

1 Oberster Grundsatz der Auftragsannahme

Der oberste Grundsatz unserer Auftragsannahme ist die unabhängige, unparteiische und weisungsfreie Bearbeitung. Daraus folgt:

Unabhängig davon, welche Streitpartei uns beauftragt, das Ergebnis unseres Gutachtens wird dadurch nicht beeinflusst.

Sogenannte "Gefälligkeitsgutachten" sind bei uns also nicht zu bekommen. Damit kommen wir auch der Verpflichtung nach, die wir als öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige mit unserem Eid gelobt haben.

2 Leistungsspektrum von W + R

Alle Problemstellungen an beliebigen Baukörpern, die mit den **Hauptbaustoffen Beton, Stahlbeton, Stahl, Mauerwerk, Holz** zu tun haben, sowie daran geknüpft Schäden an Gebäuden (Risse, Feuchtigkeit usw.), Schwimmbädern und Industrieanlagen (Spezialprobleme, die sich aus der Nutzungseigenart ergeben), sowie an Brücken (Funktions- und Standsicherheitsbetrachtungen).

Von W + R wurden bereits Hunderte von Abnahmebegehungen kompletter Gebäude oder Gebäudekomplexe, sowie von etwa 2.000 Wohnungen mit der Erstellung der üblichen Mängellisten vorgenommen. Der größte dieser Gebäudekomplexe hatte ein Bauvolumen von 125 Millionen DM.

Wir kennen uns deshalb auch nicht nur etwa bei Rohbauten, sondern auch bei der Beurteilung nahezu aller relevanter **Innenausbauten** wie Fenster, Türen, Böden, Dächern, Wänden, Trockenbau, Putzen usw. aus. Aus diesem Grund sind wir auch in der Lage zum Ende einer Abnahmebegehung eine Abnahmeempfehlung auszusprechen, die nach der VOB am Kriterium des Vorhandenseins "wesentlicher Mängel" geknüpft ist.

Aus diesem Grund wäre es uns auch möglich, die Abnahmebegehungen entsprechend dem "Gesetz zur Beschleunigung fälliger Zahlungen" vorzunehmen, wenn nicht durch die diffuse Ausgestaltung dieses Gesetzes sowohl die Rechtskonsequenzen für uns Sachverständige, als auch die Abnahmeergebnisse für die Parteien völlig unkalkulierbar wären. Die Unkalkulierbarkeit für die Parteien wird in den Fachaufsätzen zu diesem Thema kontrovers diskutiert und besteht in erster Linie darin, dass nach dem Wortlaut des Gesetzestextes eine Abnahmebescheinigung nur dann erteilt werden darf, wenn keine Mängel vorliegen. Dabei wird nicht wie bei der VOB Teil B etwa auf die Unterscheidung von wesentlichen und unwesentlichen Mängeln abgestellt, sondern ohne jede Differenzierung ein völlig mangelfreies Werk verlangt. Da es das praktisch nicht gibt, darf auch keine Abnahmebescheinigung ausgestellt werden, so dass dieser Weg der Abnahme ein von vornherein "totgeborenes Kind" ist.

Gern übernehmen wir aber auch solche Aufträge, die Baukostenkalkulationen aller Art beinhalten, insbesondere Kontrolle und Abrechnung von Ausschreibungen, Abrechnung von Pauschalverträgen usw..

Nicht zu unserem Leistungsspektrum gehört die Bewertung von bebauten und nichtbebauten Grundstücken, d.h. die Wertermittlung von Immobilien o.ä.. Ebenso beschäftigen wir uns nicht mit der Ermittlung von Mietpreisen, Mietpreisminderungen usw..

Kurz und knapp: Wir sind Bauschadenssachverständige, keine Schätzer.

3 Gutachtenarten

Eine strenge vorgeschriebene Ordnung der verschiedenen Gutachtenarten gibt es nicht, jedoch kann man bei der Suche nach einer Systematik der Gutachtenarten zwei wesentliche Kriterien erkennen, die sich in den Bezeichnungen für die Gutachten widerspiegeln. In der Praxis ist das die Unterscheidung der Gutachtenbezeichnungen

- nach dem **Auftraggeber** oder
- nach dem **Gutachteninhalt**.

Die "Namensgebung" des betreffenden Gutachtens erfolgt dabei i.a. pragmatisch ohne eine besondere Systematik dabei hineinzulegen, je nachdem, was für das betreffende Gutachten als am charakteristischsten erscheint.

