentlich bestellten Sachverständigen auf diesem Sachgebiet „Umwelt- und Gesundheitsschutz an Gebäuden“ ist es, die Ursache, den Wirkungsweg und den Umfang unterschiedlicher umweltschädigender und/oder gesundheitsbeeinträchtigender Sachverhalte festzustellen, die auf bauliche Umstände zurückzuführen sind. Zur Aufgabe gehört weiterhin, Konzepte zur Abhilfe, Vermeidung und/oder Schadensbeseitigung zu entwickeln und deren Kosten zu ermitteln. Eine umfassende und gründliche Kenntnis in den Bereichen der Gebäudeplanung, Bauausführung und -nutzung ist notwendig, um alle baulich und baunutzungsspezifisch bedingten Möglichkeiten in die Überlegung einzubeziehen und nicht in Betracht kommende Ursachen und -abläufe ausschließen zu können. Deshalb genügen Spezialkenntnisse auf einem Teilgebiet für dieses Sachgebiet nicht.

Wegen der ungewöhnlichen Breite dieses Sachgebiets, der Vielfalt der Erscheinungsformen, Ursachen und Zusammenhänge von Schadensbildern kommt der praktischen Tätigkeit als Voraussetzung für die öffentliche Bestellung ganz besondere Bedeutung zu. Diese muss mindestens zu einem erheblichen Teil Gelegenheit zu Einblicken in das Baugeschehen 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. Umfangreiche praktische Erfahrungen im Bereich der Bau-, Umwelt- und Schadensbegutachtung werden zudem als erforderlich erachtet.



2. Fachgebietsbezogene Kenntnisse

Die überdurchschnittliche Sachkunde auf diesem Sachgebiet liegt in der Breite des Wissensstoffes und in der Fähigkeit, die Vielzahl der möglichen Gesundheitsgefährdungen, Umweltbeeinträchtigungen und Bausubstanzschädigungen zu erkennen, zu ordnen und deren Ursachen, ggf. unter Hinzuziehung von Spezialisten zur Erkundung spezieller chemischer, biologischer oder physikalischer Sachverhalte, aufzuklären und Konzepte für die Gefährdungsbeseitigung, Schadensvermeidung und/oder Behebung zu entwickeln.

Neben der fachspezifischen Ausbildung und den danach erworbenen Erfahrungen sind in den Bereichen der Objektplanung, Bauausführung und –nutzung ausführliche Kenntnisse und Erfahrungen notwendig. Besonders vor dem Hintergrund der Vielzahl möglicher Ursachen und Wirkungen sowie der Bandbreite der unter Umständen zu untersuchenden Sachverhalte ist eine fundierte Beschäftigung mit medizinischen, rechtlichen und jenseits des Baufachs gelegenen technischen Themen auf den Gebieten des Arbeits-, Gesundheits- und Umweltschutzes notwendig. Das Beststellungsgebiet erfordert also eine hohe Bereitschaft zur stetigen interdisziplinären und fachübergreifenden Arbeit.

Keinesfalls genügt es, auf verschiedenen der genannten Fachgebiete nur in groben Zügen unterrichtet zu sein. Eine interdisziplinäre Beherrschung des gesamten fachlichen Stoffes ist erforderlich. Es kommt darauf an, diese Teilgebiete so weit zu beherrschen, dass konkrete Fragen und Fälle stets auch unter diversen Gesichtspunkten geprüft bzw. auf die auf diversen Gebieten liegenden Ursachen eindeutig erkannt und in die Aufklärung mit einbezogen werden können. Der Sachverständige für „Umwelt- und Gesundheitsschutz an Gebäuden“ muss in der Lage sein, die Ursache – Wirkungsbeziehungen unterschiedlichster baulich evozierter Gesundheits- und Umweltbeeinträchtigungen zu erkennen. Dazu gehört auch die möglichst reibungsarme Zusammenarbeit mit Spezialisten, Messtechnikern und Untersuchungslaboratorien. Von besonderer Bedeutung ist die Fähigkeit zu einer zweifelsfreien Beurteilung, in welche Richtung in einem strittigen Fall weiter zu recherchieren ist, um eine eindeutige Aufklärung sicherzustellen.

Neben der Fähigkeit zur Entwicklung eines geeigneten baulichen Vermeidungs- bzw. Instandsetzungskonzeptes gehören insbesondere vertiefende Kenntnisse auf dem Gebiet der Altlastenbeseitigung, des Rückbaus und der umweltgerechten Reststoffverwertung und Abfallentsorgung zum Tätigkeitsprofil des Sachverständigen für Umwelt- und Gesundheitsschutz an Gebäuden.

Über das fachtechnische Wissen hinaus muss der Sachverständige über grundlegende Kenntnisse der für das Bauvertragswesen wesentlichen Regelungen und über Erfahrungen mit ihrer Anwendung und Auslegung verfügen sowie die Grundlagen der Preiskalkulation von Bauleistungen beherrschen. Er muss auf Anforderung in der Lage sein, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung oder Beseitigung von Umwelt- und Gesundheitsgefahren und -beeinträchtigungen oder zur Behebung der festgestellten Bausubstanzschäden und ihrer Ursachen zu entwickeln, die erforderlichen Bauleistungen zu beschreiben und die Wiederherstellungskosten, mögliche Folgekosten oder auch nachhaltige Veränderung des Gebrauchswertes zu berechnen.



3. Rechtskenntnisse

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 Werkvertragsrechts, Baurechts, des fachspezifischen Umweltrechts 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 AUF DEM SACHGEBIET „UMWELT- UND GESUNDHEITSSCHUTZ AN GEBÄUDEN“

Der Sachverständige hat angeforderte Gutachten schriftlich zu erstatten, es sei denn, dass der Auftraggeber hierauf verzichtet. Das Ergebnis eines mündlich erstatteten Gutachtens ist schriftlich festzuhalten (§ 12 SVO der AKNDS).

Der Sachverständige 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 und begründet 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.

Der Sachverständige hat in seinen schriftlichen Gutachten eine sachliche und klare Ausdrucksweise zu verwenden und auch komplexe Sachverhalte für Laien verständlich darzustellen. Dabei sind eindeutige Formulierungen sowie die einschlägigen Fachausdrücke zu gebrauchen und soweit erforderlich zu erläutern. Bei seinen Ausarbeitungen hat der Sachverständige ausschließlich tatsächliche Sachverhalte darzustellen und zu bewerten, Vermutungen des Sachverständigen oder die Berücksichtigung einseitiger Parteivorträge können zur Unbrauchbarkeit des Gutachtens führen und dem Sachverständigen leicht den Vorwurf der Befangenheit einbringen. Bei Gerichtsgutachten ist darauf zu achten, dass ausschließlich zu den Beweisfragen des Gerichts Stellung genommen wird und rechtliche Wertungen grundsätzlich zu vermeiden sind, da dies ausschließlich den Gerichten vorbehalten ist.

Darüber hinaus soll das Gutachten alle erforderlichen Angaben enthalten über die Art und den Umfang des Auftrags, den Zweck des Gutachtens und den Sachverhalt, der den Feststellungen und Bewertungen des Sachverständigen zugrunde gelegt wurde.



