

Wilfried Wapenhans

Baugutachten – gezielt hinterfragen

Ein Leitfaden für die Arbeit des und mit dem
Sachverständigen

Inhaltsverzeichnis

1	S(chw)achverständige	9
1.1	Literaturrecherche zum Begriff des Sachverständigen	9
1.2	Analyse	11
1.3	Synthese (= Definitionsversuch)	17
1.4	10 Stufen zur Erkenntnis	18
	Beispiel Fassadenerneuerung	19
	Istzustands- und Problembeschreibung	19
	Konstruktionsprinzip der vorgefundenen Fassade	20
	Mehrkosten der Sanierung	23
	Fazit	24
	Literatur zu Kapitel 1	25
2	»Sachverständiger« und »öffentlich bestellt und vereidigt«	27
2.1	Öffentliche Bestellung und Vereidigung	27
2.2	Zertifizierung	27
2.3	Bekanntnis	29
2.4	Tipps	30
	Literatur zu Kapitel 2	31
3	Baugutachtenarten	33
3.1	Systematik	33
3.2	Baugutachtenbezeichnung nach dem Auftraggeber	34
3.3	Privatgutachten	34
	Gutachten in Vorbereitung von Gerichtsprozessen	34
	Versicherungsgutachten	38
	Schiedsgutachten	39
	Für den eiligen Leser	39
	Ein Platzhirsch	39
	Erfahrungsbericht anstatt umfassender Abhandlung	40
	Freiwillige Rechtsverbindlichkeit und Vertrauen zum Schiedsgutachter	40
	Leistungsfähigkeit von Schiedsgutachten	41
	Der Schiedsgutachtenvertrag	44
	Mangelbeseitigung im Zuge des Schiedsgutachtens	53
	Zusammenfassung	55
3.4	Gerichtsgutachten	56
3.5	Baugutachtenbezeichnung nach dem Inhalt = Aufgabenstellungen	
	für Baugutachten	58
	Istzustandsfeststellungen	58
	Beweissicherungsgutachten	58
	Bauzustandsanalysen	59
	Bewertungen	60
	Ursachenfindung	60

	Sanierungskosten oder Minderungen	61
	Zuordnung zum Verursacher	61
	Spezialgutachten zum Wert von Bauleistungen	61
3.6	Zusammenfassung	62
	Literatur zu Kapitel 3	62
4	Bauplanung und Bauausführung im Spannungsfeld	65
4.1	Phasenabhängigkeit der Bauplanung am Beispiel der HOAI	65
4.2	Teamarbeit zwischen Architekten und Tragwerksplaner	69
4.3	Nichtplanung oder Fehlplanung	71
4.4	Überprüfung der Planung auf Unstimmigkeiten	72
4.5	Abnahmeverweigerung	73
	Literatur zu Kapitel 4	74
5	Baukosten	77
5.1	Nachträge	77
5.2	Abgebrochene Pauschalverträge	78
	Sachverhalt eines Beispielgutachtens	78
	Feststellung des Bautenstandes und visuell erkennbare Mängel	79
5.3	Kriterien und Grundlagen für die Ermittlung von Baukosten	79
	Methoden der Baukostenermittlungen und deren Genauigkeit	79
	Baukostenermittlung nach Kubikmetern umbauten Raumes	80
	Baukostenermittlung nach Teilleistungen	81
	Höhe der Teilvergütung bei Kündigung eines Pauschalvertrages vor Fertigstellung der Bauleistungen	82
5.4	Sanierungskosten für das begutachtete Objekt	83
	Abschätzung nach Kostenkennwerten für Leistungsbereiche	83
	Plausibilitätskontrolle	86
	Fazit	86
	Literatur zu Kapitel 5	86
6	Gerichtsauftrag	89
6.1	Stellung des Sachverständigen	89
6.2	Termin für die Gutachtenerstellung	93
6.3	Stundensatz	94
6.4	Kostenvorschuss	96
6.5	Fehler und Mängel in Beweisbeschlüssen und Schriftsätzen	98
	Schreibfehler	98
	Adresse des Objektes	98
	Willkürliche Mängelaufzählungen	99
	Verständliche Formulierungen	100
	Ausforschung	101
	Öffnungsarbeiten	102
	Aufbau des Beweisbeschlusses	102
	Mündliche Gutachtenerstattung	103