4 Vorklärungen, Kosten und Auftragserteilung bei Privatgutachten

Bei **Privatgutachten** sollte der Sachverständige bereits vor Auftragserteilung beratend tätig werden, da der Auftraggeber häufig nicht weiß, was er wirklich braucht. Es sollte deshalb vor jeder Gutachtenerarbeitung eine ausführliche Beratung erfolgen, weil sich daraus auch letztlich der zu erwartende Kostenrahmen ergibt. Das Wichtigste dabei ist, dass Aufgabenstellung und Zweck des Gutachtens aufeinander abgestimmt werden. Daraus bestimmt sich der konkrete Arbeitsumfang, den der Auftraggeber erwarten kann und der Sachverständige leisten muss. Honorierung und Vertragsgestaltung sind frei zu vereinbaren und werden dem Werkvertragsrecht zugeordnet.

Man kann die Frage, was ein Gutachten kostet ohne dieses Hintergrundwissen ebenso wenig beantworten wie die Frage, was ein Stück Auto kostet. Man kann nur sagen, dass die häufigste Schwankungsbreite zwischen 2.000,-- bis 6.000,-- DM liegt, aber genauso nicht seltene Abweichungen nach unten und oben möglich sind. Letztlich hängt es vom tatsächlichen Arbeitsaufwand ab.

Zwischen dem Auftraggeber eines Gutachtens und dem Sachverständigen sind vor Auftragserteilung abzuklären:

- Wer ist Auftraggeber für das Gutachten,
- wofür soll das Gutachten verwendet werden, damit die inhaltliche Zielrichtung festgelegt werden kann,
- wie lautet dann die genaue Aufgabenstellung,
- welche Honorargröße wird etwa erreicht (meist sind nur grobe Abschätzungen möglich oder es wird zunächst ein Kostenrahmen vereinbart) und
- welche Termine für die Gutachtenbearbeitung sind realistisch.

Weiterhin muss mit der Vorbesprechung ebenfalls vorgeklärt werden, ob überhaupt ein Mangel, der die Aufnahme der Arbeit des Sachverständigen rechtfertigt, vorliegt, damit keine falschen Erwartungen an den Sachverständigen gestellt werden.

In jedem Fall gilt:

Gute Beratung erspart Gutachten bzw. Aufwand

Vorbegehungen zu einer Mangelbegutachtung sind i.d.R. **nicht** erforderlich und sinnvoll. Von Sonderfällen, die beispielsweise in einer enormen Größe des zu begutachtenden Objektes liegen oder umfängliche vorbereitende Maßnahmen erfordern, abgesehen. Alle notwendigen Informationen zur Durchführung eines Ortstermins können i.d.R. telefonisch und per Fax erfolgen; notwendige Unterlagen können zum Ortstermin übergeben oder später zugesandt werden.

Eine **ortskundige Führung** ist fast immer unerlässlich, da auch die Zugänglichkeit der zu begutachtenden Objekte sonst i.d.R. nicht gewährleistet ist. Es ist i.a. immer dringend anzuraten, dass auch bei nur von einer Seite beauftragten Gutachten **alle wichtigen Streitparteien** am Ortstermin des Sachverständigen teilnehmen können. Meist werden das also der Bauherr (oder ein Vertreter wie beispielsweise einer seiner Planer - am geeignetste ist i.d.R. der Architekt) und ein Vertreter der Baufirma (möglichst der Bauleiter oder maßgebende Polier) sein. Damit lassen sich viele Probleme sofort vor Ort besprechen und meist auch lösen, da der Dialog der am Bau Beteiligten unter Moderation des Sachverständigen nicht durch die Ausforschung des Sachverständigen allein adäquat ersetzbar ist. Nachfolgender zeitraubender Briefwechsel zu technischen Problemen werden damit i.d.R. unterbunden. Diese Vorgehensweise hat sich bewährt und bringt trotz des Begehungsaufwandes im Endeffekt für alle Beteiligten erhebliche Einsparungen an Zeit und Geld.

Die **Auftragserteilung** erfolgt dadurch, dass das nach der telefonischen Vorabstimmung vom Sachverständigen an den Auftraggeber gefaxte Honorarangebot unterzeichnet zurückgefaxt wird. Da sehr häufig der Arbeitsumfang ohne Ortstermin nicht abgeschätzt werden kann, wird i.a. nur ein Ortstermin mit einer Honorierung nach einem festen Stundensatz und nach Zeitaufwand vereinbart. In Ausnahmefällen sind auch Pauschalen möglich.

Zum Ortstermin selbst wird ein Banddiktat angefertigt, das im Büro des Sachverständigen als Protokoll der Begehung zum Ortstermin geschrieben, nachbearbeitet und an den Auftraggeber als Ergebnis des Ortstermins übersandt wird. Ob Fotos und andere Unterlagen angefertigt werden sollen, wird zum Ortstermin gemeinsam festgelegt. Sehr häufig ist diese Vorgehensweise, d.h. Erstellung eines Protokolls zum Ortstermin mit den Ansagen des Sachverständigen und **keine** weitere Gutachtenbearbeitung, bereits ausreichend, um den Anforderungen des Auftraggebers zu entsprechen. Diese Vorgehensweise ist **schnell, effizient und kostensparend**. Unsere Reaktionszeit liegt bei wenigen Stunden bis wenigen Tagen. Rufen Sie uns an.

