

Norbert Bogusch | Helmut Weber

Prüfungsfragen für Bausachverständige

Fragen und Lösungen zur Vorbereitung auf die
Prüfung zum Sachverständigen für Schäden an Gebäuden

5., aktualisierte Auflage



Norbert Bogusch | Helmut Weber

Prüfungsfragen für Bausachverständige

Fragen und Lösungen zur Vorbereitung auf die Prüfung zum
Sachverständigen für Schäden an Gebäuden

Norbert Bogusch | Helmut Weber

Prüfungsfragen für Bausachverständige

Fragen und Lösungen zur Vorbereitung auf die Prüfung zum
Sachverständigen für Schäden an Gebäuden

5., aktualisierte Auflage

Fraunhofer IRB Verlag

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über www.dnb.de abrufbar.

ISBN (Print): 978-3-8167-9522-3

ISBN (E-Book): 978-3-8167-9523-0

Herstellung: Gabriele Wicker

Layout: Dietmar Zimmermann

Satz: primustype Robert Hurler GmbH, Notzingen | Gabriele Wicker

Umschlaggestaltung: Martin Kjer

Druck: Offizin Scheufele Druck und Medien GmbH & Co. KG, Stuttgart

Alle Rechte vorbehalten.

Dieses Werk ist einschließlich aller seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die über die engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes hinausgeht, ist ohne schriftliche Zustimmung des Fraunhofer IRB Verlages unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Speicherung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von Warenbezeichnungen und Handelsnamen in diesem Buch berechtigt nicht zu der Annahme, dass solche Bezeichnungen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und deshalb von jedermann benutzt werden dürften.

Sollte in diesem Werk direkt oder indirekt auf Gesetze, Vorschriften oder Richtlinien (z. B. DIN, VDI, VDE) Bezug genommen oder aus ihnen zitiert werden, kann der Verlag keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität übernehmen. Es empfiehlt sich, gegebenenfalls für die eigenen Arbeiten die vollständigen Vorschriften oder Richtlinien in der jeweils gültigen Fassung hinzuzuziehen.

© by Fraunhofer IRB Verlag, 2015

Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau IRB

Nobelstraße 12, 70569 Stuttgart

Telefon +49 7 11 9 70-25 00

Telefax +49 7 11 9 70-25 08

irb@irb.fraunhofer.de

www.baufachinformation.de

Vorwort

Der Sachverständige für Schäden an Gebäuden muss überdurchschnittliche Fachkenntnisse, praktische Erfahrung und die Fähigkeit, Gutachten zu erstatten, nachweisen. Die Überprüfung dieser Kriterien erfolgt anhand von speziellen fachlichen Bestimmungsvoraussetzungen, die der Bewerber bei der für ihn zuständigen Kammer anfragen kann.

Die Bestimmungsvoraussetzungen werden in den Sachverständigenordnungen und den diesbezüglichen Richtlinien der für den Bewerber jeweils zuständigen Kammer geregelt. Diese Körperschaften lehnen sich dabei regelmäßig an die Muster-Sachverständigenordnung an, wonach der Nachweis der besonderen Sachkunde nicht schon dadurch erbracht ist, dass der Bewerber seinen Beruf in fachlicher Hinsicht bisher ordnungsgemäß ausgeübt hat. Schriftliche Unterlagen allein reichen in der Regel auch nicht zum Nachweis der besonderen Sachkunde aus. Zum Nachweis der besonderen Sachkunde bedarf es vielmehr, dass der Sachverständige in der Lage ist, auch schwierige fachliche Zusammenhänge mündlich oder schriftlich so darzustellen, dass seine gutachterlichen Äußerungen für den jeweiligen Auftraggeber, der in der Regel Laie sein wird, verständlich sind. Hierzu gehört auch, dass die vom Sachverständigen dargestellten Ergebnisse so begründet werden müssen, dass sie für einen Laien verständlich und für einen Fachmann in allen Einzelheiten nachprüfbar sind (Nr. 3.6 der Richtlinien zur Muster-Sachverständigenordnung).

