

# **Brand-, Explosions-, Sturm- und Leitungswasserschäden in und an Gebäuden**

– Fachliche Bestellungs Voraussetzungen

Erstmals: 06/2008  
Stand: 04/2016  
Rev.: 1

## Präambel

Der Sachverständige dieses Fachgebietes hat als Bausachverständiger auf der Grundlage vorhandener Versicherungsverträge eingetretene Schäden an Bauwerken zu beurteilen und strukturiert zu bewerten. Hierzu bedarf es auch der verlässlichen Abgrenzung eines zu beurteilenden Versicherungsschadens von u. U. bereits bestehenden Mängeln und Schäden. Ferner sind die Möglichkeiten einer sachgerechten Wiederherstellung unter Berücksichtigung des versicherungsrechtlich Geschuldeten darzustellen. Diese Tätigkeitsschwerpunkte grenzen sich wesentlich von denen des Generalisten für „Schäden an Gebäuden“ ab.

## 1. Vorbildung

- 1.1. Grundlage dieser Sachverständigentätigkeit ist der erfolgreiche Abschluss eines Studiums der Fachrichtung Bauingenieurwesen oder Architektur an einer Hochschule oder einer Fachhochschule oder gleichwertigen Ausbildungsstätte. Die Kenntnisse der versicherungsrechtlichen Grundlagen können i. d. R. nur durch entsprechend lange und umfassende praktische Tätigkeiten auf diesem Sektor sowie durch die Teilnahme an entsprechenden Seminaren gewonnen werden.
- 1.2. Des Weiteren ist eine mindestens 10-jährige fachliche Tätigkeit nach abgeschlossenem Studium nachzuweisen, wovon eine mindestens 5-jährige Tätigkeit im beantragten Sachgebiet liegen muss. Die Berufspraxis muss bei Antragstellung andauern und darf nicht für längere Zeit unterbrochen gewesen sein.
- 1.3. Ein Bewerber ohne Hochschul- oder Fachhochschulabschluss, wenn er Erfahrung, Aus- und Fortbildung sowie regelmäßig eine 10-jährige praktische Tätigkeit nachweist, die ihrer Art nach geeignet war, die erforderlichen dargestellten fachlichen Kenntnisse zu vermitteln.

## 2. Fachliche Anforderungen

### Grundkenntnisse

Bezogen auf das Sachgebiet „Brand-, Explosions-, Sturm- und Leitungswasserschäden in und an Gebäuden“ muss der Antragsteller Grundkenntnisse u.a. in den Bereichen der Immobilienbewertung, der Bauphysik, der Bauchemie, der Werkstoffkunde, der Baukonstruktion, der Baustatik, der Baubio-logie sowie in den Bereichen Grundbau und Bodenmechanik besitzen.

### Besondere Kenntnisse

Die besondere Sachkunde von Sachverständigen in diesem Sachgebiet liegt darin, die versicherungs- und bewertungsrelevanten Schadensfälle zu erkennen und zu ordnen; ggf. sind Spezialisten für einzelne Fachbereiche des Bauwesens hinzuzuziehen. Komplexe Schadens- und Sanierungsabläufe sind unter Berücksichtigung der verschiedenen vertraglichen Gegebenheiten (Versicherungsbedingungen) zu beurteilen.

Der/Die Sachverständige muss vertraut sein mit Gefährdungseinschätzungen, Sanierungsmaßnahmen und den daraus resultierenden Kosten. Letztere müssen bei allen Gewerken selbstständig ermittelt und den einzelnen Kostengruppen zu verschiedenen Positionen zugeordnet bzw. klar abgegrenzt werden.

Daher muss der Sachverständige in diesem Sachgebiet über umfassende Erfahrungen im Bereich des Versicherungswesens verfügen.

Des Weiteren sind Kenntnisse bei der Berechnung von Wertminderungen, Einschätzung von Rest-werten sowie Berechnung von Neu- und Zeitwerten zwingend erforderlich.

Grundlage für die zuvor genannten Wissensbereiche sind demnach Kenntnisse im gesamten Bau-wesen, da alle möglichen Schadensursachen und -abläufe zu erkennen und entsprechend voneinander abzugrenzen sind. Daher genügen Spezialkenntnisse auf einem Teilgebiet des Bauingenieur- oder Architekturwesens für die Sachverständigentätigkeit in diesem Sachgebiet nicht.