Sollte sich aber zum Ortstermin zeigen, dass ein Protokoll **nicht** ausreichend ist und erst eine Verfahrensweise zur Lösung der Aufgabenstellung entwickelt werden muss, weil zum Ortstermin die Problemstellungen ohne weitere Untersuchungen wie beispielsweise Materialproben, Akteneinsichten, Kontrolle von Bauunterlagen, Aufmaßen o.ä. nicht möglich ist, so empfiehlt der Sachverständige bereits mit seinem Banddiktat diese Vorgehensweise, über die der Auftraggeber gleich oder später entscheiden kann. Damit kann sich der Auftraggeber **weitere Optionen vorbehalten, ohne eine Verpflichtung** eingehen zu müssen.

5 Auftragserteilung bei forensischen Gutachten

Eine Abstimmung ist bei forensischen Gutachten zwar ebenfalls wünschenswert, wird praktisch aber so gut wie nicht durchgeführt. Auftraggeber für den Sachverständigen ist das Gericht oder die Staatsanwaltschaft. Die vom Gericht als Auftragsgrundlage für das Gerichtsgutachten zu erarbeitenden Beweisbeschlüsse basieren i.d.R. auf den Antrags- oder Klageschriftsätzen einer Streitpartei oder bei den Staatsanwaltschaften auf den Fragestellungen der Kriminalpolizei. Die Auftragsbearbeitung erfolgt nach den Maßgaben der Zivilprozessordnung (ZPO) und des Zeugen- und Sachverständigen-Entschädigungs-Gesetzes (ZSEG). Jedes Gericht ist völlig frei in seinen Entscheidungen, wem es in Person diesen Auftrag zur Erarbeitung eines Gerichtsgutachtens erteilt. Allerdings können die Parteien bei Gericht Vorschläge unterbreiten, die die Gerichte i.d.R. aufgreifen. Für das Gericht gibt es jedoch nach § 36 Gewerbeordnung die Verpflichtung, dass im Falle von zwei gleichwertigen Sachverständigen der öffentlich bestellte und vereidigte zu nehmen ist. Letztlich entscheidet darüber die Einschätzung des Gerichtes. Ob die Vorschläge der Parteien zur Benennung eines Sachverständigen vom Gericht überhaupt aufgegriffen werden, ist ebenfalls das Ermessen des Gerichtes. Aus diesen Darstellungen kann man damit schlussfolgern, dass durchaus auch nicht öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige eigenständig als Gerichtssachverständige

tätig werden können. Das ist richtig. Alle bei W + R tätigen Sachverständigen, die nicht öffentlich bestellt und vereidigt sind, waren bereits auch mehrfach als Gerichtssachverständige tätig und verfügen deshalb auch auf diesem Gebiet über ausreichende Erfahrungen.

6 Gutachtenbezeichnung nach dem Auftraggeber

6.1 Privatgutachten

Bei Gutachten, deren Bezeichnung nach dem Auftraggeber erfolgt, muss in **Privatgutachten** und **Gutachten im forensischen Bereich** unterschieden werden. Dabei ist mit dem forensischen Bereich die Gutachtenerstellung für Gerichte und für die Staatsanwaltschaften gemeint (Geltungsbereich der Zivilprozessordnung). Folglich werden alle diejenigen Gutachten als Privatgutachten eingeordnet, die **nicht** von Gerichten und Staatsanwaltschaften beauftragt werden.

So bezeichnet beispielsweise das "Parteigutachten" ein Privatgutachten im außergerichtlichen Bereich, das i.d.R. entweder für **einen** Bauherrn oder für **eine** Baufirma oder andere am Bau Beteiligte erstellt wird. Aber immer nur für **eine** dieser möglichen Parteien. Diese Gutachtenart schließt demnach aus, dass das Gutachten von zwei widerstreitenden Parteien gleichzeitig in Auftrag gegeben wird, wie das beispielsweise bei einem "gemeinsamen Gutachten" oder bei einem "Schiedsgutachten" der Fall ist. Das "*Parteigutachten*" kann auch für Nutzer (z.B. Mieter) oder andere interessierte Privatpersonen erarbeitet werden.

Häufig wird mit der Beauftragung eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen die Vorstellung gehegt, dass dieses Gutachten vor Gericht besonderen Bestand hat. Das ist nur insofern richtig, wenn der persönlich gute Ruf dieses Sachverständigen sozusagen gerichtsbekannt ist und sich dieser Sachverständige bedingt durch seine Persönlichkeit und Sachkunde besonderer Anerkennung unter den Richtern erfreut.