Das Vorgehen bei der Überprüfung der besonderen Sachkunde beschreibt Nr. 4.3 der Richtlinien zur Muster-Sachverständigenordnung:

Zur Überprüfung der besonderen Sachkunde werden in der Regel Informationen, insbesondere Referenzen von früheren Auftraggebern, Kollegen oder sonstigen Bekannten des Sachverständigen eingeholt und bereits erstattete Gutachten und sonst vorgelegte fachliche Unterlagen überprüft. Da die Kammer Gewissheit haben muss, ob der Bewerber über die besondere Sachkunde verfügt, kann sie authentische Nachweise des Bewerbers verlangen. Dies bedeutet, dass der Bewerber in aller Regel seine besondere Sachkunde, die insbesondere die Fähigkeit beinhaltet, auch schwierige fachliche Problemstellungen schriftlich und mündlich in verständlicher und nachvollziehbarer Weise darzustellen, vor einem einschlägigen Fachgremium unter Beweis zu stellen hat. Besteht für das in Frage kommende Sachgebiet kein fest installiertes Fachgremium, soll der Bewerber seine besondere Sachkunde vor einem »ad-hoc-Fachgremium« oder einer neutralen sachkundigen Person nachweisen.

Fester Bestandteil der Prüfungen durch das Fachgremium für das Fachgebiet Schäden an Gebäuden sind Fragen hinsichtlich des fachlichen Präsenzwissens. Darauf wird regelmäßig im ersten Teil der schriftlichen Prüfung und aber auch im mündlichen Fachgespräch abgehoben. Sinn und Zweck dieses Fachbuches ist es, den Prüfling auf diese Fragen vorzubereiten. Die hier zusammengefassten Fragen waren zum weitaus größten Teil bereits Gegenstand solcher Prüfungen.

Das vorliegende Werk stellt ein Trainingsinstrument dar. Die Antworten geben die fachliche Essenz wieder ohne dabei auf alle Aspekte im Detail einzugehen. Sie stellen daher keinesfalls die »ganzheitliche Sachkunde« dar.

Ein alleiniges Auswendiglernen der Fragen und Antworten führt nicht zu dem erforderlichen Fachwissen eines Sachverständigen für das Fachgebiet Schäden an Gebäuden.

Die Autoren haben die Fachfragen unter Mitwirkung der Fachreferenten der Seminarreihe »Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Gebäudeinstandsetzung« der TÜV-Akademie Rheinland bearbeitet. Für diese Unterstützung möchten wir hier nochmals kollegialen Dank aussprechen.

Für die konstruktiven Anregungen der IHK Neuss bei der Abfassung der Hinweise zum Ablauf des Fachgremiums und der Freigabe des Instituts für Sachverständigenwesen in Köln zur Aufnahme deren Merkblätter in dieses Fachbuch möchten die Autoren ihren Dank aussprechen.

Dipl.-Ing. Norbert Bogusch und Prof. Dr. Helmut Weber, im September 2015

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen des Sachverständigenwesens	9
2	Juristische Grundlagen	17
3	Bauphysikalische Grundlagen	29
4	Bauchemische Grundlagen	44
5	Bauwerksabdichtungen und Dränagen	50
6	Mineralische Baustoffe	62
7	Wärmeschutz	87
8	Schallschutz	105
9	Brandschutz	113
10	Baugrund und Bodenmechanik	119
11	Baukonstruktion und Tragwerksplanung	122
12	Betonbauteile und Weiße Wannen	136
13	Mauerwerksbau und Fassaden	143
14	Risse	147
15	Estriche und Bodenbeläge	152
16	Trockenbau und Malerarbeiten	161
17	Holz und Holzschädlinge	169
18	Flach- und Steildächer	185
19	Schadstoffe im Bauwesen	202
20	Normen und Richtlinien	207
21	Quoten und Minderwerte	212
22	Ergänzende Hinweise zum Ablauf des Fachgremiums	218
22.1	Grundsätze für die Überprüfung von Sachverständigen für »Schäden an Gebäuden«	218
22.2	Geschäfts- und Verfahrensordnung für das Fachgremium	219
22.3	Bestellungsvoraussetzung für das Fachgebiet »Schäden an Gebäuden«	223
22.4	Prüfungsergebnisse bei Fachgremien für »Schäden an Gebäuden«	229
22.5	Praktische Hinweise zur Vorbereitung für das Fachgremium	230
	Sachregister	236

1 Grundlagen des Sachverständigenwesens

Nr.	Frage	Antwort
1	In welcher Hinsicht muss der Sachverständige unabhängig sein?	Ein Sachverständiger muss <ul style="list-style-type: none">• wirtschaftlich• persönlich• gedanklich unabhängig sein.
2	Wo sind die Bestimmungsvoraussetzungen für Sachverständige geregelt?	In der Mustersachverständigenordnung sind die Bestimmungsvoraussetzungen für Sachverständige im Allgemeinen geregelt. Darüber hinaus haben die einzelnen Industrie- und Handelskammern, die Architektenkammern und die Ingenieurkammer detaillierte Bestimmungsvoraussetzungen für die jeweiligen Fachgebiete zusammengestellt, in denen auch die fachlichen Anforderungen aufgeführt sind.
3	Nach welchen Kriterien wird der Antrag eines Bewerbers auf öffentliche Bestellung durch die zuständige IHK geprüft?	Liegt der Antrag bei der Bestellungsbehörde vor, so werden insbesondere folgende drei Aspekte geprüft: <ul style="list-style-type: none">• Besteht ein generelles Bedürfnis nach öffentlicher Bestellung von Sachverständigen im Bereich »Schäden an Gebäuden« oder sonstigem beantragten Bestellungstenor?• Ist der Sachverständige persönlich geeignet?• Besitzt der Sachverständige eine besondere Sachkunde?

