

# Sachverständige – was kann (darf) man von Ihnen im Rahmen einer Privatbeauftragung erwarten?

Dipl.-Holzwirt Ing. Georg Brückner, Dipl.-Ing. Architekt Michael Diehl

**Sachverständige werden heute in vielen Bereichen des täglichen Lebens hinzugezogen. Dabei kann es unter anderem um Klärungen in Streitsachen, um Erklärungen technischer Zusammenhänge in Verbindung mit juristischen Fragestellungen, um Beweissicherungen, um fachliche Bewertung von Ausführungen oder auch um fachliche Begleitung, z.B. von Baumaßnahmen, bis hin zu Tatsachenentscheidungen im Rahmen von Schiedsverfahren gehen.**

Das Institut für Sachverständigenwesen schreibt auf seiner Internetseite „<http://www.ifsforum.de/detail.php?id=1635&parent=71>“ zu den Anforderungen an Sachverständige, wie folgt:

*„Sachverständige nehmen aufgrund ihrer Sachkunde und Erfahrung zu tatsächlichen Sachverhalten Stellung und erteilen fachlichen Rat, beantworten aber keine Rechtsfragen und subsuntieren schon gar nicht tatsächliche Sachverhalte unter rechtliche Tatbestände. Mithin haben Sachverständige die Aufgabe, unparteiisch, unabhängig und objektiv den vom jeweiligen Auftraggeber vorgegebenen Sachverhalt fachlich zu beurteilen oder zu bewerten, so dass das Gutachtenergebnis von jedermann, dem das Gutachten vorgelegt wird, akzeptiert werden kann. Der Sachverständige muss also glaubhaft und vertrauenswürdig sein, so dass seine gutachterliche Aussage verkehrsfähig wie eine Urkunde ist. Mit Hilfe seiner Gutachten können gerichtliche Streitigkeiten vermieden oder, falls es dazu kommen sollte, richtige und gerechte Entscheidungen getroffen werden.“*

Ob der Sachverständige nun als öffentlich bestellter und vereidigter oder zertifizierter oder staatlich anerkannter oder „nur“ als Sachverständiger tätig ist, eins sollte in jedem Fall selbstverständlich sein, dass er über eine besondere, d.h. überdurchschnittliche Fach- und Sachkunde in seinem Fachgebiet verfügt und diese bei seiner Arbeit auch einsetzt.

Diese grundlegende Erwartung an den Sachverständigen erweist sich allerdings nicht selten als ein schönes Ideal, das der Realität nicht Stand hält.

Ist der Sachverständige im Bereich der Privatwirtschaft tätig, wird von ihm neben seiner untersuchenden Arbeit auch häufig die Tätigkeit eines maßnahmenbestimmenden und -begleitenden Fachplaners erwartet. Insbesondere wenn es um Objektivität in Zusammenhang mit seiner „besonderen Fachkunde“ geht. Wenn dann noch eigene wirtschaftliche Interessen oder eine maßlose Überschätzung der eigenen Fähigkeiten hineinspielen, kann es dabei zu großen wirtschaftlichen Schäden kommen, sowohl beim Auftraggeber als auch beim Sachverständigen, häufig in Zusammenhang mit gerichtsgängigen Verfahren. Mögen Patentrezepte häufig griffiger

erscheinen und forsch vorgetragene Pauschalurteile mehr Aufsehen erregen, faktisch sind beide selten hilfreich. Nur wer die Zusammenhänge erkennt, kann situationsbezogen richtige Entscheidungen treffen.

Die nachfolgend aufgezeigten zwei Beispiele aus den Bereichen des „Schimmels“ und des „Holzschutzes“ stehen stellvertretend und sollen die Situation verdeutlichen. Selbstverständlich könnten aus anderen Bereichen, von ihren Auswirkungen her, vergleichbare Beispiele angeführt werden.

Im Bereich der „Schimmelbegutachtungen“ fragt man sich das ein oder andere Mal, ob hier nicht weit über das Ziel hinausgeschossen wird. Unter dem Deckmantel des Gesundheitsschutzes werden zum Teil nicht nachvollziehbare Maßnahmen in die Wege geleitet. Belegt wird dieses in den schriftlichen Ausführungen zumeist mit schwer verständlichen und meist auch nicht nachvollziehbaren Laborberichten. Eine allgemeinverständliche Erklärung sucht man häufig vergebens. Der Abriss eines ganzen Dachstuhls oder eine unerbittliche Freilegungssucht bei der Suche nach „Befall“ sind dann die Folge. Unter dem Motto „hier muss doch irgendwo Schimmel sein“, wird bis in die innersten Bereiche des Estrichs oder in die äußersten Bereiche der Gebäudeaußenhaut gesucht.