Prinzipiell gibt es entsprechend den grundlegenden Vorgaben der Zivilprozessordnung 5 Beweismittel vor Gericht, die in absteigender Priorität sind:

- (1) die Urkunde
- (2) der richterliche Augenschein
- (3) das Gerichtsgutachten
- (4) die Zeugenaussage
- (5) der Parteivortrag

Das Privatgutachten auch eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ist deshalb nichts anderes als die Qualifizierung des Parteivortrages und damit in das Beweismittel einzuordnen, das vor Gericht die geringste Beweiskraft hat. Allerdings ist dieses Privatgutachten häufig unerlässlich, da i.a. nur darauf der Klageschriftsatz eines Anwalts aufgebaut werden kann, ohne dass dieser Klageschriftsatz, da er möglicherweise nur allgemein gehalten ist, wegen unzulässiger Ausforschung vom Gericht zurückzuweisen ist.

6.2 Gerichtsgutachten

Dem gegenüber hebt beispielsweise die Bezeichnung "Beweissicherungsgutachten" den Gutachteninhalt und nicht den Auftraggeber hervor, indem dieses Gutachten in erster Linie zur Feststellung eines Istzustandes (meist eines Bauwerkes o.ä.) dient. Über den Auftraggeber ist mit dieser Bezeichnung nichts gesagt, so dass auch sehr verschiedene Auftraggeber für ein solches Gutachten in Frage kommen. So kann es sich hierbei beispielsweise um ein "Parteigutachten" oder beispielsweise um ein "Gerichtsgutachten" handeln, wobei die Bezeichnung "Gerichtsgutachten" nur dann in Frage kommt, wenn der Auftraggeber für den Sachverständigen das Gericht ist. Ein Gutachten, das ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger erstellt hat, ist demnach nicht zwangsläufig ein "Gerichtsgutachten", sondern kann in Abhängigkeit vom Auftraggeber beispielsweise auch ein "Privatgutachten" sein.

Für ein "Gerichtsgutachten" ist es also eine zwingende Voraussetzung, dass das Gericht dieses Gutachten in Auftrag gegeben hat.

Daraus kann man also schlussfolgern, dass aus dem Auftraggeber indirekt auf die Rechtswirkungen des Gutachtens geschlussfolgert werden kann, was mitunter auch Art und Umfang des Gutachtens beeinflusst. Dabei ist jedoch nicht etwa an eine einseitige Gutachtendarstellung im Sinne des Auftraggebers gedacht, sondern an eine zielgerichtete Ausarbeitung im Sinne des angestrebten Verwendungszweckes.

Grundsätzlich muss man bei den Mängelfeststellungen zwischen dem Privatgutachten und Gerichtsgutachten unterscheiden. Während ein Privatgutachten einen klaren Ausforschungsauftrag enthalten kann, also Mängel zu suchen, so ist dem Gerichtssachverständigen diese Vorgehensweise verwehrt.

"...Von unzulässiger Ausforschung spricht man dann, wenn eine Prozesspartei mit pauschalen Behauptungen, Werturteilen oder Schlussfolgerungen zu erreichen sucht, daß darüber Beweis erhoben wird, um so erst die Tatsachen herbeizuschaffen, die sie eigentlich von vornherein gemäß § 138 Abs. 1 und 2 ZPO selbst konkret hätte behaupten müssen. Die Ausforschung stellt die ZPO sozusagen auf den Kopf. Danach ist die richtige "Schrittfolge" zum Beweis: Behauptung einer konkreten Tatsache, bei Bestreiten des Gegners Beweisangebot, Beweiserhebung und -würdigung, und nicht umgekehrt von der Beweiserhebung zur Tatsachenbehauptung..."

Die Ausforschung bei einem Gerichtsgutachten kann zur Ablehnung des Sachverständigen wegen Befangenheit führen, so dass wegen dieser unzulässigen Ausforschung sehr häufig im Vorfeld von Gerichtsverfahren Privatgutachten erforderlich sind, um überhaupt die vorzutragenden Mängel richtig darstellen zu können. Sollte man jetzt auf die Idee verfallen, dass man den bereits vorher tätigen Privatgutachter auch als Gerichtsgutachter engagieren könnte, so wird diese regelmäßig an dem stattzugebenden Befangenheitsantrag der Gegenseite scheitern, da auch der als Gerichtsgutachter in Erwägung gezogene Privatgutachter verpflichtet ist, darauf hinzuweisen.

Alle Sachverständigen im Büro W + R führen zum Ortstermin ein Bandprotokoll, das etwa 2 bis 6 Wochen später als Textprotokoll an alle Parteien des Gerichtsverfahrens und an das Gericht geht. Das hat sich außerordentlich bewährt, da Einwendungen noch vor Erstattung des Gutachtens geltend gemacht werden können und Fehler dadurch früher erkennbar sind.

