

Es gibt sie für Abfallstoffe und Campingplätze, für Schmuck genauso wie für Waffen. Mal sind sie wegen einer Erbschaft im Einsatz, mal nach einem Unfall. Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige gibt es für rund 300 Gebiete. Rund 180 Männer und Frauen sind zurzeit von den drei Industrie- und Handelskammern im Regierungsbezirk Freiburg bestellt und vereidigt.

# Mit dem nötigen Sachverstand

**W**er ist am Schimmel in der Wohnung Schuld, der Mieter oder der Bauherr? Wie viel ist das Auto nach dem Unfall noch wert? Ist die Uhr eine Fälschung? Bei Fragen wie diesen sind Menschen mit dem nötigen Sachverstand gefragt, um Gutachten zu erstellen und vor Gericht Auskunft zu geben. Da aber der Begriff nicht geschützt ist, kann sich praktisch jeder Sachverständiger nennen. Um ihre Qualität sicherzustellen, werden für rund 300 Bereiche Sachverständige öffentlich bestellt und vereidigt. Für die meisten sind die jeweiligen Industrie- und Handelskammern zuständig.

„Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige sind wichtig, damit strittige Tatbestände geklärt werden können“, sagt Ernst Nicolay, der als Justiziar der IHK Südlicher Oberrhein für Sachverständige zuständig ist. Da immer mehr Streitereien vor Gericht ausgetragen würden und kaum ein Haus mehr ohne Fehler gebaut werde, würden sie auch immer mehr nachgefragt. Der Zusatz „öffentlich bestellt und vereidigt“ ist eine Art Qualitätssiegel. Wer es erhalten will, muss deshalb einige Hürden nehmen – und unter Beweis stellen, dass er nicht nur fachlich, sondern auch persönlich geeignet ist. So

müssen die Bewerber zum einen nachweisen, dass sie in der Lage sind, Gutachten zu erstellen. Zum anderen müssen sie belegen, dass sie der deutschen Sprache mächtig, mindestens 30 Jahre alt und körperlich fit sind, um beispielsweise auf ein Dach steigen und es begutachten zu können. Außerdem wird von ihnen ein überragendes Fachwissen verlangt. Dies müssen sie in einer mündlichen und einer schriftlichen Prüfung nachweisen, die sie vor dem Sachkundenausschuss ablegen. „Dabei werden sie auf Herz und Nieren geprüft. Die Durchfallquote ist verhältnismäßig hoch“, erklärt Nicolay. Denn für die Qualität des Sachverständigen und für dessen Unabhängigkeit tritt letztendlich die IHK, die ihn bestellt und vereidigt hat, ein. „Wegen möglicher Interessenskonflikte dürfen deshalb Angestellte keine Sachverständigen werden“, erklärt Nicolay. Die meisten seien deshalb selbstständig – oder in Sachverständigenbüros zusammengeschlossen.

Für jeweils fünf Jahre werden die Experten bestellt. Dann müssen sie ihre Eignung und ihr Fachwissen erneut unter Beweis stellen. „Dass dann jemand abgelehnt wird, kommt aber selten vor“, sagt Nicolay, auf dessen Tisch pro Jahr etwa 30 Anträge lan-

den. Die zuständige IHK wird auch dann eingeschaltet, wenn es Beschwerden über Sachverständige gibt. „Das kommt öfters vor. Wenn jemand ein Haus schätzen lässt, ist ihm der Wert fast immer zu niedrig. Das ist psychologisch bedingt“, erklärt Nicolay. Die IHK muss in Fällen wie diesen entscheiden, ob der Gutachter vorgeladen wird. Im Zweifelsfall wird ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen, um ein zweites Gutachten zu erstellen. Liegt tatsächlich eine Verfehlung vor, wird der Sachverständige abgemahnt. Im schlimmsten Fall wird seine Bestellung widerrufen. „Solche Fälle habe ich drei- bis viermal pro Jahr“, sagt Nicolay mit Blick auf den Bezirk Südlicher Oberrhein.