■ **Aufbau und Inhalt eines Gutachtens**

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, Untersuchungs-/Überprüfungsergebnisse, Fotografien usw.
 - 1.4 Bei Durchführung einer Ortsbesichtigung: Ort, Datum und beteiligte Personen.
2. Beeinträchtigungs-, Gefährdungs- und Schadensfeststellungen.
 - 2.1 Kurze, zusammenfassende Darstellung des Bauwerkes und seines Zustandes, Angaben zur Bauzeit und den örtlichen Gegebenheiten.
 - 2.2 Genaue, erschöpfende Beschreibung des zu untersuchenden Sachverhaltes mit der Angabe, inwieweit die Beschreibung auf eigenen Feststellungen beruht oder nach Angabe der Beteiligten erfolgt ist.
 - 2.3 Klärung der Frage, ob durch den Sachverhalt eine Gesundheitsgefährdung, eine konkrete Gesundheitsbeeinträchtigung, eine Umweltgefährdung bzw. Umweltbeeinträchtigung und/oder eine Baustanzschädigung besteht.
 - 2.4 Ggf. Berücksichtigung der allgemeinen und der besonderen Versicherungsbedingungen, wenn und soweit diese für die Feststellungen des Sachverständigen von Bedeutung sind.
3. Untersuchungen und Ursachenermittlungen
 - 3.1 Ggf. Untersuchungen und Ermittlungen, ggf. eigene Laboruntersuchungen, Auswertung von Laboruntersuchungen Dritter, Messungen und dgl.
 - 3.2 Auswertung des beschriebenen Sachverhaltes und der getroffenen Feststellungen, Ermittlung der Ursachen mit Begründung und die Angaben der für die Gefährdungsabhilfe bzw. Schadensbehebung zu ergreifenden Maßnahmen.
4. Abhilfe, Vermeidung und Behebung der Beeinträchtigung / der Gefährdung / des Schadens und deren Kosten.



Vorbehaltlich des Auftrags bzw. des Beweisbeschlusses sind Konzepte für die Gefährdungsvermeidung, Abhilfe und/oder Schadensbehebung zu beschreiben, die dadurch entstehenden Kosten zu ermitteln und ggf. Angaben zu machen zu möglichen Veränderungen des Gebrauchswertes der mit den Untersuchungen in Zusammenhang stehenden baulichen Anlage.

5. Zusammenfassung

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

- Ergänzende Anlagen
z. B. Pläne, Berechnungen, Fotos etc.



FACHLICHE BESTELLUNGSVORAUSSETZUNGEN AUF DEM SACHGEBIET „BAUPREISERMITTLUNG UND ABRECHNUNG IM HOCH- UND INGENIEURBAU“ (STAND: OKTOBER 2002)

1. Vorbildung und praktische Tätigkeit

Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung „Architekt“ und Nachweis einer mindestens fünfjährigen Berufspraxis als Architekt

oder

Nachweise einer mindestens siebenjährigen Tätigkeit nach dem Examen auf dem Gebiet der Architektur (Planung und Objektüberwachung).

2. Fachrichtungsbezogene Kenntnisse

a) Wirtschaftliche Kenntnisse

Der Bewerber muss besondere Kenntnisse haben über die

- Wettbewerbssituation bei der Vergabe von Bauleistungen
- Grundlagen der Preisermittlung
- Zusammenhänge von Kosten und angemessenen Preisen
- Kostenstruktur in Baufirmen und Handwerksbetrieben
- Beurteilung von Nachtragspreisen
- aktuelle Marktsituation hinsichtlich Werkvertragsleistungen durch Nachunternehmer und Lohnarbeiten durch Dritte.

b) Technische Kenntnisse

Technische Kenntnisse sind erforderlich über

- das Entstehen einer Bauleistung
- Aufwandswerte und Leistungsansätze
- Bauweisen und Bauverfahren
- Baustoffe und Anwendung
- Baugeräte und ihr Einsatz

3. Rechtskenntnisse

Der Bewerber muss insbesondere in folgenden Gebieten über rechtliche Kenntnisse verfügen:

a) Besondere Kenntnisse zur VOB

b) Allgemeine Grundkenntnisse über

- die Baupreisverordnung VO PR Nr. 1/72,
- die HOAI,
- einschlägige Teile des BGB,
- einschlägige Nebengesetze (z. B. Bauabzugssteuer gem. §§ 48 ff. EStG)

c) Allgemeine Kenntnisse zur Zivilprozessordnung, soweit sie für die Tätigkeit des Sachverständigen bei Gericht von Bedeutung sind.



4. Gutachten

Der Bewerber muss über besondere Fähigkeiten bezüglich Inhalt, Aufbau und Abfassung von Gutachten verfügen. Er muss die Fähigkeit nachweisen, Fachfragen in klarer, überzeugender und gegliederter Form schriftlich abzuhandeln. Die Nachweisführung erfolgt durch Vorlage eigener Arbeiten (Gutachten oder vergleichbare Ausarbeitungen).

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FACHLICHEN BESTELLUNGSVORAUSSETZUNGEN AUF DEM SACHGEBIET „BAUPREISERMITTLUNG UND ABRECHNUNG IM HOCH- UND INGENIEURBAU“

Sinn und Zweck der öffentlichen Bestellung

Die öffentliche Bestellung hat den Zweck, Gerichten, Behörden und der Öffentlichkeit besonders sachkundige und persönlich geeignete Sachverständige zur Verfügung zu stellen, deren Aussagen besonders glaubhaft sind (§ 2 SVO der AKNDS).

Der Sachverständige hat die Aufgabe eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen unabhängig, weisungsfrei, persönlich, unparteiisch und gewissenhaft zu erfüllen und seine Gutachten entsprechend zu erstatten (§ 10 SVO der AKNDS).

Dem Sachverständigen ist untersagt, die bei der Ausübung seiner Tätigkeit erlangten Kenntnisse Dritten unbefugt mitzuteilen oder zum Schaden anderer oder zu seinem oder zum Nutzen anderer unbefugt zu verwenden. Die Schweigepflicht gilt auch für die Zeit nach dem Erlöschen der öffentlichen Bestellung. Der Sachverständige hat seine Mitarbeiter und Angestellten zur Beachtung der Schweigepflicht zu verpflichten (§ 16 SVO der AKNDS).

1. Vorbildung und praktische Tätigkeit

Neben der Hochschulausbildung ist eine langjährige Praxis und Erfahrung in der Ausführung und/oder Überwachung von Bauleistungen Voraussetzung für die Sachverständigentätigkeit. Als vorteilhaft werden zudem berufspraktische Erfahrungen aus der Tätigkeit in einem Bauunternehmen im Bereich der Angebotserstellung und Abrechnung erachtet.

2. Fachgebietsbezogene Kenntnisse

Neben einer langjährigen Praxis sind besondere Kenntnisse über die Wettbewerbssituation allgemein und zu dem jeweils gefragten Zeitpunkt Voraussetzung.

Der Bewerber muss wissen, wie ein Baupreis entsteht und aus welchen Kostenfaktoren er sich zusammensetzt. Dazu gehört, dass der Bewerber die allgemein verwendeten Termini und deren Bedeutung kennt.



Insbesondere sind Kenntnisse erforderlich

- zur Kosten- und Leistungsrechnung, gemäß *KLR-BAU- Kosten und Leistungsrechnung*, herausgegeben vom Hauptverband der Deutschen Bauindustrie und dem Zentralverband des Deutschen Baugewerbes
- zu Standardleistungsverzeichnissen, z. B. Standardleistungsbuch (StLB), aufgestellt vom Gemeinsamen Ausschuss Elektronik im Bauwesen (GAEB) in Verbindung mit dem Deutschen Verdingungsausschuss für Bauleistungen (DVA), herausgegeben vom Deutschen Normenausschuss (DNA)
- zur Kostengliederung nach DIN 276
- zur Baugeräteliste (BGL) als Grundlage für die Ermittlung der Gerätekosten

Der Bewerber muss die einzelnen Kosten (Lohnkosten, Stoffkosten, Transportkosten, Gerätekosten, Gemeinkosten u. a.) kennen und daraus den Preis für die Teilleistungen ermitteln können.

Um einen Baupreis ermitteln zu können, muss der Bewerber wissen, wie eine Bauleistung entsteht. Dazu gehören insbesondere Kenntnisse über

- Aufwands- und Leistungsansätze
- Bauabläufe
- Bauverfahrenstechniken
- Termin- und Kapazitätsplanung

3. Rechtskenntnisse

Rechtliche Kenntnisse sind insbesondere erforderlich über

- Teil A der VOB, daraus insbesondere die Hinweise zur Leistungsbeschreibung
- die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen – VOB/B –
- die Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen – ATV – VOB/C
- das Werkvertragsrecht des BGB
- die Baupreisverordnung
- die HOAI
- Grundlagen des Haftungs- und Versicherungsrechts
- das auf die Tätigkeit des Sachverständigen bezogene Zivilprozessrecht

Um die geforderten Angaben machen zu können, muss der Bewerber daher alle für den Vergütungsanspruch relevanten Bestimmungen und die einschlägige Rechtsprechung kennen.

