

Die Bedeutung der Sachverständigen in unserem Gemeinwesen ist groß. Zahllose Fragen an Sachverständige helfen, Auseinandersetzungen zu regeln, sowohl privater Art wie auch vor Gerichten ausgetragene. Kaum ein Bauprozeß, kaum ein Strafrechtsfall über schwere Verkehrssachen, kaum ein finanzgerichtliches Verfahren über Grundstückswerte etc. kommt ohne Sachverständige aus. Allgemein wird dem Sachverständigenwesen für das Rechts- und Wirtschaftsleben ein hoher Stellenwert beigemessen. Ein sogar noch steigendes Gewicht für Gerichte, Bürger, Wirtschaft und die öffentliche Verwaltung wird allseits festgestellt. Unser Leben ist sehr komplex. Für viele Bereiche werden Spezialisten mit besonderem Fachwissen gebraucht, um die vielfältigen Probleme zu lösen. Die Sachverständigen übernehmen die Betreuung von Bürgern unseres Staates in einer Weise. Vielfach ermöglichen sie es sogar, daß bei gebotenen Klärungen durch ihr Einschalten die Inanspruchnahme von Gerichten vermieden werden kann.

Roland R. Vogel

Gedanken zur Situation des Sachverständigenwesens besonders auf dem Bestellsgebiet der Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

In Deutschland gibt es keinen reglementierten Ausbildungsgang, aufgrund dessen jemand zum Sachverständigen wird. Jedem ist es selbst überlassen, sich autodidaktisch für seine Tätigkeit aus- und fortzubilden und ggf. auf den Weg zur Prüfung für die öffentliche Bestellung vorzubereiten. Ebenfalls gibt es kein einheitliches Berufsbild. Die immer weiter fortschreitende Zersplitterung des Sachverständigenwesens ist höchst beklagenswert.

Besonders sind die Anforderungen an Wertermittler von Grundstücken und Gebäuden vielfältig. Sachverständige für Wertermittlungen sind ein wichtiger Teil des Wirtschaftslebens. Die hohen an sie gestellten Anforderungen setzen bei ihnen ein besonderes Maß an Verantwortungsbewußtsein voraus. Das Befolgen der ethischen Grundlagen des Sachverständigenwesens, die Verantwortlichkeit gegenüber

dem Verbraucher und Nachfrager nach ihrer Leistung, zeigt sich in der Art, wie jeder Einzelne mit der Entwicklung und laufenden Aktualisierung seines Wissens umgeht. Die mannigfaltigen Aufgabenstellungen an einen Wertermittler vergleiche ich gern mit einem üppigen Baum: Ausgehend von einem dicken Stamm des allgemeingültigen, grundlegenden Wissens um die Wertermittlung gibt es eine große Zahl von Haupt- und Nebenästen und Verzweigungen, wie beim Astwerk eines Baumes mit seinen Zweigen. Bei seiner Arbeit muß sich der Sachverständige durch alle Lebensadern des Baumes hindurcharbeiten, bis er an dem bestimmten Zweiglein angekommen ist, an dem die Antwort auf die gestellte Frage zu finden ist. Kommt er am Ende bei einem falschen Zweiglein an, bedeutet das ein falsches Gutachten. So vielfältig wie die Fragen sein können, so wenig abweichend von dem richtigen Zielzweig darf die jeweilige Antwort sein. Auf dem Königsweg dorthin muß der Sachverständige viele Verzweigungen passieren. An jeder muß er die jeweils richtige Entscheidung über den weiteren Fortgang seiner Überlegungen treffen. Die Summe der richtigen Einzelent-

umzugehen ist. So zeigt sich immer wieder, daß manchen Sachverständigen allein die Einschätzung der Bodenqualität eines unbebauten Grundstücks vielfach Schwierigkeiten bereitet, die bei hinreichend sicherem Grundlagenwissen z. B. auf dem Gebiet des Bauplanungsrechts nicht aufkommen dürften.