Allgemein gilt: „Im Regierungsbezirk Freiburg herrscht insgesamt eher ein Mangel an Sachverständigen“, so Nicolay. Am Südlichen Oberrhein sind zurzeit rund 100 Sachverständige öffentlich bestellt und vereidigt. In der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg sind es 34, im IHK-Bezirk Hochrhein-Bodensee rund 50. Die meisten von ihnen bewerten Schäden an Gebäuden oder den Wert von bebauten oder unbebauten Grundstücken. Aber auch Exoten wie Experten für Orientteppiche oder Schwarzwalduhren sind darunter. *mae*

## Die Bewerterin: Margit Zeller ermittelt den Wert von Grundstücken

**Z**erstrittenen Ehepartnern, Geschwistern oder deren Anwälten begegnet Margit Zeller häufig bei ihrer Arbeit. Die 46-Jährige ist Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke – und seit 1999 öffentlich bestellt und vereidigt. Ihren Sitz hat Margit Zeller in Donaueschingen. Außerdem hat sie Büros in Steiblingen – gemeinsam mit einem Kollegen – sowie in Löffingen. Letzteres hat sie von ihrem Vater Siegfried Zeller übernommen. Wie er studierte sie Architektur. Bevor sie auch in seine Fußstapfen als Sachverständige trat, arbeitete Margit Zeller als Immobilienmaklerin erst von ihrer Heimat im Ruhrgebiet und dann von Baden-Württemberg aus. Von den Erfahrungen als Maklerin genauso wie als Diplom-Ingenieurin profitiert sie nun, wie sie betont.

Es ist die Vielfältigkeit, die sie an ihrer Arbeit reizt. „Ich lerne viele verschiedene Betriebe kennen“, sagt Margit Zeller. Da ihre Auftraggeber meist anonym bleiben wollen und sie ohnehin zum Schweigen verpflichtet ist, nennt sie weder deren Namen noch die Orte, aus denen sie

kommen. Denn immer wieder sind es familiäre Auseinandersetzungen, Geldprobleme oder Insolvenzen von Firmen sowie geplante aber noch geheime Umstrukturierungen, bei denen sie den Wert von Grundstücken und Gebäuden schätzen muss.

Betriebe und Behörden machen rund 50 Prozent ihrer Auftraggeber aus. Die andere Hälfte sind Privatpersonen. Meist wird Margit Zeller bei Erbfällen und Scheidungen von ihnen beauftragt. „Gerade bei familiären Auseinandersetzungen muss man höllisch aufpassen, neutral zu bleiben, da häufig jeder versucht, einen auf seine Seite zu ziehen“, betont sie. Erst neulich wurde sie als zusätzliche Sachverständige hinzugezogen, weil ein Kollege der Kungelei beschuldigt wurde. In einem anderen Fall wollten Eltern ihre Häuser und Grundstücke

gerecht auf ihre Kinder verteilen. Da sie deren Wert falsch einschätzten, bevorzugten sie die einen in ihrem Testament – und lösten nach ihrem Tod Streit unter den Kindern aus, was sie hatten vermeiden wollen. Deshalb rät Margit Zeller, Gebäude und Grundstücke vor dem Erstellen des Testaments oder von Verträgen schätzen zu lassen. Das sei günstiger, als wenn später Anwälte und Gerichte eingeschaltet würden. „Außerdem kann viel Streit und so ▶



Margit Zeller in ihrem Büro. Bild: Maerz

► manch ein Familienkrach vermieden werden", sagt die Expertin.