MINDESTANFORDERUNGEN AN GUTACHTEN AUF DEM SACHGEBIET „BAUPREISERMITTLUNG UND ABRECHNUNG IM HOCH- UND INGENIEURBAU“

Der Sachverständige hat angeforderte Gutachten schriftlich zu erstatten, es sei denn, dass der Auftraggeber hierauf verzichtet. Das Ergebnis eines mündlich erstatteten Gutachtens ist schriftlich festzuhalten (§ 12 SVO der AKNDS).



Der Sachverständige 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 und begründet 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.

Der Sachverständige hat in seinen schriftlichen Gutachten eine sachliche und klare Ausdrucksweise zu verwenden und auch komplexe Sachverhalte für Laien verständlich darzustellen. Dabei sind eindeutige Formulierungen sowie die einschlägigen Fachausdrücke zu gebrauchen und soweit erforderlich zu erläutern. Bei seinen Ausarbeitungen hat der Sachverständige ausschließlich tatsächliche Sachverhalte darzustellen und zu bewerten, Vermutungen des Sachverständigen oder die Berücksichtigung einseitiger Parteivorträge können zur Unbrauchbarkeit des Gutachtens führen und dem Sachverständigen leicht den Vorwurf der Befangenheit einbringen. Bei Gerichtsgutachten ist darauf zu achten, dass ausschließlich zu den Beweisfragen des Gerichts Stellung genommen wird und rechtliche Wertungen grundsätzlich zu vermeiden sind, da dies ausschließlich den Gerichten vorbehalten ist.

Darüber hinaus soll das Gutachten alle erforderlichen Angaben enthalten über die Art und den Umfang des Auftrags, den Zweck des Gutachtens und den Sachverhalt, der den Feststellungen und Bewertungen des Sachverständigen zugrunde gelegt wurde.

Aufbau und Inhalt eines Gutachtens

Allgemeiner Gutachtenaufbau

1. Allgemeine Angaben
 - a) Auftraggeber, Datum der Auftragserteilung;
bei Gerichtsaufträgen: Angabe der Parteien und des Aktenzeichens
 - b) Inhalt des Auftrags und Zweck des Gutachtens;
bei Gerichtsaufträgen: Wiedergabe des Beweisbeschlusses
 - c) Verwendete Arbeitsunterlagen, wie z. B. Akten, Pläne, Untersuchungs- / Überprüfungsergebnisse, Fotografien etc.
 - d) Bei Durchführung einer Ortsbesichtigung: Ort, Datum und beteiligte Personen
2. Tatsachenfeststellungen
 - a) Kurze zusammenfassende Darstellung der Gesamtsituation, Inhalt evtl. vorliegender Vorgutachten sowie andere wichtige Angaben zur Vorgeschichte.
 - b) Genaue, umfassende Beschreibung der eigenen Feststellungen zur Situation. Im Sonderfall deutliche Kenntlichmachung, wenn von fremden Vorgaben bei der Beurteilung ausgegangen wird.
3. Untersuchungen und Ermittlungen
 - a) Darstellung der Untersuchungen und Ermittlungen
 - b) Auswertung der getroffenen Feststellungen, Erläuterung des Ergebnisses mit Angabe und Begründung.



4. Zusammenfassung

Ein Gutachten muss die gestellten Fragen umfassend, eindeutig nachvollziehbar sowie übersichtlich mit allgemein verständlichen Formulierungen beantworten.

Ergänzende Anlagen

z.B. Pläne, Berechnungen, Fotos etc.



FACHLICHE BESTELLUNGSVORAUSSETZUNGEN AUF DEM SACHGEBIET „INVENTARBEWERTUNG IN HOTEL- UND GASTSTÄTTENBETRIEBEN“ (STAND: OKTOBER 2002)

1. Vorbildung und praktische Tätigkeit

Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung „Innenarchitekt“ und Nachweis einer mindestens fünfjährigen Berufspraxis als Innenarchitekt

oder

Nachweis einer mindestens siebenjährigen Tätigkeit nach dem Examen auf dem Gebiet der Innenarchitektur (Planung und Objektüberwachung).

2. Fachrichtungsbezogene Kenntnisse

- a) Aufgabe des Sachverständigen ist die Bewertung und Schadensbegutachtung von Inventar in Hotel- und Gaststättenbetrieben. Der Inventarbewertung unterliegen
 - Einrichtung und Möblierung
 - Kleininventar
 - besondere Betriebseinrichtungen (Küche, Wäscherei usw.)
- b) Um bewegliches Inventar und Einrichtungen von Hotel- und/oder Gaststättenbetrieben gutachterlich bewerten zu können, muss der Sachverständige umfassende Kenntnisse insbesondere in folgenden Bereichen haben:
 - Möbel und Einrichtungen einschl. angebauter beweglicher Teile
 - Teppiche und Bodenbeläge
 - Gardinen und Dekorationen
 - Porzellan und Glas
 - technische Ausrüstung in Zimmern (z. B. Unterhaltungselektronik), Empfang (z. B. EDV), Speise- und Veranstaltungssäle (z. B. Medientechnik, Lichttechnik) und besonderen Betriebseinrichtungen, Technik (z. B. Küche, Wäscherei usw.)
 - Innenausbauten
 - Wertbegriffe (wie z. B. Sachwert, Zeitwert, Wiederbeschaffungswert, Verkehrswert, Neuwert) und deren Verwendung in den verschiedenen Bewertungsfällen.

3. Rechtskenntnisse

Der Bewerber muss einschlägige sachgebietsbezogene Rechtskenntnisse nachweisen, insbesondere auf den Gebieten

- des Miet- und Pachtrechts
- des Versicherungsrechts
- des Baurechts
- der Vorschriften des Gewerbeaufsichts- und des Gesundheitswesens
- der Zivilprozessordnung, soweit sie für die Tätigkeit des Sachverständigen bei Gericht von Bedeutung sind.



4. Gutachten

Der Bewerber muss über besondere Fähigkeiten bezüglich Inhalt, Aufbau und Abfassung von Gutachten verfügen. Er muss die Fähigkeit nachweisen, Fachfragen in klarer, überzeugender und gegliederter Form schriftlich abzuhandeln. Die Nachweisführung erfolgt durch Vorlage eigener Arbeiten (Gutachten oder vergleichbare Ausarbeitungen).

MINDESTANFORDERUNGEN AN GUTACHTEN AUF DEM SACHGEBIET „INVENTARBEWERTUNG IN HOTEL- UND GASTSTÄTTENBETRIEBEN“

Der Sachverständige hat angeforderte Gutachten schriftlich zu erstatten, es sei denn, dass der Auftraggeber hierauf verzichtet. Das Ergebnis eines mündlich erstatteten Gutachtens ist schriftlich festzuhalten (§ 12 SVO der AKNDS).

Der Sachverständige 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 und begründet 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.

Der Sachverständige hat in seinen schriftlichen Gutachten eine sachliche und klare Ausdrucksweise zu verwenden und auch komplexe Sachverhalte für Laien verständlich darzustellen. Dabei sind eindeutige Formulierungen sowie die einschlägigen Fachausdrücke zu gebrauchen und soweit erforderlich zu erläutern. Bei seinen Ausarbeitungen hat der Sachverständige ausschließlich tatsächliche Sachverhalte darzustellen und zu bewerten, Vermutungen des Sachverständigen oder die Berücksichtigung einseitiger Parteivorträge können zur Unbrauchbarkeit des Gutachtens führen und dem Sachverständigen leicht den Vorwurf der Befangenheit einbringen. Bei Gerichtsgutachten ist darauf zu achten, dass ausschließlich zu den Beweisfragen des Gerichts Stellung genommen wird und rechtliche Wertungen grundsätzlich zu vermeiden sind, da dies ausschließlich den Gerichten vorbehalten ist.

Darüber hinaus soll das Gutachten alle erforderlichen Angaben enthalten über die Art und den Umfang des Auftrags, den Zweck des Gutachtens und den Sachverhalt, der den Feststellungen und Bewertungen des Sachverständigen zugrunde gelegt wurde.