Nr.	Frage	Antwort
4	<p>Es kommt bei einem Ortstermin zur Vorbereitung einer Abnahme dazu, dass der SV ein Gutachten über eine besondere Frage erstellen soll. Der Bauunternehmer erklärte sich zur Prüfung der Sachlage bereit und will einen SV als Gutachter hinzuziehen.</p> <p>Was hat der Sachverständige zu beachten?</p>	<p>Jede Partei ist berechtigt zum Ortstermin Berater hinzuzuziehen. Das sind in der Regel die jeweiligen Rechtsanwälte. Sachverständige können aber auch beratend hinzugezogen werden. Der Gerichtssachverständige soll sich alle Argumente der Parteien und deren Berater vortragen lassen, seine Feststellungen von der Sachlage vor Ort machen aber beim Ortstermin keinerlei Stellungnahme zu seinen Wertungen abgeben.</p>
5	<p>Sie werden durch gerichtlichen Beweisbeschluss in einem Rechtsstreit zwischen einem Bauträger und einem Unternehmer aufgefordert, zu behaupteten Mängeln in Wohnungen einer Eigentumswohnanlage Feststellungen zu treffen.</p> <p>Bei Durchsicht des Beweisbeschlusses und der Akten stellen Sie fest, dass die Wohnanlage insgesamt fertig gestellt und bezogen ist und außerdem, dass voraussichtlich zerstörende Untersuchungen vorzunehmen sind.</p> <p>Was haben Sie bei der Vorbereitung des Ortstermins zu beachten?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Parteien sind rechtzeitig zum Ortstermin einzuladen. • Die Zugänglichkeit zu den Örtlichkeiten ist sicherzustellen. • Das Einverständnis für zerstörende Untersuchungen bei den Eigentümern ist einzuholen. Wer Eigentümer ist, ist insbesondere bei Wohnanlagen genau zu prüfen. Dabei spielt eine Rolle, ob die Mängel am Gemeinschaftseigentum oder am Sondereigentum aufgetreten sind. • Hilfskräfte, Werkzeuge und Material für zerstörende Untersuchungen sind bereitzustellen. Zerstörende Untersuchungen sollten durch den Sachverständigen möglichst nicht selber durchgeführt werden.

Nr.	Frage	Antwort
6	<p>Sie haben im Auftrag eines Gerichts in einem Rechtsstreit ein Gutachten zu erstatten. Zum Ortstermin haben Sie alle Parteien rechtzeitig schriftlich eingeladen.</p> <p>Beim Ortstermin im klägerischen Wohnhaus ist nur der Kläger mit seinem Rechtsanwalt anwesend. Von der Gegenseite ist niemand erschienen.</p> <p>Wie haben Sie sich zu verhalten?</p>	<p>Im Ladungsschreiben ist vorab darauf hinzuweisen, dass der Ortstermin auch dann stattfindet, wenn eine Partei nicht zum Ortstermin erscheint.</p> <p>Beim Ortstermin sollte eine Viertelstunde gewartet werden und dann der Termin abgehalten werden. Dieser Umstand ist im Gutachten zu vermerken.</p>
7	<p>Für ein selbstständiges Beweisverfahren findet ein Ortstermin mit den Parteien statt. Während des Termins weist der Antragsteller auf Mängel hin, die nicht im Beweisbeschluss enthalten sind.</p> <p>Wie verhalten Sie sich? Nehmen Sie diese Mängel auf?</p>	<p>Grundsätzlich sind nur die Fragen des Beweisbeschlusses Gegenstand des Ortstermins und der späteren Gutachtenbearbeitung.</p> <p>Es kann jedoch sinnvoll erscheinen einen Punkt zusätzlich mit aufzunehmen um einen weiteren Ortstermin zu ersparen. Dies kann jedoch nur dann erfolgen, wenn alle Parteien beim Ortstermin anwesend sind und diese einvernehmlich der Ergänzung des Beweisbeschlusses zustimmen. Dieser Umstand ist im Gutachten deutlich herauszustellen.</p>
8	<p>Antragsteller und Gegner geraten während eines Ortstermins in Streit. Der Gegner verlässt den Ortstermin.</p> <p>Wie verhalten Sie sich?</p>	<p>Der Ortstermin muss abgebrochen werden, da sich der Sachverständige sonst einem Befangenheitsvorwurf aussetzt. Das Gericht ist entsprechend zu informieren und dessen Anweisungen hinsichtlich des weiteren Vorgehens abzuwarten.</p>