Trifft Margit Zeller bei Gebäuden, die sie begutachtet auf gravierende Schäden oder muss sie auch das Inventar eines Hotels schätzen, zieht sie Kollegen hinzu. Von Lörrach bis Friedrichshafen und Ravensburg ist sie im Einsatz und bearbeitet etwa 30 bis 35 Fälle pro Jahr. Durchschnittlich zehn Tage benötigt sie vom ersten Kontakt über Anfragen bei Behörden

und dem obligatorischen Vor-Ort-Termin mit Vertretern aller Parteien bis hin zum fertigen Gutachten. „Mit PC-Programmen könnte ich die Gutachten auch schneller erstellen, aber davon halte ich nichts, da jeder Fall Besonderheiten hat“, meint sie. Bei einem Einfamilienhaus kommt es beispielsweise nicht nur auf Alter, Schäden und Lasten an, sondern auch auf den Grundriss, die Infrastruktur im Ort und die Lage. Letztere spielt auch bei Hotels eine entschei-

dende Rolle. Denn solche, die zur Zwangsversteigerung angemeldet sind, befinden sich oft in früher gut besuchten Touristengebieten, die heute kaum noch Gäste anlocken. „Der Verkehrswert ist dann meist erschreckend niedrig, die Erfolgsaussichten für das Hotel oft aber auch“, sagt Zeller, die deshalb auch schon mal einen potenziellen Käufer von seinem Vorhaben, in einem wenig frequentierten Dorf ein großes Hotel zu erwerben, abgebracht hat. *mae*

## Der Exot: Berthold Schaaf ist Experte für Schwarzwalduhren

**E**in Exot unter den Sachverständigen und einer der wenigen Experten seines Faches ist Berthold Schaaf. Das Spezialgebiet des 66-Jährigen sind Holzfäder- und Schwarzwalduhren. Die restauriert und begutachtet er in seiner Werkstatt in Gengenbach. In den angrenzenden Räumen ticken auch mehrere der 150 bis 250 Jahre alten Uhren mit ihren Gewichten und meist bunt bemalten Holzschildern. „Im 18. und 19. Jahrhundert wurden sie in einer Vielzahl von Varianten zu Hunderttausenden gefertigt und in die ganze Welt exportiert“, sagt Schaaf.

Seit den 70er Jahren sammelt er die antiken Uhren. „Ich bin ein Autodidakt. Das Zerlegen und Restaurieren der Uhren habe ich mir selbst beigebracht“, betont Schaaf, der Deutsch und Musik studiert und als Lehrer gearbeitet hat, bevor er sich 1982 als Kunsthändler selbstständig machte. Seitdem kauft und verkauft er Schwarzwalduhren, repariert, restauriert sie - und schreibt Bücher darüber. 1996

schließlich wurde Schaaf als Sachverständiger bestellt und vereidigt. „Da ich das Wissen hatte, war es für mich sinnvoll, es auch amtlich bestätigen zu lassen. Es gibt nämlich fast keine Experten auf diesem Gebiet“, erklärt Schaaf, der in Baden-Württemberg der einzige seiner Art und daher viel im Land unterwegs ist. Auch von weiter her erhält er Fragen aller Art.

Offizielle Gutachten erstellt Schaaf etwa einmal pro Monat. Bei 40 Prozent seiner Fälle handelt sich es um Erbschaften. Dann ist es an Schaaf, den Wert einer Uhr zu schätzen, damit die künftigen Besitzer sie verkaufen oder den Wert der Erbmasse bestimmen können. Oft führen solche Fälle zu Streitereien, die vor Gericht ausgetragen werden - und

eine Uhr gestohlen, muss er anhand von Fotos ihren Wert schätzen. „Die Versicherung will natürlich immer möglichst wenig zahlen und der Versicherungsnehmer möglichst viel bekommen“, sagt Schaaf. Die Herausforderung ist für ihn dabei stets, „dass ich mich nicht irre. Ich stehe ja jeder Seite in der Verantwortung“.