Die Erwartung des Verbrauchers an den Sachverständigen

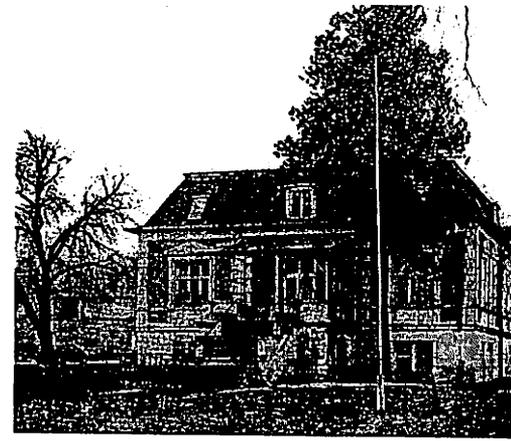
Hinter der Bezeichnung »Sachverständige(r)« verstecken sich leider nicht nur qualifizierte Kolleginnen und Kollegen. Mit der – gesetzlich vollkommen ungeschützten – Bezeichnung »Sachverständiger« verbindet der Verbraucher in der Regel Unabhängigkeit, Unparteilichkeit und persönliche Integrität. Bedauerlicherweise bezeichnen sich in immer größerer Zahl Scharlatane als »Sachverständige«, die als Geschäftemacher auf unseriöse Weise diesen Markt beackern. Die allgemeine Beschäftigungslage in Deutschland, besonders in den neuen Bundesländern, läßt nicht nur zuverlässige und vertrauenswürdige Personen auf diesem Markt erscheinen. Das wiederholt

scheidungen führt zum richtigen Ergebnis. Und nur dieses bedeutet, daß dem Auftraggeber bzw. Verbraucher ein Gutachten an die Hand gegeben worden ist, das die Qualität hat, für die er schließlich auch bezahlen muß.

Ein plumpes, einfaches Beispiel: Wenn sich ein Sachverständiger bei der Ermittlung des Verkehrswertes eines Rentenhauses bei der Auswahl zwischen »Vergleichswertverfahren«, »Sachwertverfahren« oder »Ertragswertverfahren« für das (in diesem Fall natürlich falsche) Sachwertverfahren entscheidet, hat er den falschen Weg eingeschlagen. Der muß also auch zum falschen Ergebnis kommen. So simpel sind aber die meisten Entscheidungen nicht, die er zu treffen hat. Die Fragen sind in der Regel subtiler und erfordern ein hohes Maß nicht nur an Kenntnissen, sondern besonders an Erfahrung, wie mit diesen Kenntnissen

geforderte Sachverständigenesetz macht nicht den Eindruck, daß es in absehbarer Zeit kommen wird. Aus dieser Verantwortung versucht sich der Gesetzgeber klammheimlich hinauszustehlen.

Vielfach besuchen werdende oder auch tätige, (noch) nicht vereidigte Sachverständige Fortbildungsveranstaltungen, um in diesen das Rüstzeug zu erlangen, das sie für die Ausübung ihrer Tätigkeit brauchen. Auf der einen Seite steht die überschaubare Zahl seriöser, grundlegender und fortbildender, anerkannter Initiativen, Sachverständigen Ausbildungsangebote zu machen. Viel größer ist aber die Zahl derer, die in zum Teil marktschreierischer Weise auch Schnellstausbildungen anbieten. Obendrein wird noch mit einem Füllhorn voller Titel, Diplome und Abschlüsse geworben. Diese haben nichts anderes im Sinn, als auf möglichst phantasievolle →



Weise den Verbraucher darüber hinwegzutäuschen, daß hier ein selbsternannter Sachverständiger an den Markt tritt. Mit einer Qualifikation, deren Vergleichbarkeit mit der eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen nicht nachvollziehbar ist, in deren Nähe sie sich aber selbst rücken wollen. Hinzu kommen hochtönende Zertifikate mit Verbandszugehörigkeiten zum Teil höchst zweifelhafter Art, die sich vielfach nur als Selbstzweck verstehen lassen.

Besonders fatal ist es nun im Fall eines selbsternannten Sachverständigen, bei dem der Verbraucher nicht erkennen kann, daß er keinen erfahrenen Sachverständigen vor sich hat, sondern einen, der sich nur aus eigener Überzeugung so nennt.

Ein auf dem Bewertungsgebiet tätiger Sachverständiger, der sich gerade durch eigenes Bemühen aus- und fortgebildet hat, ist wie ein Rechtsreferendar, der mit seinem geballten Fachwissen von der Universität auf einen Richterstuhl gesetzt wurde. Plötzlich erwartet man von ihm, daß er schwierige Rechtsfragen entscheidet, und das ohne Rücksicht auf seine mangelnde Erfahrung. Es kann gut gehen, in der Regel ist der unerfahrene Jurist allerdings den »alten Hasen« hoffnungslos unterlegen.

Nun hat besonders das Gebiet der Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken eine große Attraktivität für diejenigen, die sich darin betätigen wollen. Kaum jemand kommt wohl auf die Idee, sich ohne langjährige, einschlägige Erfahrung zum Beispiel für Lebensmittelchemie ohne weiteres als Sachverständiger niederzulassen: Dort wie auch auf anderen Gebieten wird häufig ein hoher apparativer Aufwand erforderlich. Nicht so bei den Wertermittlern: Ein Büro mit herkömmlicher Ausstattung, ein Telefon, ein dem Publikum Vertrauen einflößender akademischer Titel und die feste Überzeugung, es zu können, sind hier genug, um sich als Sachverständiger zu etablieren.