An dieser Stelle muss aber darauf hingewiesen werden, dass in der Zivilprozessordnung eine direkte Kontaktaufnahme zwischen Prozessparteien und dem Sachverständigen, erst recht Besuche **nicht** vorgesehen sind. Die Gerichte gestatten meist ausdrücklich, dass der Sachverständige mit den Parteien zur Terminabstimmung für den Ortstermin, sowie zur Anforderung von Unterlagen mit den Parteien direkt Kontakt aufnehmen darf. Aber das ist bereits eine Abweichung von der ZPO. Alles was darüber hinausgeht ist deshalb unzulässig und leider muss der Sachverständige den durch eine Partei aufgenommenen Kontakt höflich, aber unmissverständlich sofort abbrechen. Das betrifft auch Terminnachfragen, wann ein Gutachten fertiggestellt wird o.ä. Bei Unklarheiten sollte man sich unbedingt erst mit seinem Anwalt abstimmen.

6.3 Überblick

Damit kann als Überblick folgende Unterteilung angegeben werden:

Privatgutachten:

- Parteigutachten
- Versicherungsgutachten
- Schiedsgutachten

Gutachten im forensischen Bereich:

- Gerichtsgutachten
- Gutachten für die Staatsanwaltschaft

7 Gutachtenbezeichnung nach dem Inhalt = Aufgabenstellungen für Gutachten

Die wesentlichsten Erläuterungen zur Unterscheidung der Gutachten nach dem Auftraggeber und nach dem Inhalt wurden vorstehend bereits gegeben und sollen deshalb nicht nochmals dargestellt werden.

Für eine Gutachtenerarbeitung ist die **inhaltliche Problemstellung** wesentlich wichtiger, als die Auftraggeberschaft. An den Gutachteninhalt ist untrennbar die konkrete Aufgabenstellung geknüpft, auf die deshalb detailliert, aber mit unvermeidlicher Abstraktion eingegangen werden soll. Die Vielzahl der konkreten Aufgabenstellungen hat zwar eine ungeheure Bandbreite, jedoch lassen sich zwei miteinander in engem Zusammenhang stehende Problemgruppen angeben.

7.1 Istzustandsfeststellungen

Die **erste Problemgruppe** ist die sogenannte Istzustandsfeststellung. Je nachdem wie tiefgründig diese durchgeführt wird, ergeben sich daraus verschiedene Analysegrade. Für diese Analysegrade der Istzustandsfeststellung haben sich die nachfolgenden oder ähnliche Bezeichnungen eingebürgert:

7.1.1 Beweissicherungsgutachten

Diese Gutachten sind i.d.R. die einfachsten Gutachten, die man sich vorstellen kann. Es wird i.d.R. nämlich nur der "Beweis gesichert", d.h. beispielsweise der Riss in der Wand durch Foto und durch Video. Oder auch: Kein Riss in der Wand. Damit wird also der per Augenschein feststellbare Istzustand festgehalten. Um die Fotodokumentationen nachvollziehen zu können, ist es meist erforderlich, in Grundrisszeichnungen die Fotostandorte einzutragen.

Auch wenn es einfach ist, so ist es doch nur für den Sachverständigen einfach, weil nur er weiß, wohin und warum und wie nah oder wie fern er hinsehen muss. In den Fällen, in denen nur einfach ein Fotograf beauftragt wurde, ging das meist schief. Die Fotos sind dann zwar i.d.R. viel schöner als die des Sachverständigen, aber es ist nicht oder nicht ausreichend der zu sichernde Beweis auf den Fotos zu erkennen. Außerdem wird häufig übersehen, dass nur der Sachverständige gefährliche Situationen, die unentdeckt geblieben sind, sofort einschätzen und entsprechend handeln kann. Aber auch viel einfachere Hinweise wie das Setzen von Gipsmarken oder sogenannter Rissmonitore zur Beobachtung der Veränderung am Bauwerk können nur von einem Sachverständigen eingeschätzt werden.

Übrigens ist der Terminus "Beweissicherungsgutachten" durch das bis etwa 1990 gebräuchliche gerichtliche "Beweissicherungsgutachten" belastet. Es wurde nämlich umgetauft in das "Selbständige Beweisverfahren", das auch inhaltlich andere Prämissen setzt.

Kurz und knapp: Beweissicherungsgutachten erfassen i. Allg. nur den visuell erkennbaren Zustand ohne weitere Klärung von Gründen etc. und sind deshalb i. Allg. die einfachste Art der Gutachten. Im Gegensatz zu vielen anderen Gutachtenarten kommt der Dokumentation

eines mangelfreien Zustandes eine ebenso große Bedeutung zu wie der des mangelhaften Zustandes, da dem Ausschluss eines Mangels vor einem bestimmten Zeitpunkt mitunter große Bedeutung zukommt.

