

# Schäden an Innenräumen und Bewertung von Innenräumen

- Fachliche Bestellungsvoraussetzungen
- Mindestanforderungen an Gutachten

Erstmals: 03/1997  
Stand: 03/1997  
Rev.: 0

## Fachliche Bestellungs Voraussetzungen auf dem Sachgebiet „Schäden an Innenräumen und Bewertung von Innenräumen“

### 1. Vorbildung des Sachverständigen

- 1.1 Abgeschlossenes Studium der Fachrichtung Innenarchitektur/Architektur oder Bauingenieurwesen an einer Hochschule/Fachhochschule oder einer anderen gleichwertigen Ausbildungsstätte und die Eintragung in die Liste einer Landesarchitektenkammer bzw. Ingenieurkammer-Bau.
- 1.2 Nachweis einer mindestens fünfjährigen fachlichen Tätigkeit nach abgeschlossener Berufsausbildung. Die Berufspraxis muß bei Antragstellung andauern und darf nicht für längere Zeit unterbrochen gewesen sein.
- 1.3. Nachweis der Fähigkeit, Fachfragen in klarer, überzeugender und gegliederter Form schriftlich abzuhandeln, in aller Regel durch Vorlage mehrerer Gutachten oder vergleichbarer Ausarbeitungen.

### 2. Grundkenntnisse des Sachverständigen

Die Grundkenntnisse des Sachverständigen über die Fächer der Innenarchitektur werden durch den erfolgreichen Abschluß des Studiums an einer Hochschule/Fachhochschule oder gleichwertigen Ausbildungsstätte und die erfolgte Eintragung in die Liste bei der zuständigen Landesarchitektenkammer bzw. Ingenieurkammer-Bau nachgewiesen.

### 3. Besondere Kenntnisse

- 3.1 Die „besondere Sachkunde“ ist auf dem Teilsachgebiet „Schäden an Innenräumen“ neben den Grundkenntnissen nach 2. in der gründlichen Kenntnis des in den nachfolgend aufgeführten Fachgebieten enthaltenen Wissenstoffes zu sehen. Daher werden **erweiterte Kenntnisse** auf folgenden Teilgebieten und über Zusammenhänge von Bewertungskriterien auf diesen Teilgebieten gefordert.
  - a) Bauphysik und Bauchemie  
Verhalten der Ausbauwerkstoffe und -teile bei Einwirkung von Temperatur, Feuchtigkeit, Schall usw. sowie auf mechanische und chemische Oberflächeneinwirkungen.  
Chemische Eigenschaften der Ausbauwerkstoffe.
  - b) Werkstoffkenntnisse  
Kenntnisse der im Ausbau verwendeten Werkstoffe und deren Verarbeitung insbesondere:  
Baustoffe, z.B. Putz/Stuck, Estrich, Betonwerkstein, Naturwerkstein, Baukeramik, Dämm- und Schaumstoffe usw.  
Sonstige Werkstoffe, z.B. Holz, Metall, Glas, Kunststoffe, Verbundwerkstoffe usw.  
Boden, Wand- und Deckenbeläge, z.B. Keramik, Holz, Kunststoff, Textil, Oberflächentechniken, Baubeschläge usw.

- c) **Ausbaukonstruktion und technischer Ausbau**  
Kenntnisse der allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik.  
Kenntnisse der im Ausbau verwendeten Konstruktionen und deren Verhalten, insb. Beurteilung von Schäden bei diesen Konstruktionen  
Grundkenntnisse des technischen Ausbaus, z.B. Sanitär, Heizung, Klima, Elektro.
  - d) **Baubiologie und Bauökologie**  
Kenntnisse über den Einsatz von biologischen/ökologischen Baustoffen und Ausbaukonstruktionen und ihre Wirkung auf „Wohnklima“ und Bewohner
  - e) **Baustatik**  
Kenntnisse der Baustatik im Hinblick auf die Beurteilung von Ausbauschiäden
  - f) **Ausbaubetrieb und Maschinenkunde**  
Kenntnisse der im Ausbau verwendeten Maschinen im Hinblick auf Einsatz, Wirkungsweise, Leistung und Kosten
  - g) **Ausschreibungs- und Vertragswesen**  
Eingehende Kenntnisse des BGB-Werkvertragsrecht und der VOB; Erfahrungen in Kalkulation und Kenntnis von Ausbaupreisen und Arbeitsaufwand für Ausbauleistungen sowie Ansatz der „Wertminderung“ bei Ausbauschiäden
  - h) **Bauvorschriften und DIN-(EN)Normen**  
Kenntnis der landesrechtlichen und örtlichen Bauvorschriften  
Kenntnis der einschlägigen DIN-EN-Normen und DIN-Normen
- 3.2 Die „besondere Sachkunde“ ist auf dem Teilsachgebiet „Schäden an Innenräumen“ neben den Grundkenntnissen nach 2. in der gründlichen Kenntnis des in den nachfolgend aufgeführten Fachgebieten enthaltenen Wissenstoffes zu sehen. Daher werden **erweiterte Kenntnisse** auf folgenden Teilgebieten und über Zusammenhänge von Bewertungskriterien auf diesen Teilgebieten gefordert.
- a) Kenntnisse gemäß Ziffer 3.1 a) - h)
  - b) Kenntnisse der Grundlagen für Wertermittlung wie: Baugesetzbuch, Bewertungsgesetz, Bewertungsrichtlinien, Wertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinien u.a.
  - c) Kenntnisse der Wertermittlungsmethoden.