Aufbau und Inhalt eines Gutachtens

1. Allgemeine Angaben

- a) Auftraggeber, Datum der Auftragserteilung;
bei Gerichtsaufträgen: Angabe der Parteien und des Aktenzeichens
- b) Inhalt des Auftrags und Zweck des Gutachtens;
bei Gerichtsaufträgen: Wiedergabe des Beweisbeschlusses



- c) Verwendete Arbeitsunterlagen, wie z. B. Akten, Pläne, Untersuchungs- / Überprüfungsergebnisse, Fotografien etc.
- d) Bei Durchführung einer Ortsbesichtigung: Ort, Datum und beteiligte Personen
- 2. Tatsachenfeststellungen
 - a) Kurze zusammenfassende Darstellung der Gesamtsituation, Inhalt evtl. vorliegender Vorgutachten sowie andere wichtige Angaben zur Vorgeschichte.
 - b) Genaue, umfassende Beschreibung der eigenen Feststellungen zur Situation. Im Sonderfall deutliche Kenntlichmachung, wenn von fremden Vorgaben bei der Beurteilung ausgegangen wird.
- 3. Untersuchungen und Ermittlungen
 - a) Untersuchungen und Ermittlungen
 - b) Auswertung der getroffenen Feststellungen, Erläuterung des Ergebnisses mit Angabe und Begründung.
- 4. Zusammenfassung

Ein Gutachten muss die gestellten Fragen umfassend, eindeutig nachvollziehbar sowie übersichtlich mit allgemein verständlichen Formulierungen beantworten.

Ergänzende Anlagen
z. B. Pläne, Berechnungen, Fotos etc.

RA Markus Prause
Architektenkammer Niedersachsen

Stand: 07/2007



ANHANG 1

Formulierungsvorschlag für eine Nebentätigkeitsbescheinigung (Freistellungserklärung)

des Arbeitgebers nach § 3 Abs. 3 SVO i.V.m. Ziff. 3 b (3) Spiegelstrich 9 der Richtlinie zur Überprüfung der besonderen Sachkunde und der Fähigkeit, Gutachten zu erstellen

„Nebentätigkeitsbescheinigung (Freistellungserklärung)

Frau/Herr wird bescheinigt, dass sie/er im Falle einer öffentlichen Bestellung und Vereidigung als Sachverständige/r durch die Architektenkammer Niedersachsen auf dem Sachgebiet die entsprechende Sachverständigentätigkeit ausüben darf und hierfür in dem erforderlichen Umfang, u. a. etwa auch zur kurzfristigen Wahrnehmung von Orts- und Gerichtsterminen, von der Arbeits-/Dienstleistung freigestellt wird.

Ich/Wir bestätige/n als Arbeitgeber/Dienstherr, dass das Arbeitsverhältnis mit Frau/Herr

- die für die Tätigkeit als öffentlich bestelle/r und vereidigte/r Sachverständige/r erforderliche Unparteilichkeit und Unabhängigkeit gewährleistet sowie
- der Einhaltung der sich aus der Sachverständigenordnung der Architektenkammer Niedersachsen ergebenden Pflichten einer/eines Sachverständigen nichts entgegensteht und
- sie/er ihre/seine Sachverständigentätigkeit persönlich ausüben kann.

Frau/Herr unterliegt bei der Sachverständigentätigkeit im Einzelfall keinen fachlichen Weisungen und kann ihre/seine Gutachten selbst unterschreiben und mit dem ihr/ihm verliehenen Rundstempel versehen.

Mir/Uns hat die Sachverständigenordnung der Architektenkammer Niedersachsen vorgelegen. Insbesondere habe/n ich/wir die §§ 10 ff. dieser Sachverständigenordnung zur Kenntnis genommen.

Ich/Wir verpflichte/n mich/uns, den Widerruf dieser Bescheinigung der Architektenkammer Niedersachsen unverzüglich mitzuteilen.“



ANHANG 2

§ 36 GewO (Gewerbeordnung): Öffentliche Bestellung von Sachverständigen

(1) Personen, die als Sachverständige auf den Gebieten der Wirtschaft einschließlich des Bergwesens, der Hochsee- und Küstenfischerei sowie der Land- und Forstwirtschaft einschließlich des Garten- und Weinbaues tätig sind oder tätig werden wollen, sind auf Antrag durch die von den Landesregierungen bestimmten oder nach Landesrecht zuständigen Stellen für bestimmte Sachgebiete öffentlich zu bestellen, sofern für diese Sachgebiete ein Bedarf an Sachverständigenleistungen besteht, sie hierfür besondere Sachkunde nachweisen und keine Bedenken gegen ihre Eignung bestehen. Sie sind darauf zu vereidigen, dass sie ihre Sachverständigenaufgaben unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch erfüllen und ihre Gutachten entsprechend erstatten werden. Die öffentliche Bestellung kann inhaltlich beschränkt, mit einer Befristung erteilt und mit Auflagen verbunden werden.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für die öffentliche Bestellung und Vereidigung von besonders geeigneten Personen, die auf den Gebieten der Wirtschaft

1. bestimmte Tatsachen in Bezug auf Sachen, insbesondere die Beschaffenheit, Menge, Gewicht oder richtige Verpackung von Waren feststellen oder
2. die ordnungsmäßige Vornahme bestimmter Tätigkeiten überprüfen.

(3) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung die zur Durchführung der Absätze 1 und 2 erforderlichen Vorschriften über die Voraussetzungen für die Bestellung sowie über die Befugnisse und Verpflichtungen der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen bei der Ausübung ihrer Tätigkeit erlassen, insbesondere über

1. die persönlichen Voraussetzungen einschließlich altersmäßiger Anforderungen, den Beginn und das Ende der Bestellung,
2. die in Betracht kommenden Sachgebiete einschließlich der Bestellungsbedingungen,
3. den Umfang der Verpflichtungen des Sachverständigen bei der Ausübung seiner Tätigkeit, insbesondere über die Verpflichtungen
 - a) zur unabhängigen, weisungsfreien, persönlichen, gewissenhaften und unparteiischen Leistungserbringung,
 - b) zum Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung und zum Umfang der Haftung,
 - c) zur Fortbildung und zum Erfahrungsaustausch,
 - d) zur Einhaltung von Mindestanforderungen bei der Erstellung von Gutachten,
 - e) zur Anzeige bei der zuständigen Behörde hinsichtlich aller Niederlassungen, die zur Ausübung der in Absatz 1 genannten Sachverständigentätigkeiten genutzt werden,
 - f) zur Aufzeichnung von Daten über einzelne Geschäftsvorgänge sowie über die Auftraggeber, und hierbei auch die Stellung des hauptberuflich tätigen Sachverständigen regeln.

(4) Soweit die Landesregierung weder von ihrer Ermächtigung nach Absatz 3 noch nach § 155 Abs. 3 Gebrauch gemacht hat, können Körperschaften des öffentlichen Rechts, die für die öffentliche Bestellung und Vereidigung von Sachverständigen zuständig sind, durch Satzung die in Absatz 3 genannten Vorschriften erlassen.



(5) Die Absätze 1 bis 4 finden keine Anwendung, soweit sonstige Vorschriften des Bundes über die öffentliche Bestellung oder Vereidigung von Personen bestehen oder soweit Vorschriften der Länder über die öffentliche Bestellung oder Vereidigung von Personen auf den Gebieten der Hochsee- und Küstenfischerei, der Land- und Forstwirtschaft einschließlich des Garten- und Weinbaues sowie der Landesvermessung bestehen oder erlassen werden.