6.6	Sub-Sachverständige, Materialprüfungen und höchstpersönliche Gutachtenerstattung	103
6.7	Gutachtenaufbau	106
6.8	Rechnungslegung	108
	Literatur zu Kapitel 6	115
7	Ortstermin	111
7.1	Einladung und deren Vorgaben	111
7.2	Verlauf und Dokumentation der Ortsbesichtigung	112
7.3	Mängel außerhalb des Beweisbeschlusses	114
7.4	Öffnungsarbeiten	115
	Literatur zu Kapitel 7	115
8	Neuere Arbeitstechniken zur Informationsbeschaffung und -auswertung	117
8.1	Literaturrecherchen	117
8.2	Wege ins Netz	118
	Literatur zu Kapitel 8	119
9	Mangelbeurteilungen	121
9.1	Mangelbegriff in der VOB/B und im BGB	121
9.2	Erheblichkeit der Baumängel hinsichtlich der Bauwerkssicherheit, -funktion und -ästhetik	125
9.3	Zuordnung der Verantwortlichkeit von Baumängeln	126
9.4	Koordination der am Bau Beteiligten in der Leistungsphase 5 des Architekten	126
9.5	Verantwortungsteilung zwischen dem Architekten als Bauüberwacher in der Leistungsphase 8 der HOAI und den Fachbauleitungen der Ausführungsbetriebe	127
9.6	Sanierungskosten von Baumängeln	130
9.7	Technischer und merkantiler Minderwert	132
	Begriffsbestimmungen	132
	Minderwert bei Altbauten	132
	Vergleichsüberlegungen mit der Autobranche	133
	Ermittlung des Wertminderungsbetrages	134
	Das B25-Urteil des BGH	135
9.8	Quotierungsverfahren nach KAMPHAUSEN	137
9.9	Beispiel zum Quotierungsverfahren	138
	Sachverhalt	138
	Ursache	139
	Sanierung und Kosten	140
	Beteiligte an der Quotierung	140
	Diskussion der Einzelverstöße	140
	Rechnerisches Quotierungsergebnis	141
	Literatur zu Kapitel 9	142

10 Die Sprache des Technikers und die Sprache des Juristen	145
Werkzeuge	145
10.1 Verbale Fachsprache der Techniker	146
10.2 Skizzen, Zeichnungen und Bilder	147
10.3 Formeln, Grafiken und Computerprogramme	158
10.4 Vision	160
10.5 Anwendungstechniken	160
Treffpunkt Rechtssache	160
Juristen	162
Techniker	163
10.6 Zusammenarbeit	165
10.7 Problemlösung	166
Literatur zu Kapitel 10	168
11 Gutachtenverwertung: Gutachten lesen, verstehen und korrigieren	169
11.1 Fehler und Mängel in Gutachten, sowie bei der Anhörung	169
Inhaltliche gutachterliche Erläuterung und Bewertung	169
Prüfbarkeit des Gutachtens	170
Vollständigkeit und Verständlichkeit des Gutachtens	170
Gutachten als Entscheidungshilfe	171
Äußere Form (Qualität, Textbild und Struktur) und Handhabbarkeit (Gliederung, Aufbau, Anlagen) des Gutachtens	171
Klarstellung der Grenzen des Erfahrungshorizontes	172
Säumige Gutachten	173
Fehlerhaftes Verhalten des Sachverständigen	174
11.2 Qualitätsbewertung von Gutachten	176
11.3 Anhörung oder Ergänzungsgutachten?	178
Literatur zu Kapitel 11	179
12 Weitere ungelöste Probleme bei Gerichtsgutachten	181
Literatur zu Kapitel 12	183
13 Fazit	185
Literatur zu Kapitel 13	185
Sachregister	187