#### 4. Juristische Kenntnisse

Die regelmäßige Einbindung des Sachverständigen bei Prozessen erfordert von ihm Kenntnisse des auf die Sachverständigentätigkeit bezogenen Zivilprozeßrechts, des Versicherungsrechts, des Haftungsrechts und des Sachverständigenwesens.

**Erläuterungen zu den fachlichen Bestellungsvoraussetzungen**  
**auf dem Sachgebiet**  
**„Schäden an Innenräumen und Bewertung von Innenräumen“**

### zu 1. Vorbildung des Sachverständigen

Aufgabe des öffentlich bestellten Sachverständigen auf diesem Sachgebiet ist, die Ursache und den Umfang unterschiedlicher Bauschäden in Gebäuden festzustellen, sowie fachgerechte Bewertungen vorzunehmen.

Eine umfassende und gründliche Kenntnis des **gesamten** Um- und Ausbauwesens ist notwendig, um alle Schadensmöglichkeiten einbeziehen und nicht in Betracht kommende Schadensursachen und -abläufe ausschließen zu können sowie alle Bewertungskriterien sachgerecht einzubeziehen. Deshalb genügen Spezialkenntnisse auf einem Teilgebiet für **dieses** Sachgebiet nicht.

Grundlage dieser Sachverständigentätigkeit ist deshalb unabdingbar der erforderliche Abschluß eines Studiums der Fachrichtung Innenarchitektur/Architektur oder Bauingenieurwesen an einer Hochschule/Fachhochschule oder gleichwertigen Ausbildungsstätte. Als Nachweis der erforderlichen Vorbildung gilt die Eintragung in die Liste einer Landesarchitektenkammer bzw. Ingenieurkammer-Bau.

In das Sachgebiet „Schäden an Innenräumen und Bewertung von Innenräumen“ fallen Leistungen bei „Umbauten“, „Modernisierungen“, „Raumbildenden Ausbauten“, „Einrichtungsgegenständen“, „Integrierte Werbeanlagen“, „Instandsetzungen“ und „Instandhaltungen“, die in der HOAI § 3 - 5 - Begriffsbestimmungen - wie folgt beschrieben sind:

5. Umbauten sind Umgestaltungen eines vorhandenen Objekts mit wesentlichen Eingriffen in Konstruktion und Bestand.
6. Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes eines Objektes, soweit sie nicht unter die Nummern 4, 5 und 10 fallen, jedoch einschließlich der durch diese Maßnahmen verursachten Instandsetzungen.
7. Raumbildende Ausbauten sind die in innere Gestaltung oder Erstellung von Innenräumen ohne wesentliche Eingriffe in Bestand oder Konstruktion. Sie können im Zusammenhang mit Leistungen nach den Nummern 5 + 6 anfallen.
8. Einrichtungsgegenstände sind nach Einzelplanung angefertigte nicht serienmäßig bezogene Gegenstände, die keine wesentlichen Bestandteile des Objektes sind.
9. Integrierte Werbeanlagen sind der Werbung an Bauwerken dienende Anlagen, die fest mit dem Bauwerk verbunden sind und es gestalterisch beeinflussen.
10. Instandsetzungen sind Maßnahmen zur Wiederherstellung des zum bestimmungsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustandes (Soll-Zustandes) eines Objektes, soweit sie nicht unter Nummer 3 fallen oder durch Maßnahmen nach Nummer 6 verursacht sind.
11. Instandhaltungen sind Maßnahmen zur Erhaltung des Soll-Zustandes eines Objekts.