§ 36 a Öffentliche Bestellung von Sachverständigen mit Qualifikationen aus einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum

(1) Bei der Bewertung der nach § 36 Absatz 1 geforderten besonderen Sachkunde von Antragstellern sind auch Ausbildungs- und Befähigungsnachweise anzuerkennen, die in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ausgestellt wurden. Wenn der Antragsteller in einem der in Satz 1 genannten Staaten für ein bestimmtes Sachgebiet

1. zur Ausübung von Sachverständigentätigkeiten berechtigt ist, die dort Personen vorbehalten sind, die über eine der besonderen Sachkunde im Sinne des § 36 Absatz 1 im Wesentlichen entsprechende Sachkunde verfügen, oder
 2. in zwei der letzten zehn Jahre vollzeitig als Sachverständiger tätig gewesen ist und sich aus den vorgelegten Nachweisen ergibt, dass der Antragsteller über eine überdurchschnittliche Sachkunde verfügt, die im Wesentlichen der besonderen Sachkunde im Sinne des § 36 Absatz 1 entspricht,
- ist seine Sachkunde bezüglich dieses Sachgebiets vorbehaltlich des Absatzes 2 als ausreichend anzuerkennen.

(2) Soweit sich die Inhalte der bisherigen Ausbildung oder Tätigkeit eines Antragstellers auf dem Sachgebiet, für das die öffentliche Bestellung beantragt wird, wesentlich von den Inhalten unterscheiden, die nach § 36 Voraussetzung für die öffentliche Bestellung als Sachverständiger für das betreffende Sachgebiet sind, kann dem Antragsteller nach seiner Wahl eine Eignungsprüfung oder ein Anpassungslehrgang auferlegt werden. Diese Maßnahme kann insbesondere auch die Kenntnis des deutschen Rechts und die Fähigkeit zur verständlichen Erläuterung fachlicher Feststellungen betreffen.

(3) Soweit an den Antragsteller nach Absatz 1 Satz 2 in seinem Herkunftsstaat außerhalb der Sachkunde liegende Anforderungen gestellt wurden, die den nach § 36 Absatz 1 geltenden vergleichbar sind, sind diese nicht nochmals nachzuprüfen. § 13 b gilt entsprechend.

(4) Die zuständige Behörde bestätigt binnen eines Monats den Empfang der von dem Antragsteller eingereichten Unterlagen und teilt gegebenenfalls mit, welche Unterlagen noch nachzureichen sind. Das Verfahren für die Prüfung des Antrags auf Anerkennung muss innerhalb von drei Monaten nach Einreichen der vollständigen Unterlagen abgeschlossen sein. Diese Frist kann in begründeten Fällen um einen Monat verlängert werden. Bestehen Zweifel an der Echtheit von vorgelegten Bescheinigungen und Nachweisen oder benötigt die zuständige Behörde weitere Informationen, kann sie durch Nachfrage bei der zuständigen Stelle des Herkunftsstaats die Echtheit überprüfen und entsprechende Auskünfte einholen. Der Fristablauf ist solange gehemmt.



ANHANG 3

SACHVERSTÄNDIGENORDNUNG DER ARCHITEKTENKAMMER NIEDERSACHSEN

in der Fassung vom 26. Mai 2004

I. VORAUSSETZUNG FÜR DIE ÖFFENTLICHE BESTELLUNG UND VEREIDIGUNG

§ 1 Bestellungsgrundlage

Die Architektenkammer Niedersachsen bestellt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 des Niedersächsischen Architektengesetzes auf Antrag Sachverständige für bestimmte Gebiete im Rahmen ihrer Zuständigkeit.

§ 2 Sinn und Zweck der öffentlichen Bestellung

(1) Die öffentliche Bestellung hat den Zweck, Gerichten, Behörden und der Öffentlichkeit besonders sachkundige und persönlich geeignete Sachverständige zur Verfügung zu stellen, deren Aussagen besonders glaubhaft sind.

(2) Die Tätigkeit des Sachverständigen umfasst insbesondere die Erstattung von Gutachten, die Durchführung von Beratungen, Überwachungen und Überprüfungen, die Erteilung von Bescheinigungen sowie die Tätigkeit als Schiedsgutachter und Schiedsrichter.

§ 3 Bestellungs Voraussetzungen

(1) Für das Sachgebiet, für das eine öffentliche Bestellung beantragt wird, muss ein Bedarf an Sachverständigenleistungen bestehen. Die Sachgebiete und die Bestellungs Voraussetzungen für die einzelnen Sachgebiete werden durch die Architektenkammer Niedersachsen bestimmt.

(2) Ein Sachverständiger kann nur öffentlich bestellt werden, wenn er

- a) seine berufliche Niederlassung oder, falls eine solche nicht besteht, seinen Wohnsitz in Niedersachsen hat;
- b) das 32. Lebensjahr vollendet und zum Zeitpunkt der Stellung des vollständigen Antrags auf erstmalige Bestellung das 62. Lebensjahr noch nicht vollendet hat;
- c) die persönliche Eignung besitzt;
- d) die besondere Sachkunde, praktische Erfahrung und die Fähigkeit, Gutachten zu erstellen, nachweist; dies erfolgt in der Regel durch eine Prüfung;
- e) über die zur Ausübung der Tätigkeit als Sachverständiger erforderlichen Einrichtungen verfügt;
- f) in geordneten wirtschaftlichen Verhältnissen lebt;
- g) die Gewähr für Unparteilichkeit und Unabhängigkeit bei seiner Sachverständigentätigkeit sowie für die Einhaltung der Pflichten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen bietet;



- h) das Bestehen einer Haftpflichtversicherung zur Regulierung von Schadensersatzpflichten aus der Sachverständigentätigkeit in angemessener Höhe nachweist. Es genügt, wenn der Nachweis vor Aushändigung der Bestellsurkunde erfolgt;
- i) fünf Jahre Berufspraxis als Architekt, Innenarchitekt oder Landschaftsarchitekt nachweist oder sieben Jahre nach dem Examen auf dem Gebiete der Architektur, Innenarchitektur oder Landschaftsarchitektur (Planung und Bauüberwachung) tätig gewesen ist;
- j) die deutsche Sprache in Wort und Schrift beherrscht.

(3) Ein Sachverständiger, der in einem Arbeits- oder Dienstverhältnis steht, wird nur dann öffentlich bestellt, wenn er die Voraussetzungen des Abs. 2 erfüllt und zusätzlich nachweist, dass

- a) sein Anstellungsvertrag/Dienstverhältnis den Erfordernissen des Abs. 2 g) nicht entgegensteht und dass er seine Sachverständigentätigkeit persönlich ausüben kann;
- b) er bei seiner Sachverständigentätigkeit im Einzelfall keinen fachlichen Weisungen unterliegt und seine Gutachten selbst unterschreiben und mit dem ihm verliehenen Rundstempel versehen kann;
- c) ihn sein Arbeitgeber in erforderlichem Umgang für die Sachverständigentätigkeit freistellt.

(4) Diejenigen, die eine öffentliche Bestellung und Vereidigung durch Dritte auf demselben Bestellungsgebiet nachweisen, können auf Antrag ohne besondere Prüfung im Sinne des Abs. 2 Buchstabe d bestellt und vereidigt werden. Zugleich ist die ältere Bestellung aufzugeben.

II. VORNAHME DER ÖFFENTLICHEN BESTELLUNG UND VEREIDIGUNG

§ 4 Verfahren

(1) Über die öffentliche Bestellung entscheidet der Vorstand der Kammer auf Vorschlag des Sachverständigenausschusses.

(2) Die Prüfung der besonderen Sachkunde und der Fähigkeit, Gutachten zu erstellen, erfolgt durch ein Fachgremium. Der Vorstand kann mit anderen Kammern oder Institutionen gemeinsame Fachgremien bilden.

§ 5 Aushändigung der Sachverständigenordnung

Die Kammer händigt dem Sachverständigen vor der Vereidigung ein Exemplar der Sachverständigenordnung aus. Der Sachverständige bestätigt schriftlich, dass er sie erhalten hat und sich zur Einhaltung dieser Bestimmungen verpflichtet.

§ 6 Öffentliche Bestellung

(1) Die Bestellung ist eine öffentliche Bestellung im Sinne von § 73 Abs. 2 Strafprozessordnung, § 404 Abs. 2 Zivilprozessordnung. Sie gilt über den Bereich der Kammer hinaus.