Nr.	Frage	Antwort
9	<p>Sie haben ein Gerichtsgutachten gefertigt.</p> <p>a) Während des Rechtsstreites erhalten Sie eine Ladung als Zeuge für eine Partei. Sie sollen über eine Äußerung von Ihnen aussagen, die Sie beim Ortstermin gemacht haben sollen. Hierin haben Sie sich angeblich über zusätzliche Mängel geäußert, die nicht im Beweisbeschluss enthalten waren. Wie verhalten Sie sich?</p> <p>b) Während der Zeugenvernehmung fragt Sie die Partei, welche Auswirkung oder Wertbeeinflussung diese Mängel auf sein Haus haben. Wie verhalten Sie sich?</p>	<p>Grundsätzlich soll der Sachverständige sich nur auf die Fragen des Beweisbeschlusses beschränken.</p> <p>a) Sollte eine Ladung als Zeuge erfolgen, so ist bei der Gerichtsverhandlung sachlich und wahrheitsgemäß zu antworten.</p> <p>b) Sollte beim Gerichtsverfahren eine Frage hinsichtlich der Auswirkung oder Wertbeeinflussung gestellt werden und weder von der Gegenseite noch vom Richter diesbezügliche Einwendungen gemacht werden, so hat der Sachverständige seine Meinung aus technischer Sicht darzulegen. Dabei sollte der Sachverständige darauf hinweisen, dass er jetzt nicht mehr als Zeuge, sondern als Sachverständiger gefragt wird; das hat Auswirkung auf die Vergütung des Sachverständigen.</p>
10	<p>Ist eine DIN-Norm eine allgemein anerkannte Regel der Technik?</p>	<p>DIN-Normen sind technische Regelwerke, die durch ihr Zustandekommen auf einem breiten Konsens der Fachöffentlichkeit basieren und deshalb zum Zeitpunkt der Veröffentlichung mit großer Wahrscheinlichkeit eine allgemein anerkannte Regel der Technik wiedergeben.</p> <p>DIN-Normen werden aber nicht ständig aktualisiert und können deshalb durch neuere, andere Regelwerke (Fachregeln, Merkblätter, Richtlinien) überholt sein. Deshalb sind DIN-Normen nicht automatisch anerkannte Regeln der Technik.</p>

Nr.	Frage	Antwort
11	Nennen Sie den Unterschied zwischen Schiedsgutachten und Privatgutachten.	<p>Ein Schiedsgutachten wird von zwei oder mehreren Parteien einvernehmlich zum Zweck der Klärung fachlicher Fragen beauftragt. Sofern alle Parteien damit einverstanden sind und dies in einem entsprechenden Schiedsgutachtervertrag vereinbaren, so sind die Feststellungen des Sachverständigen für alle Beteiligten verbindlich.</p> <p>Ein Privatgutachten wird nur von einer Partei zur Klärung anstehender Fragen beauftragt. Der Besteller ist in der weiteren Nutzung des Gutachtens frei. Die Feststellungen des Sachverständigen dienen oftmals nur der eigenen Meinungsbildung und als Entscheidungsgrundlage. Sie sind für andere nicht bindend, werden aber oftmals als Begründung einer Klageschrift beigelegt.</p>
12	Der Antragsteller und Hausrechtinhaber verweigert dem Antragsgegner bei einem gerichtlichen Beweissicherungsverfahren den Zutritt. Wie verhalten Sie sich?	Der Ortstermin muss abgebrochen werden, da sich der Sachverständige sonst einem Befangenheitsvorwurf aussetzt. Das Gericht ist entsprechend zu informieren und dessen Anweisungen hinsichtlich des weiteren Vorgehens abzuwarten.