Mal sieht er auf einen Blick, wie alt eine Uhr ist - zum Beispiel wenn er ein Exemplar vor sich hat, wie es um 1830 tausendfach gefertigt wurde. Mal hat er am Anfang nur ein diffuses Gefühl. Mal gibt eine versteckte Signatur, mal eine Jahreszahl über das Alter der Schwarzwalduhr Auskunft. Mal sind es die Holzsorten, Ersatzteile oder das Material des Uhrwerks - erst bestanden die Uhrwerke aus Holz, später aus Metall - anhand derer er Alter und Wert der Uhr bestimmt. Nicht immer kann Schaaf die Uhr zweifelsfrei datieren. „Dann schreibe ich das in dem Gutachten auch so“, sagt er und betont: „Ein Rest von Subjektivität bleibt ohnehin immer.“

Auch wenn es um mögliche Fälschungen geht, wird Schaaf zu Rate gezogen. „Das ist aber relativ selten der Fall“, betont er. Häufiger als komplette Fälschungen seien so genannte Mariagen, bei denen einzelne Teile ausgetauscht wurden. Schaafs spektakulärster Fall: Einmal wandte sich ein misstrauisch gewordener Sammler an ihn, dem eine Uhr, die er erwerben wollte, komisch vorkam. Und tatsächlich entpuppte sie sich als Fälschung. „Das Ziffernblatt war neu, aber komplett alt gemacht, eine sehr geschickte Fälschung“, sagt Schaaf. Vor Gericht trug er schließlich als Gutachter dazu bei, dass der Händler wegen Betrugs verurteilt wurde. *mae*



Schwarzwalduhren wie diese sind das Spezialgebiet von Berthold Schaaf. Bilder: Maerz

wo Schaaf als Experte angehört wird. In weiteren 40 bis 50 Prozent seiner Fälle wenden sich Versicherungen an den Sachverständigen. Ist beispielsweise eine Schwarzwalduhr von der Wand gefallen und ihr Schild zerbrochen, schätzt Schaaf den Restwert. Dazu muss er erst ermitteln, wieviel sie zuvor Wert war. Alter, Anzahl der vorhandenen Exemplare und Reparaturen sind Kriterien dafür. Wurde

## Der Ermittler: Karl-Heinz Simon ist Brandursachen auf der Spur

Wenn die Feuerwehr einen Brand gelöscht hat, ist Karl-Heinz Simon an der Reihe: Der Diplomingenieur ermittelt Brandursachen. 100 bis 150 Mal pro Jahr ist der 47-Jährige im Einsatz – wenn es sein muss, rund um die Uhr. „Bei einem Zimmerbrand mit einem Toten will die Polizei möglichst schnell Ergebnisse, da muss ich auch mal nachts raus“, berichtet Simon, der meistens zwischen Karlsruhe und Konstanz unterwegs ist. Hin und wieder auch im Ausland. Erst vor Kurzem reiste er für eine Karlsruher Firma nach Indien, um einem Maschinenbrand auf den Grund zu gehen. Private Aufträge wie diese sind selten. Bei rund 90 Prozent seiner Fälle arbeitet Simon für Polizei oder Staatsanwaltschaft, die übrigen 10 Prozent sind Aufträge von Versicherungen. Seine Fälle reichen vom Auto- über den Wohnungsbrand mit Toten bis hin zu Fabrikbränden wie der bei der Freiburger Großmetzgerei Gruninger im Herbst 2008. „Die Polizei holt mich nur, wenn sie selbst nicht weiterkommt, es Schwerstverletzte oder Tote gab oder die Schadenssumme sehr hoch ist“, sagt er.

Seit 19 Jahren arbeitet Simon im Sachverständigenbüro Dr. Löhle und Kollegen in

Freiburg, inzwischen ist er Teilhaber des Büros Dr. Löhle und Simon, das sich auf die Ermittlung von Brandursachen spezialisiert hat und eine Abteilung des gesamten Sachverständigenbüros ist. Im Gegensatz zu Ulrich Löhle ist Simon nicht öffentlich bestellt und vereidigt. Noch im Laufe des Jahres möchte er aber die nötigen Unterlagen dafür einreichen.