(2) Die Bestellung ist als Erstbestellung befristet auf drei Jahre. Eine Verlängerung kann auf Antrag für jeweils weitere fünf Jahre erfolgen. Erstbestellung und Verlängerung können auch nachträglich mit Auflagen verbunden werden.

§ 7 Vereidigung

(1) Der Sachverständige wird in der Weise vereidigt, dass der Präsident oder ein Beauftragter der Kammer an ihn die Worte richtet: „Sie schwören, dass Sie die Aufgaben eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen unabhängig, weisungsfrei, persönlich, unparteiisch und gewissenhaft erfüllen und ihre Gutachten entsprechend erstatten werden“, und der Sachverständige hierauf die Worte spricht: „Ich schwöre es, so wahr mir Gott helfe“. Der Sachverständige soll bei der Eidesleistung die rechte Hand erheben.

(2) Der Eid kann auch ohne religiöse Beteuerung geleistet werden. Gibt ein Sachverständiger an, dass er als Mitglied einer Religions- oder Bekenntnisgemeinschaft eine Beteuerungsformel dieser Gemeinschaft verwenden wolle, so kann er diese dem Eid anfügen.

(3) Gibt der Sachverständige an, dass er aus Glaubens- oder Gewissensgründen keinen Eid leisten wolle, so hat er eine Bekräftigung abzugeben. Diese Bekräftigung steht dem Eid gleich; hierauf ist der Verpflichtete hinzuweisen. Die Bekräftigung wird in der Weise abgegeben, dass der Präsident oder ein Beauftragter der Kammer die Worte vorspricht: „Sie bekräftigen im Bewusstsein ihrer Verantwortung, dass Sie die Aufgaben eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen unabhängig, weisungsfrei, persönlich, unparteiisch und gewissenhaft erfüllen und Ihre Gutachten entsprechend erstatten werden“, und der Sachverständige hierauf die Worte spricht: „Ich bekräftige es“.

(4) Wird eine befristete Bestellung erneuert, das Sachgebiet geändert oder ein weiteres hinzugefügt, so genügt statt der Eidesleistung die Bezugnahme auf den früher geleisteten Eid.

(5) Die Vereidigung durch die Kammer ist eine allgemeine Vereidigung im Sinne von § 79 Abs. 3 Strafprozessordnung, § 410 Abs. 2 Zivilprozessordnung.

(6) Der Sachverständige soll zudem nach dem Gesetz über die förmliche Verpflichtung nicht beamteter Personen (Verpflichtungsgesetz) in der jeweils gültigen Fassung auf die gewissenhafte Erfüllung seiner Obliegenheiten hin verpflichtet werden.

(7) Über die öffentliche Bestellung und Vereidigung ist eine Niederschrift zu fertigen, die auch von dem Sachverständigen zu unterschreiben ist.

§ 8 Aushändigung von Bestellsurkunde und Ausweis

Die Kammer händigt dem Sachverständigen bei der öffentlichen Bestellung und Vereidigung die Bestellsurkunde, den Ausweis und den Rundstempel aus. Bestellsurkunde, Ausweis und Rundstempel bleiben Eigentum der Kammer.



§ 9 Bekanntmachung

Die Kammer macht die öffentliche Bestellung und Vereidigung des Sachverständigen in ihrem amtlichen Mitteilungsblatt bekannt. Familienname, Vorname, akademischer Grad, Anschrift, Kommunikationsmittel, Fachrichtung, Beschäftigungsart und Sachgebietsbezeichnung des Sachverständigen können gespeichert und in Listen oder sonstigen Datenträgern veröffentlicht und auf Anfrage bekannt gegeben und zur Verfügung gestellt werden.

III. PFLICHTEN DES ÖFFENTLICH BESTELLTEN UND VEREIDIGTEN SACHVERSTÄNDIGEN

§ 10 Unparteiische Aufgabenerfüllung

(1) Der Sachverständige hat die Aufgaben eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen unabhängig, weisungsfrei, persönlich, unparteiisch und gewissenhaft zu erfüllen und seine Gutachten entsprechend zu erstatten.

(2) Der Sachverständige darf sich bei der Erbringung seiner Leistungen keiner Einflussnahme aussetzen, die seine Vertrauenswürdigkeit und die Glaubhaftigkeit seiner Aussagen gefährdet (Unabhängigkeit).

(3) Der Sachverständige darf keine Verpflichtungen eingehen, die geeignet sind, seine tatsächlichen Feststellungen und Beurteilungen zu verfälschen (Weisungsfreiheit).

(4) Der Sachverständige hat die von ihm angeforderten Leistungen unter Anwendung der ihm zuerkannten Sachkunde in eigener Person zu erbringen (persönliche Aufgabenerfüllung).

(5) Der Sachverständige hat bei der Erbringung seiner Leistung stets darauf zu achten, dass er sich nicht der Besorgnis der Befangenheit aussetzt. Er hat bei der Vorbereitung und Bearbeitung seines Auftrages strikte Neutralität zu wahren und muss die gestellten Fragen objektiv und unvoreingenommen beantworten (Unparteilichkeit).

(6) Der Sachverständige hat seine Aufträge unter Berücksichtigung des aktuellen Standes von Wissenschaft, Technik und Erfahrung mit der Sorgfalt eines ordentlichen Sachverständigen zu erledigen. Die tatsächlichen Grundlagen seiner fachlichen Beurteilungen sind sorgfältig zu ermitteln und die Ergebnisse nachvollziehbar zu begründen (Gewissenhaftigkeit).

(7) Insbesondere ist dem Sachverständigen untersagt:

- a) Weisungen entgegenzunehmen, die das Ergebnis des Gutachtens und die hierfür maßgebenden Feststellungen verfälschen können;
- b) ein Vertragsverhältnis einzugehen, das seine Unparteilichkeit und Unabhängigkeit beeinträchtigen kann;
- c) sich oder Dritten für eine Sachverständigentätigkeit außer der gesetzlichen Entschädigung oder angemessenen Vergütung Vorteile versprechen oder gewähren zu lassen;



d) Gutachten in eigener Sache oder für Objekte und Leistungen seines Dienstherrn oder Arbeitgebers zu erstatten.

(8) Eine Sanierung oder Regulierung darf der Sachverständige, der zuvor ein Gutachten über das betreffende Objekt erstattet hat, nur durchführen, planen oder leiten, wenn das Gutachten zuvor abgeschlossen ist und durch Übernahme der Durchführung, Planung oder Leitung seine Glaubwürdigkeit und Objektivität nicht gefährdet werden.

§ 11 Verpflichtung zur Gutachtenerstattung

(1) Der Sachverständige ist zur Erstattung von Gutachten gegenüber Gerichten und Verwaltungsbehörden nach Maßgabe der Gesetze, insbesondere nach den §§ 75, 76 Strafprozessordnung, §§ 407, 408 Zivilprozessordnung und § 96 Abgabenordnung verpflichtet.

(2) Der Sachverständige ist zur Erstattung von Gutachten auch gegenüber sonstigen Auftraggebern verpflichtet. Er kann jedoch die Erstattung des Gutachtens aus wichtigem Grund verweigern; die Ablehnung ist unverzüglich dem Auftraggeber zu erklären.

(3) Der Sachverständige hat auf Umstände, die geeignet sind, Misstrauen gegen seine Unparteilichkeit zu begründen, vor Annahme des Gutachtauftrages hinzuweisen.

§ 12 Form der Gutachtenerstattung; gemeinschaftliche Leistungen

(1) Der Sachverständige hat angeforderte Gutachten schriftlich oder in elektronischer Form zu erstatten, es sei denn, dass der Auftraggeber hierauf verzichtet. Das Ergebnis eines mündlich erstatteten Gutachtens ist schriftlich oder in elektronischer Form festzuhalten. Erbringt der Sachverständige seine Leistung in elektronischer Form, trägt er für eine der Schriftform gleichwertige Fälschungssicherheit Sorge.

(2) Erbringen Sachverständige eine Leistung gemeinschaftlich, muss zweifelsfrei erkennbar sein, welcher Sachverständige für welche Teile verantwortlich ist. Leistungen in schriftlicher oder elektronischer Form müssen von allen beteiligten Sachverständigen unterschrieben oder elektronisch gekennzeichnet werden. § 13 gilt entsprechend.