Voraussetzung zum Abdecken des Leistungsspektrums eines Sachverständigen für Wertermittlungen sind

- ♦ gewisse technische,
- ♦ umfassende wirtschaftliche und
- ♦ detaillierte, besondere juristische

Spezialkenntnisse. Entscheidend ist nicht nur die umfassende Beschlagenheit auf diesen Gebieten, sondern insbesondere die Erfahrung, wie man mit den gegenseitigen Verflechtungen umgehen muß und kann. Vom Sachverständigen darf nämlich nicht nur Kenntnisreichtum erwartet werden,

sondern vor allen Dingen auch die Fähigkeit, sein Know-how mit sachverständiger Auswahl in einem Gutachten zu verarbeiten. Der Leser des Gutachtens muß – auch als Laie – verstehen, was der Sachverständige als Ergebnis erarbeitet hat, und insbesondere warum es gerade dieses Ergebnis sein muß, und nicht ein anderes. Dabei hat sich der Sachverständige bei der Darstellung seines Wissens auf das zu beschränken, was für den Bewertungsfall relevant ist. Das Abschreiben oder die seitenweise Auflistung von Fachliteratur führt nicht zu einer größeren Überzeugungskraft des Gutachtens.

Der Sachverständige für Wertermittlung darf seine Tätigkeit nicht so verstehen, daß er – gleich einem eingespielten Computerprogramm – Zahlen verarbeitet, die bei richtigem Einfügen in eine von anderen vorgegebene Matrix automatisch das richtige Ergebnis ausspuckt. Was den vereidigten Sachverständigen gegenüber der großen Masse der Sachverständigen herausheben muß, ist ein erhebliches Maß an Erfahrung, die ihn in die Lage versetzt, alle Fragen der Wertermittlung sachgerecht und mit Einfühlungsvermögen zu beantworten. So stellt sich das jedenfalls der Verbraucher vor, und das zu recht!

Viele Sachverständige für Wertermittlung operieren mit Zahlen und Vorgaben, die sie aus zugänglichen Quelle übernehmen. Das ist notwendig und zulässig. Ein qualifizierter Sachverständiger sollte aber solche Zahlen laufend hinterfragen. Während technische Daten (Normalherstellungskosten, Indizes) ständig aktualisiert werden, werden wirtschaftliche Daten häufig als gegeben hingenommen nach dem Motto: Ein Blick in die Wertermittlungsrichtlinien ersetzt die Diskussion z. B. um den richtigen Liegenschaftszins.

Gern erinnere ich an eine alte chinesische Zen-Weisheit, die da sagt:

*Gehe nicht in den Fußstapfen der Meister.
Suche, was sie suchten.*

Sachverständige, die diesen Satz als Richtschnur ihres Handelns anerkennen, tragen viel dazu bei, daß das Sachverständigenwesen gefestigt wird.

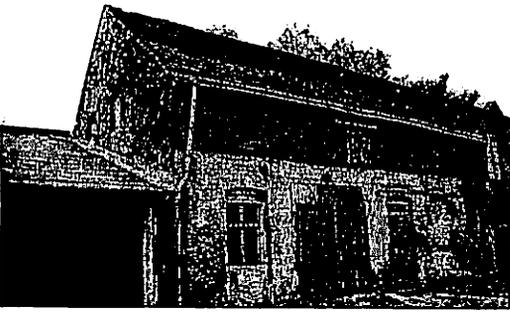
Verpflichtung zur Eigenausbildung

Die überwiegende Zahl von Interessenten an der Vereidigung für die Bewertung bebauter/unbebauter Grundstücke sind traditionell bautechnisch vorgebildete Bewerber, vielfach Bauingenieure unterschiedlicher Ausbildung bzw. Architekten. Bautech-