Nr.	Frage	Antwort
13	Was ist ein Schiedsgutachten? Für wen ist es verbindlich und für wen nicht?	<p>Ein Schiedsgutachten wird von zwei, oder mehreren Parteien, einvernehmlich zum Zweck der Klärung fachlicher Fragen beauftragt. Sofern alle Parteien damit einverstanden sind und dies in einem entsprechenden Schiedsgutachtervertrag vereinbaren, so sind die Feststellungen des Sachverständigen für alle Beteiligten verbindlich.</p> <p>Sind mehr als nur zwei Parteien involviert, von denen nicht alle (aber mindestens zwei) Parteien der Schiedsgutachtervereinbarung zustimmen, so ist es nur für die zustimmenden Parteien verbindlich.</p> <p>Es ist zwischen Schiedsgutachtenabrede der Parteien und Schiedsgutachtervertrag zu unterscheiden. Die Schiedsgutachterabrede bestimmt oftmals schon im Vorfeld einen bestimmten Sachverständigen. Der Sachverständige kann die Auftragsannahme ablehnen.</p>
14	Was ist der Unterschied zwischen einem Gerichtssachverständigen-Gutachten und einem Privatsachverständigen-Gutachten?	<ul style="list-style-type: none"> • Privat: keine gesetzliche Regelung; Vorteil: Sicherung von Beweisen in eiligen Fällen; Nachteil: Privatgutachten ist für einen Rechtsstreit nicht verbindlich. • gerichtlich: Zivilprozessordnung; Vorteil: Hemmung der Verjährung von Gewährleistungsansprüchen; Nachteil: keine Einflussnahme auf die zeitliche Durchführung möglich.

Nr.	Frage	Antwort
15	»Gutachten müssen nachvollziehbar sein«. Dies ist ein wichtiger Grundsatz im Gutachterwesen. Warum ist dies so?	Gutachten sind häufig für technische Laien (z. B. Richter) bestimmt, denen technische Zusammenhänge allgemeinverständlich erklärt werden müssen. Darüber hinaus müssen Gutachten durch andere Gutachter prüfbar sein.
16	Beim Ortstermin bringt eine Partei einen Privatgutachter mit. Die andere Partei und Wohnungseigentümer verweigert dem Privatgutachter den Zutritt. Wie verhalten Sie sich?	Ein Ortstermin ist zwar nicht öffentlich, aber jede Partei kann Personen veranlassen, daran teilzunehmen. Die Parteien werden darauf hingewiesen, dass der Ortstermin nicht stattfindet, wenn der Zutritt verweigert wird. Bei Verweigerung wird das Gericht über den Vorfall informiert und um Entscheidung über das weitere Vorgehen gebeten.
17	Entspricht die Anwendung eines Baustoffes oder einer Bauweise, für die eine bauaufsichtliche Zulassung des Instituts für Bautechnik Berlin vorliegt, den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik? Begründen Sie kurz Ihre Antwort.	Nein, eine bauaufsichtliche Zulassung ist für neue Bauweisen oder Produkte erforderlich, die ausschließlich Sicherheitsaspekte würdigt. Allgemein anerkannte Regeln der Bautechnik betreffen Bauweisen oder Produkte, die wissenschaftlich erforscht und der Fachwelt bekannt sind und sich darüber hinaus in der Praxis über einen langen Zeitraum (in der Regel mindestens 10 bis 15 Jahre) bewährt haben.
18	Definieren Sie den Begriff »Regeln der Technik«. Wo sind Regeln der Technik definiert?	Von Fachleuten, zu einem bestimmten Gebiet erarbeitete Regeln, die zur öffentlichen Fachdiskussion gestellt werden. Regeln der Technik sind zum Beispiel Entwürfe von DIN-Normen und eine Vorstufe zur »allgemein anerkannten Regel der Technik«.

Nr.	Frage	Antwort
19	<p>Angenommen, Sie haben als Sachverständiger in einem Selbständigen Beweisverfahren ein Gutachten über behauptete Mängel an einem Mehrfamilienhaus erstattet. Das Verfahren ist abgeschlossen. Nun fragt Sie die Hausverwaltung dieses Mehrfamilienhauses, ob Sie bereit sind, die Bauüberwachung und Abnahme der vom Bauträger zugesagten Sanierungsarbeiten an diesem Gebäude zu übernehmen. Was ist dabei Ihrerseits zu beachten?</p>	<p>Zunächst haben Sie auf die Vorschriften der IHK über öffentliche Bestellung und Vereidigung von Sachverständigen hinzuweisen, worin es unter § 8 heißt: »Es ist dem Sachverständigen untersagt, ein Vertragsverhältnis einzugehen, das seine Unparteilichkeit oder seine wirtschaftliche oder fachliche Unabhängigkeit beeinträchtigen kann.«</p> <p>Eine Tätigkeit für eine der Parteien im ehemaligen Beweisverfahren, in dem der Sachverständige tätig war, würde rückwirkend seine Unparteilichkeit gefährden und könnte dadurch die Verwertbarkeit des Beweiserhebungsgutachtens in einem folgenden Hauptsachverfahren gefährden. Der Sachverständige darf deshalb einen solchen Folgeauftrag nicht annehmen, außer, wenn alle am früheren Beweisverfahren beteiligten Parteien hierzu ausdrücklich ihre Zustimmung erteilen.</p> <p>Im Übrigen wird auf die Richtlinien zur Anwendung und Auslegung der Sachverständigenordnung verwiesen. Es heißt dort unter 8.2.7 zum § 8.2 der Sachverständigenordnung: »8.2.7: Der Sachverständige darf keine Gutachten in derselben Sache – auch zeitlich versetzt – für beide sich streitenden Personen erstatten, es sei denn, beide Parteien erklären sich ausdrücklich damit einverstanden (Schiedsgutachten)«.</p>