(3) Übernimmt ein Sachverständiger Leistungen Dritter, muss er darauf hinweisen.

§ 13 Führung der Bezeichnung „Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger“

(1) Der Sachverständige hat bei seiner gutachterlichen Tätigkeit und sonstigen Aufgabenerfüllung auf dem Sachgebiet, für das er öffentlich bestellt und vereidigt ist,

- a) die Bezeichnung „Von der Architektenkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für (Angabe des Sachgebietes gemäß Bestellsurkunde)“ zu führen,
- b) den Rundstempel - bei Leistungen in elektronischer Form, soweit technisch möglich und zumutbar - zu verwenden und
- c) den Ausweis auf Verlangen vorzuzeigen.



(2) Unter die in Abs. 1 genannten Leistungen darf der Sachverständige nur seine Unterschrift oder qualifizierte elektronische Signatur und seinen Rundstempel setzen. § 12 Abs. 2 bleibt unberührt.

(3) In anderen Fällen ist dem Sachverständigen untersagt, Bezeichnung, Bestellungsurkunde, Ausweis und Rundstempel zu verwenden oder verwenden zu lassen, insbesondere in seinem sonstigen beruflichen Schriftverkehr außerhalb seiner Sachverständigentätigkeit.

(4) Im Übrigen darf der Sachverständige keine zusätzlichen Bezeichnungen oder Stempel führen, die geeignet sind, über die bestellende Stelle oder seine weitere fachliche Qualifikation zu täuschen.

§ 14 Aufzeichnungspflicht

(1) Der Sachverständige hat über jede von ihm angeforderte Leistung Aufzeichnungen zu machen. Aus diesen müssen ersichtlich sein:

- a) Name und Anschrift des Auftraggebers;
- b) der Tag, an dem der Auftrag erteilt worden ist;
- c) der Gegenstand des Auftrages;
- d) der Tag, an dem die Leistung erbracht oder die Gründe, aus denen sie nicht erbracht worden ist.

(2) Der Sachverständige ist verpflichtet,

- a) die Aufzeichnungen nach Abs. 1,
- b) ein vollständiges Exemplar des schriftlichen Gutachtens sowie die sonstigen schriftlichen Unterlagen, die sich auf seine Tätigkeit als Sachverständiger beziehen, zehn Jahre aufzubewahren. Die Aufbewahrungsfrist beginnt mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem die Aufzeichnungen anzufertigen oder die Unterlagen entstanden sind.

(3) Werden Dokumente gemäß Abs. 2 auf Datenträger gespeichert, muss der Sachverständige sicherstellen, dass die Daten während der Dauer der Aufbewahrungsfrist verfügbar sind und jederzeit innerhalb angemessener Frist lesbar gemacht werden können. Er muss weiterhin sicherstellen, dass die Daten sämtlicher Unterlagen nach Abs. 2 nicht nachträglich geändert werden können.

§ 15 Haftung

(1) Der Sachverständige kann seine Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit nicht ausschließen oder der Höhe nach beschränken.

(2) Der Sachverständige muss eine Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe abschließen und während der Zeit der Bestellung aufrecht erhalten. Er hat sie in regelmäßigen Abständen hinsichtlich der Angemessenheit zu überprüfen und ggf. anzupassen.



§ 16 Schweigepflicht

(1) Dem Sachverständigen ist untersagt, die bei der Ausübung seiner Tätigkeit erlangten Kenntnisse Dritten unbefugt mitzuteilen oder zum Schaden anderer oder zu seinem oder zum Nutzen anderer unbefugt zu verwerten.

(2) Der Sachverständige hat seine Mitarbeiter und Angestellten zur Beachtung der Schweigepflicht zu verpflichten.

(3) Die Schweigepflicht des Sachverständigen erstreckt sich nicht auf die Anzeige- und Auskunftspflicht nach §§ 20 und 21.

(4) Die Schweigepflicht des Sachverständigen besteht über die Beendigung des Auftragsverhältnisses hinaus. Sie gilt auch für die Zeit nach dem Erlöschen der öffentlichen Bestellung.

§ 17 Fortbildungspflicht

Der Sachverständige hat sich auf dem Gebiet, für das er öffentlich bestellt und vereidigt ist, hinreichend fortzubilden und soll den notwendigen Erfahrungsaustausch pflegen. Er ist gegenüber der Kammer auf Verlangen nachweispflichtig.

§ 18 Niederlassung

Der Sachverständige darf mehrere Niederlassungen für seine Tätigkeit als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger haben, wenn für jede Niederlassung

- a) ein zur Ausübung der Sachverständigentätigkeit eingerichteter Raum ständig zur Verfügung steht;
- b) die Erreichbarkeit des Sachverständigen sichergestellt ist;
- c) die Erfüllung der Pflichten als öffentlich bestellter Sachverständiger gewährleistet ist und
- d) die Aufsicht durch die Architektenkammer Niedersachsen gesichert ist.

§ 19 Werbung

Zulässig ist nur die hinweisende und informierende Werbung mit objektivem Charakter. Sie muss nach Art, Inhalt und Aufmachung der besonderen Stellung und Verantwortung eines öffentlich bestellten Sachverständigen gerecht werden.

§ 20 Anzeigepflicht

Der Sachverständige hat der Kammer unverzüglich anzuzeigen

- a) die Änderung seiner beruflichen Niederlassung oder seines Wohnsitzes;
- b) die Errichtung oder Schließung einer Zweigniederlassung;
- c) die Beendigung, Änderung seiner oder die Aufnahme einer weiteren beruflichen oder gewerblichen Tätigkeit, insbesondere den Eintritt in ein Dienst- oder Arbeitsverhältnis, bzw. den Wechsel von einem Dienst- oder Arbeitsverhältnis in ein anderes Dienst- oder Arbeitsverhältnis;



- d) Zusammenschlüsse mit anderen Personen (§ 22 Abs. 1 und 2);
- e) die voraussichtlich länger als ein Jahr dauernde Verhinderung in der Ausübung seiner Tätigkeit als Sachverständiger;
- f) den Verlust der Bestellsurkunde, des Ausweises oder des Rundstempels;
- g) die Leistung der eidesstattlichen Versicherung gemäß § 807 Zivilprozessordnung und den Erlass eines Haftbefehls gegen ihn zur Erzwingung der eidesstattlichen Versicherung gemäß § 901 Zivilprozessordnung;
- h) die Stellung eines Antrages auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über sein Vermögen oder das Vermögen einer Gesellschaft, deren Geschäftsführer oder Gesellschafter er ist, die Eröffnung eines solchen Verfahrens und die Abweisung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse;
- i) den Erlass eines Haft- oder Unterbringungsbefehls, die Erhebung der öffentlichen Klage und den Ausgang des Verfahrens in Strafverfahren, wenn der Tatvorwurf auf eine Verletzung von Pflichten schließen lässt, die bei der Ausübung der Sachverständigentätigkeit zu beachten sind, oder er in anderer Weise geeignet ist, Zweifel an der persönlichen Eignung oder besonderen Sachkunde des Sachverständigen hervorzurufen.

§ 21 Auskunftsspflicht

(1) Der Sachverständige hat auf Verlangen der Kammer die zur Überwachung seiner Tätigkeit und Einhaltung seiner Pflichten erforderlichen mündlichen oder schriftlichen Auskünfte innerhalb der gesetzten Frist und unentgeltlich zu erteilen und angeforderte Unterlagen vorzulegen. Er kann die Auskunft auf solche Fragen verweigern, deren Beantwortung ihn selbst oder einen seiner Angehörigen (§ 52 Strafprozessordnung) der Gefahr strafgerichtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde.

(2) Der Sachverständige hat auf Verlangen die aufbewahrungspflichtigen Unterlagen (§ 14) der Kammer in deren Räumen vorzulegen und angemessene Zeit zu überlassen.