niker sind aufgrund ihrer Ausbildung natürlich hervorragend auf dem bautechnischen Sektor ausgebildet. Für die beiden anderen großen Gebiete, die sie als Sachverständige für Wertermittlungen exzellent beherrschen müssen, verbleibt es bei der Verpflichtung zur umfassenden Eigenausbildung: Auf dem Teilgebiet der einschlägigen juristischen und insbesondere der wirtschaftlichen Kenntnisse. Und diese Eigenausbildung auf den beiden durch ursprüngliche Ausbildung nicht oder weniger abgedeckten Gebieten ist, so stellt sich leider häufig heraus, erheblich verbesserungsbedürftig. Die langjährige Erfahrung als Prüfer von Bewerbern für die Vereidigung als Bewerter zeigt immer wieder, daß bei Bewerbern aus bautechnischer Vorbildung häufig eine erstaunliche Algorithmus-Gläubigkeit vorherrscht, die wenig mit überdurchschnittlicher Sachkunde zu tun hat. Es sind durch Fachliteratur und Seminare Schubkästchen gefüllt worden, in der Hoffnung, bei jeder Fragestellung ein Schubkästlein mit der passenden Antwort aufziehen zu können. Das ist es aber nicht, was einen Sachverständigen für Wertermittlung ausmacht, seine besondere Sachkunde belegt. Bei derartigen Kenntnissen wird bestenfalls eine durchschnittliche Sachkunde belegt, die allerdings für die öffentliche Bestellung und Vereidigung nicht hinreichen darf. Schließlich ist es die Aufgabe des Sachverständigen für Wertermittlungen, auf der Grundlage seines technischen, wirtschaftlichen und juristischen Wissens ein ökonomisches Datum zu nennen. Er ist von seiner Aufgabenstellung her nicht um eines technischen Datums willen befragt worden.

Das von Bewerbern unter Beweis gestellte Nachvollziehen von oft recht umfangreichem Fachbuchwissen läßt leider häufig das vermissen, was eigentlich gefordert werden muß: Erfahrung. So rutschen manche Gutachten mit Leichtigkeit unter der notwendigen Niveau-Schwelle durch und zeigen: Ein unerfahrener Sachverständiger ist nicht der, der eine überdurchschnittliche Sachkunde haben kann.

Wenn ich in vielen Gutachten bei Ob- →



Wertermittlung II: Bauernhof, baufällig

jekten, in denen sich der Sachverständige für die Sachwertermittlung als Grundlage seiner Wertbestimmung entschieden hat, im Teil zur Bodenwertermittlung die lapidaren Sätze lese »Der Gutachterausschuß von A-Stadt hat den Richtwert mit X DM ausgewiesen. Also ist der wertbildende Teil des Verkehrswertes aus dem Grund und Boden mit $X \text{ DM} \times Y \text{ m}^2 = Z \text{ DM}$ anzusetzen«, dann kann ich ein solches Gutachten nur mit Bedauern zur Seite legen. Eine überdurchschnittliche Sachkunde ist durch das große Abfragen von Daten aus einer für jedermann durch Telefonanruf zugänglichen Quelle ohne Reflektion und Hinterfragen dieser Daten nicht belegt. Eher das Gegenteil.

Einen Seitenhieb auf die bei manchen so beliebten EDV-Programme für die Erstellung von Gutachten kann ich mir nicht verkneifen: Derartige Computerhilfen sind in der Hand des erfahrenen Sachverständigen diesem eine Hilfe. Breitgestreut an jedermann bilden sie eine Gefahr: Der äußere, für den Laien makellose Eindruck verspricht etwas, was der vom Bearbeiter manchmal nicht durchdrungene Inhalt nicht halten kann. Er gaukelt Sachverstand vor, der nicht in dem Maße vorhanden ist, wie er erforderlich wäre, ein solches Programm sinnvoll einzusetzen. Der Verbraucher hat das Nachsehen, kann er doch nicht erkennen, was Sache ist und was tatsächliche Sachverständigenarbeit. Wer Gutachten im 2-Stunden-Takt verspricht (das sind 4-5 Stück am Tag!) kann sich nicht wundern, daß damit die Qualität hoffnungslos der Quantität geopfert werden soll. Eine besondere Sachkunde kann durch Vorlegen solcher Gutachten kaum belegt werden, die nicht auf »dem eigenen Mist« gewachsen sind.

Nachfrage nach Bausachverständigen steigt

Wegen der offensichtlich kontinuierlich schlechter werdenden Qualität von Handwerker- und Bauleistungen steigt die Nachfrage nach Sachverständigen, die Bauschäden beurteilen. Diese kann in weiten Gebieten nicht gedeckt werden. Hingegen bedrängen insbesondere Bautechniker die