Wegen der ungewöhnlichen Breite dieses Sachgebiets, der Vielfalt der Erscheinungsformen, Ursachen und Zusammenhänge kommt der praktischen Tätigkeit als Voraussetzung der öffentlichen Bestellung hier ganz besondere Bedeutung zu. Diese muß zu einem erheblichen Teil Gelegenheit zu unmittelbaren Erfahrungen und Einblicken gegeben haben, um selbst Erfahrungen sammeln zu können. Der Antragsteller muß vor der öffentlichen Bestellung Gelegenheit haben, das erworbene (theoretische) Wissen selbst in ausreichendem Umfang anzuwenden; er sollte deshalb im Regelfall z.B. als Bauleiter im Bereich „Umbau und Modernisierung von Gebäuden“ und beim „raumbildenden Ausbau“ 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 Bauausführung mit ihren eigenen Gesetzmäßigkeiten kennenzulernen, genügt nicht.

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

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

### zu 3.1 Besondere Kenntnisse des Sachverständigen „Schäden an Innenräumen“

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

Neben der fachspezifischen Ausbildung und den danach erworbenen Erfahrungen (s.o.) sind auf den unter Ziff. 3.1 aufgezeigten Fachgebieten erweiterte, überdurchschnittliche Kenntnisse und Erfahrungen notwendig. Es genügt 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 Innenräumen“ auf allen diesen, unter Ziff. 3.1 aufgeführten Fachgebieten über das Maß an Fachkunde verfügt, das Voraussetzung der öffentlichen Bestellung auf jedem einzelnen dieser Gebiete wäre. Es kommt darauf an, diese Teilgebiete so weit zu beherrschen, daß konkrete Schadensfälle stets auch unter diesen Gesichtspunkten geprüft bzw. auf diesen Gebieten liegende Ursachen eindeutig erkannt und in die Aufklärung mit einbezogen werden können.

Der Sachverständige für „Schäden an Innenräumen“ muß jedenfalls zweifelsfrei erkennen, ob und in welchem Umfang Veranlassung besteht, Spezialisten für diese Teilgebiete des Ausbauwesens hinzuzuziehen, um eine eindeutige Aufklärung des Falles sicherzustellen.

Eine besondere Aufgabe des Sachverständigen für „Schäden an Innenräumen“ liegt in der Fähigkeit, mehrere und möglicherweise unterschiedliche, in den genannten Teilgebieten liegende Ursachen des Schadensfalles und die sich hieraus ergebenden Schadensabläufe, Auswirkungen und Zusammenhänge zu erkennen und ihr Verhältnis zum Gesamtschaden im Gutachten klar und auch für den Laien verständlich darzustellen.

### zu 3.2 Besondere Kenntnisse des Sachverständigen zu „Bewertung von Innenräumen“

Zusätzlich zu den unter 3.1. erläuterten Fähigkeiten muß der Sachverständige für „Bewertung von Innenräumen“ erweiterte, überdurchschnittliche Kenntnisse und Erfahrungen im Bereich der Bewertungen besitzen.

Eine genaue Beherrschung der verschiedenen Wertermittlungsmethoden ist Voraussetzung.

### zu 4. Juristische Kenntnisse

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-, des Versicherungsrechts und des Sachverständigenwesens Bescheid wissen, um zu verstehen, wie sein Gutachten in die rechtliche Situation eingespannt ist und zu wissen, worauf es dem Gericht mit dem Beweisbeschluß oder einem anderen Auftraggeber mit seiner Beauftragung ankommt.

### **Mindestanforderungen an Gutachten über „Schäden an Innenräumen und Bewertung von Innenräumen“**

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

Die unter Ziffer 3 + 4 aufgeführten Punkte gelten nur für Gutachten über „Schäden an Innenräumen“.

#### 1. Allgemeine Angaben

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

#### 2. Schadensfeststellung / Wertermittlung

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

#### 3. Untersuchungen und Ursachenermittlung

- 3.1 \* Untersuchungen und Ermittlungen, ggf. eigene Laboruntersuchungen, Auswertungen von Laboruntersuchungen Dritter, Messungen und dergl.
- 3.2 Auswertung der getroffenen Feststellungen, Bezeichnung und Erläuterung der Schadensursache.

**4. Behebung des Schadens und deren Kosten**

Vorbehaltlich des Auftrags bzw. des Beweisbeschlusses sind die Ausführungen zu den Möglichkeiten der Schadensbehebung und der dadurch entstandenen Kosten, sowie zu einer ggf. verbleibenden Wertminderung zu machen.

**5. Zusammenfassung**

Ergebnis des Gutachtens und Beantwortung der gestellten Fragen.

Bei Gerichtsgutachten: Kurze Beantwortung der Fragen des Beweisbeschlusses mit eindeutigen Formulierungen.