



Erläuterungen Fachliche Bestellungs Voraussetzungen auf dem Sachgebiet

"Begutachtung der gestalterischen und technisch-wirtschaftlichen Planung einschließlich der Kostenrechnung und Wiederherstellung von Gebäuden"

1.0 Vorbildung des Sachverständigen

Die Aufgabe des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen auf dem Fachgebiet setzt eine umfassende Kenntnis des gesamten Bauwesens voraus, um die wechselseitigen Auswirkungen von Planungsentscheidungen auf die Wirtschaftlichkeit eines Bauwerks zu erfassen.

Grundlage dieser Sachverständigentätigkeit ist deshalb der erfolgreiche Abschluss eines Studiums der Fachrichtung Architektur an einer Hochschule oder einer Fachhochschule. Wegen der ungewöhnlichen Breite dieses Fachgebiets und der Wechselwirkung von Planungsentscheidungen kommt der praktischen Tätigkeit als Voraussetzung der öffentlichen Bestellung hier eine ganz besondere Bedeutung zu. Diese muss Gelegenheit gegeben haben, in der Projektsteuerung tätig gewesen zu sein. Der Antragssteller muss sein Wissen auch bei der Ausarbeitung von Gutachten angewendet haben.

2.0 Technische und juristische Kenntnisse des Sachverständigen

2.1 Technische Kenntnisse

Die überdurchschnittliche Sachkunde auf diesem Gebiet liegt in der technisch-wirtschaftlichen Bewertung von Planungsleistungen anhand von Wertanalysemethoden wie z.B. der Nutzwertanalyse. Ferner einer vergleichenden Bewertung von alternativen Planungen unter Anwendung der Nutzwertanalyse. Bei der Bewertung sind die Folgekosten einzubeziehen und es ist eine mittelfristige Betrachtung durchzuführen. Der Bewerber muss in der Lage sein, die Folgekosten einer Planung einzubeziehen und gebräuchliche Verfahren anzuwenden, um den Barwert in der Zukunft liegender Kosten zu bestimmen.

In das Fachgebiet eingeschlossen sind auch vertiefte Kenntnisse der Standortanalyse.

Der Bewerber braucht besondere Kenntnisse in der Projektsteuerung und den Methoden der Bauzeitplanung. Außerdem muss der Bewerber Verfahren anwenden können, um funktionale Leistungsbeschreibungen auszuwerten.

Im Rahmen der Beurteilung der gestalterischen und technischen Planung muss der Antragssteller im Streitfall das Planungsermessen des Planenden definieren können.

Soweit im konkreten Fall die Hinzuziehung weiterer Sachverständiger erforderlich wird, muss der Bewerber in der Lage sein, deren Beiträge richtig einzuordnen und in seine Schlussfolgerungen einzubeziehen.



Der Bewerber muss statistische Verfahren zur Ermittlung ortsüblicher Preise anwenden können und die üblichen Verfahren (Zielbaumethode) zur Ermittlung des technischen Minderwertes beherrschen. Ebenso muss anhand anerkannter Grenzfunktionen eine Aussage darüber getroffen werden können, inwieweit im gegebenen Falle ein merkantiler Minderwert zu bejahen oder zu verneinen ist.

2.2 Juristische Kenntnisse

Ein Gutachten eines Sachverständigen dient immer einem ganz bestimmten Zweck. Dieser Zweck, zu dem das Gutachten gefordert wird, muss der Sachverständige erkennen. Er muss daher über die wesentlichen Grundzüge des Baurechts und auch des Zivilprozess-, des Haftungs- und Versicherungsrechts Bescheid wissen, um zu verstehen, wie sein Gutachten in die rechtliche Situation eingebunden ist und um zu wissen, worauf es dem Gericht mit einem Beweisbeschluss oder einem privaten Auftraggeber mit seiner Aufgabenstellung ankommt.

Der Bewerber benötigt vertiefte Kenntnisse der Teile A, B und C der Verdingungsordnung für Bauleistungen.

3.0 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, d.h. er muss alle für das Gutachten und dessen Verständnis relevanten Tatsachen, Berechnungen und Überlegungen in geordneter und zum Ergebnis hinführender Weise darstellen können. Die Darstellung hat so zu erfolgen, dass ein Fachmann alle Daten und Gedankengänge, auf denen das Gutachten beruht, ohne weiteres nachprüfen und der Laie die gedankliche Ableitung nachvollziehen kann.