2 Juristische Grundlagen

Nr.	Frage	Antwort
1	<p>Was hat Vorrang bei einem Werkvertrag bei Widerspruch? Geben Sie alle Vertragsbestandteile nach § 1 VOB, Teil B in der richtigen Reihenfolge an.</p>	<p>Bei Widersprüchen im Vertrag gelten nacheinander:</p> <ul style="list-style-type: none">a) die Leistungsbeschreibungb) die Besonderen Vertragsbedingungenc) etwaige Zusätzliche Vertragsbedingungend) etwaige Zusätzliche Technische Vertragsbedingungene) die Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungenf) die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen.
2	<p>Welche Auswirkung hat die einvernehmliche Beauftragung eines SV zur Klärung eines Sachverhaltes während der Gewährleistungszeit?</p>	<p>Es handelt sich hierbei im Prinzip um ein Verfahren ähnlich einem Schiedsgutachten.</p> <p>Ein Schiedsgutachten wird von zwei, oder mehreren Parteien einvernehmlich zum Zweck der Klärung fachlicher Fragen beauftragt. Sofern alle Parteien damit einverstanden sind und dies in einem entsprechenden Schiedsgutachtervertrag vereinbaren, so sind die Feststellungen des Sachverständigen für alle Beteiligten verbindlich.</p> <p>Sind mehr als nur zwei Parteien involviert von denen nicht alle (aber mindestens zwei) Parteien der Schiedsgutachtervereinbarung zustimmen, so ist es nur für die zustimmenden Parteien verbindlich.</p>

Nr.	Frage	Antwort
3	<p>Wie sieht es aus bei Unstimmigkeiten zwischen LV und Werkplänen, was hat davon Vorrang?</p>	<p>Im Leistungsverzeichnis werden insbesondere Aussagen zu Menge, Art und Qualitätsanforderungen gemacht. Werkpläne machen in erster Linie Aussagen zu Form und Anordnung sowie zu Maßen. Werden widersprüchliche Aussagen gemacht, so hat in der Regel das Leistungsverzeichnis Vorrang vor den Werkplänen. Es ist zu prüfen, ob der Vertrag eine Rangregelung enthält.</p>
4	<p>Bei einem gerichtlichen Beweissicherungsstermin haben Sie im Beweisbeschluss nur drei kleinere Mängel zu begutachten. Ein ganz gravierender Schaden in einer anderen Raumecke ist im Beweisbeschluss jedoch nicht aufgeführt. Wie verhalten Sie sich? Fertigen Sie ein Foto für Ihre eigene Bauschadenssammlung an?</p>	<p>Grundsätzlich sind nur die Fragen des Beweisbeschlusses Gegenstand des Ortstermins und der späteren Gutachtenbearbeitung. Es kann jedoch sinnvoll erscheinen, einen Punkt zusätzlich mit aufzunehmen, um sich einen weiteren Ortstermin zu ersparen. Dies kann jedoch nur dann erfolgen wenn alle Parteien beim Ortstermin anwesend sind und diese einvernehmlich der Ergänzung des Beweisbeschlusses zustimmen. Dieser Umstand ist im Gutachten deutlich herauszustellen. Es ist zu erwägen diesen Punkt außerhalb des Gutachtens in einem Beiblatt abzuhandeln. Sollte eine Partei nicht mit der Erweiterung des Beweisbeschlusses einverstanden sein, so darf auch kein Foto für die eigene Bauschadenssammlung gefertigt werden.</p>

