

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

**Definition des Sachgebiets  
Fachliche Bestellungsvoraussetzungen**



**Stand: 04/2024  
Revisionsnummer: 2  
Erste Fassung: 06/2008**

## Präambel

Sachverständige<sup>1</sup> dieses Fachgebietes haben als Bausachverständige 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 Sachverständigenaktivität 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 weiterbildenden Maßnahmen 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. Antragsteller ohne Hochschul- oder Fachhochschulabschluss können die Ausbildungsvoraussetzungen erfüllen, wenn Erfahrungen, Aus- und Fortbildungen sowie regelmäßig eine 10-jährige praktische Tätigkeit nachgewiesen werden können, die ihrer Art nach geeignet waren, die erforderlichen dargestellten fachlichen Kenntnisse zu vermitteln.

## 2 Fachliche Anforderungen

### Grundkenntnisse

Bezogen auf das Sachgebiet „Brand-, Explosions-, Sturm- und Leitungswasserschäden in und an Gebäuden“ müssen Antragsteller Grundkenntnisse u. a. in den Bereichen der Immobilienbewertung, der Bauphysik, der Bauchemie, der Werkstoffkunde, der Baukonstruktion, der Baustatik, der Baubiologie 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 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 in der Abwicklung von versicherten Schäden verfügen.

Des Weiteren sind Kenntnisse bei der Berechnung von Wertminderungen, Einschätzung von Restwerten sowie Berechnung von Neu- und Zeitwerten zwingend erforderlich. Grundlage für die zuvor genannten Wissensbereiche sind demnach Kenntnisse im gesamten Bauwesen, 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 Sachverständigenaktivität in diesem Sachgebiet nicht.

<sup>1</sup> Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde die männliche Form in den Fällen verwendet, in denen eine geschlechtsneutrale Formulierung nicht möglich war. Alle Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter und Geschlechteridentitäten.

## 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 Industriever sicherung 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 und deren technischer Einbauten. Erkennen statisch-konstruktiver Auswirkungen unterschiedlicher Schäden am Bauwerk. Konzeption und Vorgabe der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen. Kenntnisse von Abbruchverfahren sowie von Entsorgungs- und Verwertungswegen. Kenntnisse über die Baukonstruktion der unterschiedlichsten Bauwerke aus den unterschiedlichen Nutzungsbe reichen und Bauepochen.

### 2.3 Bewertung

Wertbegriffe, Wertermittlungsmethoden, Schadensschätzungs methoden, Bemessung von Wertminde rungen, Ermittlung von Entwertungen auf Grund von Alterung und Abnutzung, Baukalkulation, umfangreiches Wissen über Baupreise, Arbeitsaufwand für Bauleistungen etc.

### 2.4 Ausschreibungen, Vertragswesen und Bauvorschriften

BGB-Werkvertragsrecht, VOB, DIN-Bauvorschriften und DIN-EN-Normen, Gebäudeenergiegesetz (GEG), landesrechtliche und örtliche Bauvorschriften und zu berücksichtigende Richtlinien, allg. anerk. Regeln der Technik, historische Entwicklungen von Vorschriften zwecks Abgrenzung versicherter Positionen sowie umweltrechtlich relevante Vorschriften (z.B. Biostoffverordnung, Technische Regeln Gefahrstoffe etc.).

### 2.5 Baubetrieb und Arbeitsschutz

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

Kenntnisse der relevanten Anforderungen an den Arbeitsschutz (Baustellenverordnung; Unfallverhü tungsvorschriften der Berufsgenossenschaften etc.)

### 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.

### 2.7 Baunebenkosten

Kenntnisse im Honorarrecht für Architekten und Ingenieure (HOAI) und sonstige Baunebenkosten gem. DIN 276 Kostengruppe 700 im Schadenfall zur Bewertung der Schäden sowie bei Ersatzwertermittlungen.

## 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 und Sachverständigenverfahren.

Die „[Allgemeinen 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.

Hierzu wird auf die jeweilige Sachverständigenordnung sowie auf die „[Hinweise zum Aufbau eines schriftlichen Sachverständigengutachtens](#)“ verwiesen.

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 oder in digitaler Form einzureichen.