Hierzu hat sich bereits Prof. Dr.-Ing. Oswald im September 2004 in seiner Artikelserie „Schwachstellen“ im Fachblatt db deutlich wie folgt geäußert:

*„Häuser werden meist in Wind und Wetter errichtet. Baustellen sind nicht keimfrei und Bauleute hantieren nicht in OP-Montur. Baufeuchte ist bei der Großzahl der zum Teil seit Jahrhunderten verwendeten Bauweisen unvermeidbar. Wie soll man da die völlige Schimmelpilzfreiheit – gerade von Neubauten – gewährleisten? Der Mensch ist im Verlauf der gesamten Evolution ständig in der Natur und in seinen Behausungen, beim Essen und bei allen übrigen Aktivitäten, unterschiedlichen Schimmelpilzbelastungen ausgesetzt und hat sich dieser Exposition angepasst. Es ist ein Irrweg, Schimmel nur deshalb zum Umweltgift zu erklären, weil eine kleine Gruppe der Bevölkerung auf einige Schimmelarten mit Krankheitssymptomen reagiert. Warum erklärt man da nicht auch Hausstaub generell zum Umweltgift und alle damit „kontaminierten“ Gebäude so lange für unbewohnbar, bis langwierige Labortests die „Unbedenklichkeit“ bescheinigen? Es geht letztlich um die kulturell und volkswirtschaftlich relevante Frage, welche Risiken dem Bürger in einem der wenigen „reichen“ Länder dieser Erde zugemutet werden dürfen. In den armen, meist tropischen Ländern würde für diesen Aufwand nicht nur das Geld fehlen – angesichts des für Schimmel „idealen“ Klimas wären*

*die Bemühungen wohl auch aussichtslos. Dies ist selbstverständlich meine Meinung zu diesem Thema – konkreter ausgedrückt, die Meinung eines erfahrenen Bausachverständigen, der seit mehr als drei Jahrzehnten kontinuierlich mit Schimmelpilz als harmloser Begleiterscheinung von Feuchteschäden in Berührung kam. Man wird mir Betriebsblindheit und Unbelehrbarkeit vorwerfen und ich sehe wohl realistisch, dass meine Auffassung wenig Akzeptanz finden wird.“*

Seine damalige Schlussfolgerung aus dem o. a. Zitat, die „Beobachtung, Entdeckung, Bestimmung, Bewertung und Beseitigung von Schimmel ist längst ein Geschäft geworden, das boomt“, hat sich bis heute mehr als bestätigt.

Verstehen Sie uns nicht falsch, der Gesundheitsschutz der Nutzer eines Gebäudes hat oberste Priorität. Besteht im Gebäudeinneren Schimmelbefall und sind dadurch übernormale Hintergrundbelastungen hinausgehende Beeinträchtigungen gegeben, sind natürlich fachgerechte bekämpfende Maßnahmen einhergehend mit fachgerechten Behebungen der Ursachen erforderlich, aber bitte auch nur dann! Ob hier undurchsichtige Laborberichte oder das alleinige Anschlagen eines Schimmelhundes ausreichen, ist dabei sehr in Frage zu stellen. Jedem Experten dürfte doch bekannt sein, dass es kein 100% schimmelfreies Haus gibt. So steril können und dürfen wir überhaupt nicht leben. Reagieren die Hunde immer nur bei massivem Befall oder kann es auch schon bei kleinsten Schimmelvorkommen zu einem Anschlagen kommen?

Nehmen wir ein anderes Fachgebiet: den Holzschutz. Das Durchbohren von Deckenbalken zur Ermittlung von Fäulnis mithilfe von Bohrwiderstandsmessgeräten ist, mit ausreichender Erfahrung des Untersuchenden, eine sehr gute Hilfe, um mögliche Schädigungen zu lokalisieren. Wichtig bei dieser Untersuchungsmethode ist, dass rechtwinklig zur Längsachse der Balken das Holz durchbohrt wird. Dummerweise sind so aber die im Mauerwerk befindlichen Auflagerbereiche des Balkens ohne größere Freilegungsarbeiten nicht zu erreichen. Aber gerade der Verzicht auf solche Freilegungen durch Einsatz dieser zerstörungssarmen Untersuchungsmethode macht den Reiz für ihren Einsatz aus. Erfahrene Sachverständige wissen um die Möglichkeit, dass beim schrägen Einbohren in einen Balken die Gefahr einer erheblichen Ablenkung der sehr biegsamen Bohrnadel besteht. Letztendlich erhält man nicht wie gewünscht das Bohrdiagramm eines schräg durchdrungenen Balkenquerschnitts, sondern eines nicht nachvollziehbaren kurvigen Verlaufs durch den Balken. Welche Balkenbereiche dabei erfasst wurden, kann nicht nachvollzogen werden und folglich ist das Bohrdiagramm nicht auswertbar. Wird es trotzdem zur Beurteilung

Sachverständige

herangezogen, sind erhebliche Fehlinterpretationen zu erwarten. Bei richtiger Anwendung dieser Methode und „überlegter“ Interpretation der Messergebnisse ist diese Art der Untersuchung als begleitende Maßnahme geeignet.