Der Reiz bei seiner Arbeit als Brandursachen-Ermittler ist für ihn, „dass es kein Rezept gibt und dass man sich immer wieder neu auf die Fälle einlassen muss“. Vor Ort zu sein, ist für Simon dabei das A und O. Bei seinen Ermittlungen folgt er stets demselben Raster. Erst verschafft er sich beispielsweise anhand von Fotos und Zeugenaussagen einen ersten Eindruck, wo der Brand ausgebrochen sein könnte. Dann dokumentiert er die Brandstelle – spricht seine Beobachtungen auf Band



Karl-Heinz Simon untersucht ein Kabel unter dem Mikroskop auf Lichtbogenspuren.

und fotografiert. „Weil ich am Anfang nicht weiß, was wichtig ist, mache ich möglichst viele Bilder“, so Simon. Sein nächster Schritt ist das Einschätzen der Brandstelle. Vorsichtig trägt er Schutt ab, um bis zum vermeintlichen Brandherd vorzustoßen. Mal liegt der Herd dort, wo die Flammen das meiste zerstörten, mal brannte das Material dort einfach besonders gut. „Zur Interpretation des Brandspurenbilds gehört viel Erfahrung. Aber manchmal muss man auch nach ein paar Stunden wieder von vorne anfangen“, sagt er. In manchen Fällen nimmt Simon eine Probe vom Schutt, die er dann in einem Labor zum Beispiel auf Brandbeschleuniger hin untersuchen lässt oder reicht ein verdächtiges Teil an einen Metall-Experten weiter. In anderen Fällen findet er selbst das defekte Kabel, das durch einen Kurzschluss den Brand verursacht hat.

„Der Polizei geht es darum, ob die Ursache ein technischer Defekt, Fahrlässigkeit oder vorsätzliche Brandstiftung war“, erklärt Simon. Weniger als zehn Prozent seiner Fälle seien nicht aufklärbar, bei rund 20 Prozent gebe es Zweifel. Diese nennt er dann auch in dem Gutachten, das er am Ende eines jeden Falles verfasst. Zu den etwa 70 Prozent seiner Fälle, bei denen Simon die Ursache eindeutig ermitteln konnte, gehört auch der Gruninger-Brand. „Es war ein technischer Defekt“, sagt Simon und zeigt die Reste des Kupferkabels, das den Brand ausgelöst hat.

Susanne Maerz

### Sachverständige

- **Bestellung:** Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige werden von den Industrie- und Handelskammern (Bereich Wirtschaft), den Handwerkskammern (Handwerk) und den Regierungspräsidien (Land- und Forstwirtschaft, Garten- und Weinbau) bestimmt.
- **Rechtsgrundlage** ist Paragraf 36 der Gewerbeordnung.
- Ihre **Gutachten** werden nachgefragt von Gerichten, Unternehmen, Behörden und Privatpersonen.
- **Alter und Amtsperiode:** Bei der ersten Bestellung mindestens 30, höchstens 62 Jahre. Sie werden jeweils für fünf Jahre bestellt. Zum letzten Mal kann die Bestellung eines Sachverständigen mit 68 Jahren verlängert werden – dann nur noch für eine Periode von drei Jahren.
- **Qualifikationen:** Sachkunde und persönliche Eignung müssen zu Beginn und

dann wieder alle fünf Jahre nachgewiesen werden.

- **Kosten:** Was das Gutachten eines Sachverständigen kostet, wird in Honorarordnungen geregelt und hängt zum Beispiel vom Wert des Gegenstandes ab, der begutachtet wird. Vor Gericht gilt ein eigenes Regelwerk.

#### • Ansprechpartner:

##### IHK Südlicher Oberrhein

Ernst Nicolay, Tel. 0761 3858-116,  
E-Mail: ernst.nicolay@freiburg.ihk.de,

##### IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg

Anke Neuenbäumer, Tel. 07721 922-142,  
neuenbaeumer@villingen-schwenningen.ihk.de,

##### IHK Hochrhein-Bodensee

Barbara Schlaberg, Tel. 07531 2860-155,  
barbara.schlaberg@konstanz.ihk.de