Bestellungsbehörden, daß sie für den Bereich der Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken öffentlich bestellt und vereidigt werden wollen. Dies ist häufig mit den dort vermuteten höheren Honorarerwartungen begründet. Das ist verständlich. Dennoch ist auf das erhebliche Mißverhältnis hinzuweisen zwischen der Marktnachfrage nach Sachverständigenleistungen (für Bautechnik und Bauschäden) und dem Drängen von Sachverständigen, auf dem Gebiet der Bewertungen öffentlich bestellt und vereidigt zu werden. Dort hat sich nämlich der Markt erheblich entspannt, nach dem besonderen Wende-Boom ist Normalität eingetreten. Sachverständigenbüros, die große Teile ihrer Inanspruchnahme aus der Treuhandanstalt/BVS rekrutierten, sehen sich nach anderen Betätigungsfeldern um. Ein solches Feld könnte auf den rein bau fachlichen Gebieten gesucht werden. Eine Empfehlung an die IHK'en sollte daher lauten, die Bewerber besonders auf die gute Auftragslage der Schadenssachverständigen hinzuweisen, damit dort eine bessere Versorgung der Bevölkerung gewährleistet werden kann.

Es tat not, nach der »Wende« in der ehemaligen DDR zahlreiche Sachverständige öffentlich zu bestellen und zu vereidigen. Die flächendeckende Versorgung der neuen Länder mit Sachverständigenleistungen durfte nicht den Sachverständigen aus den Altbundesländern überlassen werden. Das war gut so. Viele der so zum Teil im Schnellverfahren vereidigten Kollegen haben bestätigt, daß sie in der Lage waren, die fehlenden Kenntnisse und das noch fehlende Einfühlungsvermögen auf dem bislang unbekanntem Gebiet der Marktwirtschaft nachzuholen. Andere, die nicht an sich gearbeitet haben, sondern die ihnen übertragene Vereidigung nur als »Lizenz«, nicht als Verpflichtung betrachtet haben, haben die Quittung erhalten: Der Stempel mußte entzogen werden, weil sie den Qualitätsanforderungen nicht genügten. Diese murren nun über die angeblich zu rigiden Anforderungen an öbuv Sachverständige. So soll es sogar Sachverständigenverbände (welche wohl?) geben, so Bleutge (in »Der Sachverständige« 7-8/97), die die »zu hohen Qualitätsstandards, die zu strengen Prüfungsanforderungen in den Fachgremien, die die besondere Fachkunde der Bewerber überprüfen«, beanstanden. Diesen Kritikern hält Bleutge entgegen, daß nur dann ein Bewerber öffentlich bestellt werden darf, »wenn der Nachweis der persön-

lichen Integrität und der fachlichen Eignung zweifelsfrei erbracht ist«. Dieser Auffassung ist zuzustimmen. Weiter: »Die Kammern sind keine Bestellungsfabriken, die Sachverständige auf niedrigem Niveau am Fließband produzieren. ... Eine Absenkung der Qualitätsstandards kann schon deshalb nicht in Frage kommen, weil die gesetzliche Vorgabe lautet, nur Sachverständige mit überdurchschnittlichen Kenntnissen und Erfahrungen zu bestellen.« Auch hier kann man nur aus vollem Herzen zustimmen. Eigentlich sprechen die Argumente der von Bleutge angeführten »Sachverständigenverbände« für sich, nämlich für das Selbstverständnis dieser Vereine. Sie scheinen sich vornehmlich als Lobby derer zu verstehen, die auf leichtem Wege die Insignien der öffentlichen Bestellung und Vereidigung erreichen wollen. Die Ansprüche des Verbrauchers, mit einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen wirklich jemanden vor sich zu haben, der den höchsten Qualitätsanforderungen genügt, scheinen diesen Verbänden gleichgültig zu sein. Es darf aber kein Platz sein für Dünnbrettbohrer!

Alle tätigen Sachverständigen sollten darauf wert legen, daß nur »alte Hasen« zum vereidigten Sachverständige öffentlich bestellt werden. Das hat nichts mit dem Lebensalter zu tun, auch jüngere Kollegen können solche »alten Hasen« sein. Aber ein gerüttelt Maß an Erfahrung ist es, was der Nachfrager nach der besonderen Dienstleistung des Sachverständigen erwarten darf. Einen hohen Qualitätsstandard zu gewährleisten, muß die Aufgabe aller Sachverständigen sein.

Die Prüfer in den Fachgremien für Wertermittlung haben sich letztlich in einer bundesweiten Konferenz zusammengefunden, um Standards für die Bestellung und Vereidigung von Sachverständigen abzugleichen. Einigkeit bestand darin, daß es keinesfalls »Discount«-Vereidigungen oder Zertifizierungen geben darf. Dafür stehen die Sachverständigengremien gerade, die gegenüber den Verbrauchern die Gewähr zu übernehmen haben, daß nur Sachverständige öffentlich bestellt und vereidigt werden, die den höchsten Anforderungen genügen.]

Roland R. Vogel ist öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken der IHK Berlin in Berlin