7.1.2 Mängelgutachten

Gegenüber den Beweissicherungsgutachten, die also reine Istzustandsfeststellungen sind, entstehen Mängelgutachten aus der Gegenüberstellung des Istzustandes gegenüber einem Sollzustand. Wird aus dieser Gegenüberstellung eine Abweichung erkannt, so handelt es sich um einen Mangel.

7.1.3 Bauzustandsanalysen

Gegenüber dem Mängelgutachten stellt die Bauzustandsanalyse die **höchste Form der Ausforschung** dar, weil auch nicht visuell erkennbare Mängel gesucht werden. Da der technische Fortschritt aber immer bessere Analysemethoden beschert, dürfte es nur noch eine Frage von wenigen Jahrzehnten sein, bis zerstörungsfreie Analysen die innere Struktur und Eigenschaften von Baukörpern und ganzen Gebäuden aufzeigen.

Allerdings ist das heute noch Zukunftsmusik, so dass derzeit nach wie vor der Baukriminalist gefragt ist, der in Kombination mit großer Erfahrung und den am Bau zu erkundenden Indizien die notwendigen Materialproben bestimmt, um daraus gezielt Schlussfolgerungen auf den Bauzustand ziehen zu können.

Dabei sind zerstörende Materialproben regelmäßig nur in einem bestimmten Stichprobenumfang vertretbar, da man aus dem vorhandenen Material i.d.R. keinen "Schweizer Käse" machen kann. Zumal solche Untersuchungen Zeit und vor allem auch Geld kosten. Das grundlegende Problem dabei ist, die Orte der Materialentnahmen so zu wählen, dass Standsicherheit und Funktion nicht oder nur im vertretbaren Umfang beeinträchtigt werden. Das erfordert häufig den Mut zu einem kalkulierbaren Risiko und deren situationsgerechte Anpassung an die Anforderungen der Baustelle.

Kurz und knapp: Bauzustandsanalysen sind i.d.R. visuelle und materialtechnische Ausforschungen des Sachverständigen, deren Umfang aus Erfahrung und der am Bauwerk vorzufindenden Indizien festgelegt wird. Dies erfordert Instinkt und höchste Sachkunde.

7.2 Bewertungen

Nach dieser ersten Problemgruppe, die sich also in unterschiedlichen Analysegraden widerspiegelte, sind die analysierten Daten der Baukörper durch den Sachverständigen wieder in ein zusammenhängendes Bild in einer **zweiten Problemgruppe** zusammenzufügen und einer Wertung zu unterziehen. Diese geistige Leistung nennt man Bewertung durch Synthese, der die Analyse vorausgehen muss, für die sich folgende Bezeichnungen finden lassen:

7.2.1 Ursachenfindung

Das Herausfinden einer Ursache ist eine schöpferische Leistung, die nur dann für den Sachverständigen einfach ist, wenn die Indizien bereits bekannte Ursachen verraten und sich die Indizien widerspruchsfrei zuordnen lassen. Da das Bauen regelmäßig die Herstellung von Unikaten hervorbringt, sind damit auch immer wieder neue Ursachen verbunden, die eine geistige Leistung erfordern, nämlich anhand der Analyse des Bauwerkes sein wirkliches Verhalten zu errahnen und diese Ahnung ausreichend wirklichkeitsnah mit einer Idealisierung nachzubilden.

Nur mit dieser Idealisierung, d.h. der Entwicklung einer Theorie, lassen sich dann alle erforderlichen Kenntnisse für Vergangenheit (z.B. Schadenseintritt), Gegenwart (z.B. Schadensbild) und Zukunft (z.B. Anforderungen zur Vermeidung von Schäden) gewinnen. Lassen sich alle analysierten Eigenschaften in die Synthese sprich Theorie widerspruchsfrei und vollständig einfügen, dann ist diese Theorie genau das Instrument, mit dem das praktische Verhalten ausreichend genau beschrieben werden kann.

Ist also auf diese Weise die Ursache ermittelt, so kennt man auch die Wirkungen. Dieses Erkenntnis nennt man **Diagnose**. Aus der Kenntnis der Wirkungen wiederum lässt sich die Vorbeugung (**Prävention**) ableiten, deren Maßnahmen häufig erst eine Sanierung (**Therapie**) rechtfertigen.

7.2.2 Sanierungsvorschläge (Therapieoptionen)

Mit dem technischen Fortschritt entwickeln sich auch die Sanierungsvorschläge, die auch stets von den konkreten örtlichen Gegebenheiten abhängen. Es ist deshalb immer eine Entscheidung im Einzelfall erforderlich. Dabei muss jedoch zum Begriff "Sanierung" bemerkt werden, dass dieser nicht fest umschrieben ist und große Interpretationsspielräume lässt. Er hat sich aber unausrottbar eingebürgert und soll deshalb ebenfalls benutzt werden, obwohl der Begriff "**Instandsetzung**" in DIN 31 051 sehr scharf gefasst wurde und deshalb benutzt werden sollte. Die Sanierungsvorschläge ersetzen i.d.R. nicht eine Sanierungsplanung, die nicht im Rahmen eines Gutachtens erfolgen kann.