Nr.	Frage	Antwort
5	Als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger können Sie Aufträge auch ablehnen und wenn ja, welche?	<p>Grundsätzlich kann der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige alle Aufträge aus dem privaten Bereich ablehnen. Hier gibt es keinen Unterschied zu einem sonst tätigen Architekten oder Ingenieur. Die Verpflichtung zur Gutachtenerstellung erstreckt sich nur auf den Bereich der Gerichtsaufträge. Diese Aufträge sind abzulehnen, wenn der Sachverständige für die betreffende Fragestellung nicht die besondere Sachkunde besitzt, diese Fragen also nicht in sein Bestellungsgebiet fallen. Ebenfalls ist der Auftrag abzulehnen, wenn der Sachverständige sich selber für befangen hält.</p> <p>Bei Arbeitsüberlastung ist der Auftrag durchzuführen. Das Gericht ist dann jedoch über den zu erwartenden Fertigstellungstermin zu informieren. Es ist dann Sache des Gerichts, den Auftrag dann doch an einen anderen Sachverständigen weiterzugeben.</p>
6	Unter welchen Umständen können Sie wegen Befangenheit abgelehnt werden?	<p>Befangenheitsgründe stellen folgende Umstände dar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verwandtschaft mit einer Partei • regelmäßige geschäftliche Tätigkeit für eine der Parteien • interne Absprachen mit einer Partei • Vorteilsannahme durch eine Partei.
7	Welche Möglichkeiten werden in Teil B der VOB – abweichend vom BGB – dem Auftraggeber geboten, auf den Lauf der ursprünglichen Verjährungsfrist für seine Gewährleistungsansprüche einzuwirken?	<p>Durch Vereinbarung anderer Verjährungsfristen als sie in der VOB bestimmt sind. (BGB: Durch Hemmung und Unterbrechung der Verjährungsfrist).</p> <p>Vor allem aber ist die schriftliche Mängelrüge zu nennen, mit welcher eine neue Frist (VOB-Frist) zu laufen beginnt.</p>

Nr.	Frage	Antwort
8	Was ist ein Mangel im Sinne der VOB?	<p>Ein Mangel ist eine Abweichung von der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit einer Leistung. Liegt keine besondere Beschaffenheitsvereinbarung vor, so muss die Leistung den Allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Die Leistung ist insbesondere dann mangelhaft, wenn sie sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte oder für die sonst gewöhnliche Verwendung nicht eignet und keine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Auftraggeber nach der Art der Leistung erwarten kann.</p>
9	Was versteht die VOB unter Abnahme?	<p>Die Abnahme ist in § 12 der VOB Teil B geregelt. Danach geht mit der Abnahme die Gefahr für die Werkleistung auf den Auftraggeber über.</p> <p>Die Abnahme erfolgt durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durchführung einer förmlichen Abnahme • sofern keine förmliche Abnahme vereinbart ist oder durchgeführt wird, nach Ablauf von 12 Werktagen nach schriftlicher Mitteilung über die Fertigstellung der Leistung • durch in Benutzungnahme der Leistung (nicht aber nur von Teilleistungen) durch den Auftraggeber.

Nr.	Frage	Antwort
10	Welche Möglichkeiten hat ein Auftraggeber, auf den ursprünglichen Verlauf der Gewährleistungsfrist einzuwirken?	<p>Bis zur erfolgten Abnahme können beide Seiten die Gewährleistungsfristen einvernehmlich ändern.</p> <p>Werden in der Gewährleistungsfrist Mängel festgestellt und diese ganz oder nur teilweise abgestellt, so beginnt, bei einem VOB-Vertrag gemäß § 13 Nr. 5 Abs. 1, hierfür die Gewährleistung von Neuem.</p> <p>Bei einem BGB-Bauvertrag beginnt die Frist nur dann neu zu laufen, wenn die Mängelbeseitigung eine Anerkennung darstellt (§ 212 BGB).</p>
11	Im AGB-Gesetz wird eine Verkürzung der Gewährleistungsfristen gemäß den Regelungen des BGB als unzulässig dargestellt. Die VOB genießt hier eine Ausnahmeregelung, warum?	Die VOB stellt eine einvernehmliche Regelung zwischen den Parteien dar.
12	Wann verjähren Bauleistungen, besonders unter den Gesichtspunkten der VOB und des BGB?	Die Gewährleistungsfristen betragen nach VOB 4 Jahre und nach BGB 5 Jahre nach Abnahme.
13	Es wird behauptet, dass ein Schiedsgutachten einen Fall oder Rechtsstreit rechtlich entscheidet. Nehmen Sie dazu Stellung.	<p>Ein Schiedsgutachten ist nur dann verbindlich, wenn dies ausdrücklich zwischen den Parteien vereinbart wird. Dies betrifft jedoch nur die Tatsachenebene. In einem eventuell folgenden Zivilverfahren werden nur noch rechtliche Aspekte behandelt, sofern nicht technische Aussagen des Schiedsgutachten offensichtlich falsch sind.</p>