Regelwerke sind beim Bauen unverzichtbar. Jedoch soll durch die dargestellten Fallbeispiele, sowohl die Anwendung von Regelwerken als auch die Diskussion über Abweichungen klarstellen, dass sich die Tätigkeit des Sachverständigen niemals im rein formalen Abhaken von Grenzwerten erschöpfen darf. Vermeintlich immer genauere messtechnische Möglichkeiten und Laboranalysen, gepaart mit der „Wunscherkenntnis“, dass „Regelwerke“ wie Normen usw. immer eine „1 zu 1“-Umsetzung für die zu ergreifenden Maßnahmen darstellen, in Verbindung mit der Erstellung von Leistungsverzeichnissen bzw. Angeboten, suggerieren dem ein oder anderen, dass man die Tätigkeit des Sachverständigen doch auch ausüben könne. Die (Fehl)einschätzungen der eigenen Fähigkeiten spiegelt sich dann in den schriftlichen Ausführungen wider: eine Aneinanderreihung von Messwerten, Laborberichten und aussagegelassenen Bildern zur Darstellung des „Sachverhalts“ und das Ganze eingerahmt von einer unkommentierten, fast wortgleichen Wiedergabe der „Regelwerke“ als Maßnahmeempfehlungen. Ein besonderes Eingehen auf die gewählten Untersuchungsmethoden sowie die spezifischen Be-

dingungen und Anforderungen der zu untersuchenden und zu beurteilenden Sache sucht man in einem solchen Fall vergebens. Aber gerade das ist der Teil, welcher vom Sachverständigen erwartet wird.

Der Einsatz von Labor- und Messtechnik ist immer nur in Zusammenhang mit einer gesamtheitlichen Untersuchung zu sehen, d.h. ein Sachverständiger kommt niemals darum herum, seine persönlichen Einschätzungen und Empfehlungen unter Zuhilfenahme seiner Sinnesorgane, seines Wissens und seines Verstandes abzugeben.

Der Auftraggeber erwartet eine umsetzbare Lösung. Der Sachverständige ist angehalten fachlich objektive Lösungen zu erarbeiten, die Verbreitung von Angst bzgl. gesundheitlicher und/oder finanzieller Risiken (Schimmel, Echter Hausschwamm usw.) verbietet sich dabei von selbst. Sind die „Regelwerke“ für eine umsetzbare Lösung nicht ausreichend oder erfordern sie Maßnahmen, die über die Möglichkeiten und Erwartungen des Auftraggebers hinausgehen, sind davon abweichende alternative Möglichkeiten zu suchen. Genau deswegen werden Sachverständige beauftragt.



Es schreibt für Sie:  
Dipl. Holzwirt  
Georg Brückner  
Fachbereichsleiter Sachverständige

Roggenkamp 7a  
59348 Lüdinghausen  
Telefon: (0 2591) 949653  
Telefax: (02591) 949654  
E-Mail: brueckner@dhbv.de

Man erwartet von Ihnen, dass Sie über den „Tellerrand“ hinausschauen können. Natürlich können diese Lösungen zusätzliche Risiken beinhalten. Diese gilt es einzuschätzen und zu bewerten. Soweit erforderlich sind Nachfolgemaßnahmen (z. B. Monitoring) festzulegen, um so bei Eintreten des Risikofalles frühzeitig handeln zu können. Über die Abweichungen von den „Regelwerken“ und ihre mög-

lichen Auswirkungen ist der Auftraggeber vom Sachverständigen genau zu informieren. Dieses sollte zur Absicherung beider Parteien mündlich und schriftlich erfolgen. Die letzte Entscheidung, was zu tun ist, muss natürlich beim Auftraggeber bleiben.

Die unreflektierte Akzeptanz von Messwerten und Laborberichten wird bei denjenigen, die nicht über die erforderliche Sach- und Fachkunde verfügen, häufig als unumstößlich angenommen. Dieses ist aber in keinem Fall ausreichend. Gefordert ist eine überdurchschnittliche Sach- und Fachkunde. Die Aufgabe eines Sachverständigen ist, dem Auftraggeber Aufklärungen und Lösungen zu bieten und nicht zusätzliche Fragezeichen zu hinterlassen, bzw. neue „Probleme“ zu schaffen.