7.2.3 Sanierungskosten

Eng an die Therapie und die konkreten örtlichen Gegebenheiten sind die Therapiekosten gebunden. Bei adäquaten Alternativen fällt deshalb i.d.R. die Entscheidung für eine Therapie immer entsprechend dem Kostenvergleich. Im weitesten Sinne sind daran auch die juristischen Überlegungen der Zumutbarkeit geknüpft, da sowohl nach der VOB als auch nach dem BGB der Auftragnehmer eine Mangelbeseitigung verweigern kann, wenn der Aufwand in keinem vernünftigen Verhältnis zum Nutzen steht.

Was tatsächlich in diesem Zusammenhang zumutbar ist, bedarf immer der Untersuchung der konkreten Situation, so auch die Ermittlung der dann ins Kalkül zu ziehenden Minderungen. Die in einem Gutachten angegebenen Sanierungskosten sind immer nur Schätzkosten, da keine Sanierungsplanung vorliegt.

7.2.4 Zuordnung zum Verursacher

Bei der Zuordnung zum Verursacher geht es i.d.R. immer darum, die Therapiekosten (das können auch Minderungsbeträge sein) zuzuordnen. In Gerichtsgutachten ist das immer die Mangelzuordnung aus technischer Sicht, die außerdem noch juristisch zu werten ist, weil beispielsweise Vertragsinterpretationen möglicherweise eine ganz andere Schuldzuweisung ergeben als die technische Mangelzuweisung. Die juristische Wertung erfolgt durch das Gericht, nicht durch den Sachverständigen.

Besonders schwierig wird es immer dann, wenn Mangelzuweisungen an mehrere Verursacher erfolgen müssen, da dann Quotierungsbeträge ermittelt werden müssen, die den jeweiligen Grad der Verursachung berücksichtigen und für die Beteiligten nachvollziehbar sind.

7.2.5 Zusammenfassung

Um aber einen Überblick über die Gutachtenunterscheidung nach dem Inhalt zu ermöglichen, soll die nachfolgende Auflistung veranschaulichen, dass die fast immer zu treffenden Istzustandsfeststellungen (es können auch wegen bereits vorgenommener Sanierungen Istzustände in der Vergangenheit sein) in der Praxis nahezu beliebig kombinierbar sind mit den Ursachenermittlungen, der Erarbeitung von Sanierungsvorschlägen, der Ermittlung der Sanierungskosten und den Zuordnungen zu den Verursachern.

	Istzustandsfeststellungen (Visite: beispielsweise Beweissicherungen, Mängelfeststellungen, Bauzustandsanalysen)
plus	Ursachenermittlungen (Diagnosen)
plus	Sanierungsvorschläge (Therapie und Prävention)
plus	Sanierungskosten
plus	Zuordnungen zum Verursacher

7.3 Spezialgutachten zum Wert von Bauleistungen Aus der konkreten Situation von Visite, Diagnose, Therapie und Prävention haben sich auch die Gutachten zur Baukostenbestimmung entwickelt, die Spezialgutachten darstellen. Diese Situation ergibt sich meist dadurch, dass ein Pauschalvertrag für eine bestimmte Bauleistung vereinbart wird, jedoch der Vertrag gelöst wird, bevor die vereinbarte Bauleistung erbracht wurde.

Daraus ergeben sich regelmäßig folgende vom Sachverständigengutachten zu klärende Probleme:

1. Welche Bauleistungen wurden tatsächlich ausgeführt?
2. Welche Mängel haben diese Bauleistungen?
3. Welchen Wert haben 1. und 2. unter Berücksichtigung des vertraglich vereinbarten Pauschalpreises für die Gesamtleistung und in ihrer Wertdifferenz von 1. minus 2.?

Diese Gutachten erfordern umfängliche Kenntnisse der Baupreisermittlungen, eine genaue Kenntnis des Wertbegriffes, sowie baukriminalistischen Instinkt. Sherlock Holmes lässt grüßen!

8 Mangeldefinition

Deshalb sollte man auch die grundsätzliche Mangeldefinition kennen, die lautet:

Ein Baumangel ist der Verstoß eines Istzustandes gegenüber einem Sollzustand.