Nr.	Frage	Antwort
14	<p>a) Was versteht man nach dem Werksvertragsrecht des BGB und nach der VOB unter der Abnahme?</p> <p>b) Welche rechtliche Wirkungen treten durch die Abnahme nach VOB und/oder nach BGB ein? Nennen Sie mindestens 4 Rechtswirkungen.</p>	<p>a) Die Entgegennahme einer Bauleistung und die Anerkennung dieser Leistung als in der Hauptsache vertragsgemäß erfüllt, jedoch nicht die Anerkennung einer mangelfreien Leistung.</p> <p>b)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beginn der Verjährungsfrist für die Gewährleistung • Umkehr der Beweislast bei einem Baumangel • Übergang der Gefahr • Eine Voraussetzung für die Fälligkeit der Vergütung.
15	<p>Besteht bei Mängeln in Plänen eine Hinweispflicht des Unternehmers? Wenn ja, woher ist diese abzuleiten?</p>	<p>Gemäß VOB Teil B § 4 Abs. 3 hat der Auftragnehmer Bedenken gegen die vorgesehene Art der Ausführung (auch wegen der Sicherung gegen Unfallgefahren), gegen die Güte der vom Auftraggeber gelieferten Stoffe oder Bauteile oder gegen die Leistungen anderer Unternehmer (dazu gehören auch die Planunterlagen eines Planers) dem Auftraggeber unverzüglich, möglichst schon vor Beginn der Arbeiten, schriftlich mitzuteilen.</p>

Nr.	Frage	Antwort
16	Wann ist eine Werkleistung mangelhaft, im Sinne von § 633 BGB?	<p>Ein Mangel ist eine Abweichung von der vertraglich vereinbarten Menge und Beschaffenheit einer Leistung. Der § 633 BGB unterscheidet Sach- und Rechtsmängel. Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat. Die Leistung ist insbesondere dann mangelhaft, wenn sie sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte oder für die sonst gewöhnliche Verwendung nicht eignet und keine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Auftraggeber nach der Art der Leistung erwarten kann. Einem Sachmangel kommt es gleich, wenn der Unternehmer ein anderes als das bestellte Werk oder das Werk in zu geringer Menge herstellt.</p>
17	Nennen Sie zwei Hauptpflichten aus der VOB, welche der AN einzuhalten hat?	<ul style="list-style-type: none"> • Pflicht zu Erbringung der vertraglichen Leistung durch den Auftragnehmer • Der Auftragnehmer hat seine Leistung in der vereinbarten Zeit zu erbringen.
18	Wodurch verlängert sich die Gewährleistungspflicht des Bauvertrages?	<p>Hierfür ist zwischen BGB und VOB-B zu unterscheiden. Bei einem Vertrag gemäß VOB-B reicht die schriftliche Mängelrüge bzw. die Abnahme der Mängelbeseitigungsmaßnahmen. Das ist bei einem Bauvertrag gemäß BGB nicht der Fall, hier sind Hemmungen möglich.</p>

Nr.	Frage	Antwort
19	<p>a) Unter welchen Umständen ist es für den Sachverständigen für Schäden an Gebäuden wichtig, die Eigentumsverhältnisse eines zu begutachtenden Gebäudes zu kennen?</p> <p>b) Erklären Sie die Begriffe des WEG »Sondereigentum« und »Gemeinschaftseigentum«.</p> <p>c) Erläutern Sie an drei Beispielen für jeden Bereich die Abgrenzung zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum.</p>	<p>a)</p> <ul style="list-style-type: none"> • bei erforderlichen Untersuchungen mit zerstörenden Maßnahmen • wegen der Zugänglichkeit zu einem Untersuchungsbereich • wegen des Ausgangspunktes einer Schadensursache <p>b)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sondereigentum: bei in sich abgeschlossenen Wohn- oder Gewerbeeinheiten die Oberböden oder die Sanitärgegenstände, sowie eindeutig zugeordnete Garagen • Gemeinschaftseigentum: Grundstück, Anlagen und Einrichtungen für den gemeinschaftlichen Gebrauch, sowie Teile eines Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind <p>c)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Bodenfläche eines Stellplatzes in einer Garage ist Sondereigentum, während die Fahrbahn Gemeinschaftseigentum ist. • Die Innenseite eines Fensters ist Sondereigentum, während die Außenseite (Fassade) Gemeinschaftseigentum ist. • Der Bodenbelag einer Dachterrasse ist Sondereigentum, während die Abdichtung Gemeinschaftseigentum ist.
20	<p>Was ist ein Gefälligkeitsgutachten?</p>	<p>Ein Gutachten, das die Interessen einer Partei einseitig bevorzugt und deshalb nicht als unparteilich angesehen werden kann.</p>