§ 22 Gemeinsame Sachverständigentätigkeit

(1) Schließen sich öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige auf Dauer zu gemeinsamer und gleichberechtigter Tätigkeit nach außen zusammen, muss

- a) bei jedem die Unabhängigkeit gewährleistet bleiben;
- b) bei jedem die Eigenverantwortlichkeit für das von ihm erstellte Gutachten bzw. den von ihm erstellten Teil unberührt bleiben und entsprechend kenntlich gemacht werden und
- c) eine gemeinsame Niederlassung i. S. des § 18 bestehen.

(2) Zusammenschlüsse mit anderen Personen sind nur zulässig, wenn sie mit dem Ansehen und den Pflichten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen vereinbar sind.

§ 23 Beschäftigung von Hilfskräften

(1) Der Sachverständige darf Hilfskräfte nur zur Vorbereitung seiner Leistungen und nur insoweit beschäftigen, als er ihre Mitarbeit ordnungsgemäß überwachen kann; der Umfang der Tätigkeit der Hilfskraft ist kenntlich zu machen.



(2) Beschäftigt der Sachverständige Hilfskräfte, trägt er gleichwohl persönlich und uneingeschränkt die Verantwortung für das Gutachten.

IV. ERLÖSCHEN DER ÖFFENTLICHEN BESTELLUNG

§ 24 Gründe für das Erlöschen

(1) Die öffentliche Bestellung erlischt im Falle des Todes und wenn der Sachverständige der Kammer gegenüber erklärt, dass er nicht mehr als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger tätig werden will;

- a) wenn er seine berufliche Niederlassung oder, falls eine solche nicht besteht, seinen Wohnsitz aus dem Bezirk der Kammer verlegt;
- b) wenn die Zeit, für die er öffentlich bestellt worden ist, abläuft;
- c) wenn die Kammer die öffentliche Bestellung zurücknimmt oder widerruft (§ 25);
- d) wenn der Sachverständige das 68. Lebensjahr vollendet hat.

(2) Die Kammer kann im Fall des Absatzes (1) in begründeten Ausnahmefällen eine einmalige befristete Verlängerung der öffentlichen Bestellung vornehmen.

§ 25 Rücknahme, Widerruf

(1) Rücknahme und Widerruf der öffentlichen Bestellung richten sich nach den Bestimmungen des Niedersächsischen Verwaltungsverfahrensgesetzes.

(2) Die öffentliche Bestellung ist insbesondere dann zu widerrufen,

- a) wenn der Sachverständige in schwerwiegender Weise seine Pflichten als Sachverständiger, insbesondere Pflichten nach dieser Sachverständigenordnung verletzt oder
- b) wenn er die Voraussetzungen für seine Bestellung nach § 3 Abs. 2 und Abs. 3 nicht mehr erfüllt.

§ 26 Bekanntmachung des Erlöschens

Die Kammer macht das Erlöschen der Bestellung in ihrem amtlichen Mitteilungsblatt bekannt.

§ 27 Rückgabepflicht von Bestellsurkunde, Ausweis und Rundstempel

Der Sachverständige hat nach Erlöschen der öffentlichen Bestellung der Kammer Bestellsurkunde, Ausweis und Rundstempel zurückzugeben.



V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 28 Inkrafttreten

(1) Diese Sachverständigenordnung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung im Deutschen Architektenblatt - Regionalausgabe Niedersachsen - in Kraft.

(2) Die Sachverständigenordnung vom 21. November 1996 tritt damit außer Kraft.



ANHANG 4

RICHTLINIE DER ARCHITEKTENKAMMER NIEDERSACHSEN ZUM NACHWEIS DER BESONDEREN SACHKUNDE UND DER FÄHIGKEIT, GUTACHTEN ZU ERSTELLEN

in der Fassung vom 12. Dezember 1996 (DAB 5/97, BN 114), zuletzt geändert am 26.05.2004

1.

- a) Der Nachweis der besonderen Sachkunde und der Fähigkeit, Gutachten zu erstellen, erfolgt grundsätzlich durch eine Prüfung.
- b) Diese wird mündlich und in der Regel auch schriftlich abgenommen.

2.

- a) Die Prüfung erfolgt durch ein Fachgremium.
- b) Das Fachgremium besteht aus mindestens zwei Mitgliedern.
- c) Die Mitglieder werden auf Vorschlag des Sachverständigenausschusses vom Vorstand ernannt. Dies gilt nicht für gemeinsame Fachgremien mit anderen Kammern bzw. Institutionen. In diesen Fällen gilt die in der jeweiligen Verwaltungsvereinbarung getroffene Regelung.
- d) Für die Sachgebiete „Schäden an Gebäuden“ und „Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke“ besteht mit den niedersächsischen Industrie- und Handelskammern und für das Sachgebiet „Leistungen und Honorare der Architekten“ mit den Architektenkammern Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz jeweils ein gemeinsames Fachgremium. Die Architektenkammer Niedersachsen kann zur Durchführung der Prüfung auf Fachgremien anderer Kammern zurückgreifen.

3.

- a) Über die Zulassung zur Prüfung entscheidet der Sachverständigenausschuss mit einfacher Mehrheit.
- b) Das Prüfungsverfahren wird grundsätzlich erst eingeleitet, wenn
 - (1) ein Bedarf für das Sachgebiet, für das der Antragsteller bestellt zu werden wünscht, von der Kammer festgestellt ist;
 - (2) der Antragsteller schriftlich seine Bereitschaft zur Übernahme der Pflichten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen und seine Bereitschaft, sich einer Prüfung zu unterziehen, erklärt hat;
 - (3) die formellen Erfordernisse nach der Sachverständigenordnung erfüllt sind und folgende Unterlagen vorliegen:
 - Lebenslauf über den beruflichen Werdegang;
 - Originale oder öffentlich beglaubigte Kopien der Prüfungszeugnisse;
 - Führungszeugnis zur Vorlage bei Behörden ohne Eintragung und nicht älter als drei Monate;
 - Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes;
 - mindestens drei selbst gefertigte Gutachten, Veröffentlichungen oder gleichwertige schriftliche Ausarbeitungen aus dem angestrebten Bestellsgebiet;



- mindestens zwei Referenzen, die von der Kammer geprüft werden und deren Auskünfte dem Antragsteller nicht bekannt gegeben werden;
 - Nachweis über den Besuch von Sachverständigen-Seminaren;
 - Nachweis über die Zahlung des Kostenvorschusses in Höhe der Prüfungsgebühr nach dem Kostentarif;
 - Nebentätigkeitsbescheinigung (Freistellungserklärung), sofern der Antragsteller in einem Arbeits- oder Dienstverhältnis steht;
 - Erklärung, ob und bei welchen Kammern oder sonstigen Institutionen der Antragsteller bereits einen Antrag auf Vereidigung als Sachverständiger gestellt hat und ggf. wie über diesen Antrag entschieden worden ist.
- c) Soweit für das beantragte Sachgebiet fachliche Bestimmungsvoraussetzungen festgelegt sind, müssen die formellen Voraussetzungen ebenfalls vor Beginn des Prüfungsverfahrens erfüllt sein.
- d) Der Sachverständigenausschuss oder das Fachgremium können weitere Nachweise verlangen oder selbst einholen.

4.

- a) Der zur Prüfung zugelassene Antragsteller ist rechtzeitig zur Prüfung zu laden. Er ist über Ort, Zeit, Ablauf des Verfahrens und die zugelassenen Hilfsmittel zu unterrichten.
- b) Vor dem Fachgespräch sind ihm die Mitglieder des Fachgremiums bekannt zu geben.

5.

- a) Die Mitglieder des Fachgremiums geben ihr Votum schriftlich gegenüber dem Sachverständigenausschuss ab.
- b) Fällt das Votum negativ aus, so kann das Fachgremium auch eine Empfehlung darüber aussprechen, ob und zu welchem Zeitpunkt ein erneuter Antrag sinnvoll erscheint. Diese Empfehlung ist als Bestandteil des Votums ebenfalls ausschließlich gegenüber dem Sachverständigenausschuss abzugeben.

6.

Die Entscheidung über die Bestellung und Vereidigung durch den Vorstand der Architektenkammer Niedersachsen wird durch vorstehende Regelungen nicht berührt.