Konkret heißt es dazu in der VOB (Verdingungsordnung Bauwesen) oder auch im BGB (Bürgerlichen Gesetzbuch):

Sachmangelarten

Das Werk hat (zur Zeit der Abnahme) ¹ Sachmängel,				
1.	2. oder 3.		4. oder 5.	6.
wenn es nicht die vereinbarte Beschaffenheit hat	soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist,		4. wenn der Unternehmer ein anderes als das bestellte Werk (Aliud) oder	wenn ein Verstoß gegen allgemein anerkannte Regeln der Technik vorliegt
	2.	wenn es sich nicht für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung eignet, sonst		
	3.	wenn es sich nicht für die gewöhnliche Verwendung eignet und keine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach Art des Werks erwarten kann	5. das Werk in zu geringer Menge herstellt	
Bürgerliches Gesetzbuch BGB § 633 Abs. 2				≡ Baumangel
Verdingungsordnung für Bauleistungen VOB/B § 13 Abs. 1				

Bei der **Mangelart 1** handelt es sich um einen Vergleich des Soll (Vereinbarung) zum Ist (hergestelltes Werk). Jede Abweichung wird als Sachmangel gebrandmarkt. D.h., es wird nicht mehr nur wie im BGB a.F. auf eine Wert- oder Tauglichkeitsminderung abgestellt. Beispielsweise wurde vertraglich vereinbart, dass in einem Treppenhaus eine bestimmte Marmorart verwendet wird und nicht ein Fliesenbelag o.ä..

Fehlt eine vertragliche Sollvorgabe, so wird mit der **Mangelart 2** auf einen Verstoß gegen den Willen der Vertragsparteien zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gezielt. Sofern auch dieser Wille aus dem Vertrag nicht feststellbar sein sollte, so wird mit der Mangelart 3 endlich eine Sollvorgabe formuliert, die als Maßstab nennt:

- die gewöhnliche Verwendung, d.h. zum vorgesehenen Zweck (Beispiel: Fußweg darf wegen zu hohem Raddruckes nicht mit Schwerlastfahrzeugen befahren werden)
- die gleichgeartete übliche Beschaffenheit, d.h. es werden Abweichungen anhand von artbezogenen Ähnlichkeitsbetrachtungen identifiziert (Beispiel: Es werden in ein Einfamilienhaus bei den Wohnräumen innen keine Fensterbänke eingebaut, sondern nur ein Mörtelabgleich vorgenommen. Es ist aber üblich, Fensterbänke in solche Räume einzubauen.)
- und die werkbezogen zuzubilligende Erwartung des Bestellers (Beispiel: In das Marmorbad einer Villa wurden billigste Armaturen eingebaut.)

Die **Mangelart 4** und **Mangelart 5** sprechen für sich, obwohl bei beiden Mangelarten kaum Konstellationen vorstellbar sind, bei denen nicht ebenfalls **Mangelart 1** zutrifft. Aus diesem Grund wurde diese Mangelart nicht in die VOB/B übernommen. Ein Beispiel für die **Mangelart 4** könnte sein: Die Errichtung eines Hauses ist nicht genehmigungsfähig oder ein bereits

¹ Klammer gilt nur nach VOB/B, nicht nach BGB

errichtetes Haus ist einsturzgefährdet, so dass an anderer Stelle ein anderes Haus mit oder ohne Wertausgleich als Ersatz angeboten wird. Zur **Mangelart 5** lässt sich folgendes Beispiel finden: Die Wohnfläche einer neu errichteten Wohnung in einem Mehrfamilienhaus ist kleiner als nach dem Kaufvertrag ausgewiesen.

Wesentlich komplizierter ist die **Mangelart 6** zu beschreiben, weil es sich hierbei um eine juristische Erfindung aus den Jahren 1891 und 1910 handelt, die aus den vielen Technikregeln, die es gibt, nur diejenigen als allgemein anerkannt heraushebt, die

- **praktisch** bewährt, (das ist das wesentlichste Kriterium!!!)
- **theoretisch** richtig und
- **allgemein** bei den anwendenden Technikern bekannt

sind. Der Verstoß gegen die allgemein anerkannten Regeln der Technik (die veraltete Bezeichnung allgemein anerkannte Regeln der Baukunst meint dasselbe) stellt also damit die juristische Fiktion dar, dass ein Schaden entstehen wird. Diese Mangelart soll verhindern, dass der Bauherr zum "Versuchskarnickel" des Bauunternehmers wird.

9 Qualitätssicherung

Nahezu alle Gutachten, die das Büro von W + R verlassen, werden persönlich von Herrn Dipl.-Ing. Bidmon kontrolliert oder sind in ihren wesentlichen Ergebnissen mit ihm abgestimmt. Bei Meinungsverschiedenheiten zu einem Gutachten ist es Tradition bei W + R, dass nur derjenige Recht behalten darf, der einfach die besseren Argumente hat. Irren ist menschlich. Der Unterschied besteht aber darin, wie man sich bemüht, den Irrtum zu vermeiden oder auf zudecken. Bei W+R wurde dazu eine besondere Qualitätssicherung entwickelt, die im Handbuch zur Qualitätssicherung dokumentiert wurde.

Kurz und knapp: Wir legen höchsten Wert darauf, dass unsere Gutachten mangelfrei sind.