### **Im Einzelnen:**

Zur objektiven Bewertung von Schäden im o. g. Sachgebiet und sonstigen Versicherungsschäden sind in folgenden Teilgebieten besondere Kenntnisse erforderlich:

#### **2.1 Versicherungswesen**

Versicherungsbedingungen im Hinblick auf versicherte Schäden und Gefahren; Abgrenzung der versicherten Positionen; ausgeprägtes Verständnis für die Auswirkungen einzelner Klauseln und Bestimmungen; Auswirkungen einzelner Verträge in der Industrieversicherung im Hinblick auf eine konkrete Schaden-, Kosten- und Ersatzwertermittlung etc.

#### **2.2 Beurteilung eingetretener Schäden**

Kenntnisse bauphysikalischer, bautechnischer, bauchemischer und baubiologischer Zusammenhänge nach unterschiedlichen Beanspruchungen im Schadenfall. Erkennen dieser Schäden am Bauwerk. Erkennen statisch-konstruktiver Auswirkungen unterschiedlicher Schäden am Bauwerk. Konzeption und Vorgabe der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen. Kenntnisse über die Baukonstruktion der unterschiedlichsten Bauwerke aus den unterschiedlichen Nutzungsbereichen und Bauepochen.

#### **2.3 Bewertung**

Wertbegriffe, Wertermittlungsmethoden, Schadensschätzungsmethoden, Bemessung von Wertminderungen, Baukalkulation, umfangreiches Wissen über Baupreise, Arbeitsaufwand für Bauleistungen etc.

#### **2.4 Ausschreibungen, Vertragswesen und Bauvorschriften**

BGB-Werkvertragsrecht, VOB, DIN-Bauvorschriften und DIN-EN-Normen, landesrechtliche und örtliche Bauvorschriften, allg. anerk. Regeln der Technik, historische Entwicklungen von Vorschriften zwecks Abgrenzung versicherter Positionen sowie umweltrechtlich relevante Vorschriften.

#### **2.5 Baubetrieb und Arbeitsschutz**

Kenntnisse über die auf den Baustellen verwendeten Maschinen und Geräte im Hinblick auf Einsatz, Gefährdungspotenzial, Wirkungsweise und Kosten.

#### **2.6 Wirtschaftlichkeitsberechnungen**

Untersuchung alternativer Möglichkeiten zur Schadensbeseitigung unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen auch im Hinblick auf komplexe Industrieschäden mit Auswirkungen auf Betriebsunterbrechungen etc. einschließlich Bauzeitplanung.

### 3. Juristische Kenntnisse

Grundlagenkenntnisse des privaten und öffentlichen Baurechts und der wesentlichen Werkvertrags-, Dienstvertrags- und Kaufvertragsvorschriften, des Schadenersatz- und Versicherungsrechts; Grundkenntnisse in den für die Sachverständigentätigkeit relevanten Abschnitten des Zivilprozessrechts sowie über das Schiedsgutachterverfahren.

Die [„Rechtskenntnisse Sachverständigentätigkeit“](#) sind Bestandteil dieser Bestellungs-voraussetzungen.

### 4. Nachweise

Nachweis der Fähigkeit, Fachfragen in nachvollziehbarer und der jeweiligen Auftragsart entsprechender Form schriftlich abzuhandeln.

Dies bedeutet insbesondere, dass alle für das Gutachten und das Verständnis bedeutsame Tatsachen, Berechnungen und Überlegungen in geordneter, zum Ergebnis hinführender Weise dargelegt werden. Diese Darstellung muss so erfolgen, dass die Fachfrau/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 die Empfehlung des Instituts für Sachverständigenwesen e.V., Köln, zum Aufbau eines Sachverständigengutachtens verwiesen, die im Internet unter [www.ifsforum.de](http://www.ifsforum.de) abrufbar ist.

Der Nachweis ist durch die Vorlage von eigenständig erarbeiteten Gutachten oder vergleichbaren Ausarbeitungen zu führen.

Die Gutachten sollen inhaltlich die folgenden wesentlichen Themenbereiche abdecken:

- ein Gutachten zu Explosions- und/oder Brandschäden,
- ein Gutachten zu Sturmschäden,
- ein Gutachten zu Leitungswasserschäden,
- ein Gutachten, in denen ein Industrieschaden abgehandelt bzw. untersucht wird

Die Gutachten sind in dreifacher Ausfertigung einzureichen.