

**LIEBE KOLLEGEN/INNEN!**

*Haben Sie auch das Gefühl, die Finanzkrise lässt uns so bald nicht mehr los? Es vergeht kein Tag ohne schlechte Wirtschaftsnachrichten. Es werden Misswirtschaft und unfassbare Betrugshandlungen aufgedeckt. Verunsichert fragen wir uns, woran wir noch glauben sollen. Wem können wir tatsächlich noch vertrauen?*

*Doch sind Zeiten der wirtschaftlichen Krise auch Zeiten des Neubeginns, der dynamischen Umgestaltung von Systemen, und Zeiten der besonders hohen Kreativität. Auf der Suche nach Auswegen besteht die Chance, ganz neue Wege zu beschreiten. Der Staat unterstützt betriebliche Initiativen durch steuerliche Investitionsförderungen, und Kredite sind derzeit so billig wie schon lange nicht mehr. Das sind doch Gegebenheiten und Voraussetzungen, unter denen vielversprechende Projekte umgesetzt werden könnten.*

*Wir müssen wieder Vertrauen in unser Wirtschaftssystem gewinnen und optimistisch nach vorne blicken. Dann können auch wir mit Überzeugung sagen: „Yes, we can!“*

*Mit kollegialen Grüßen*

*Traude Hauner-Schöpf*

**Dr. Traude Hauner-Schöpf**  
www.hauner-schoepf.at

# Turbulente Zeit

## Sachverständige und die Krise

**MAUE AUFTRAGSLAGE IN FLAUEN ZEITEN? AUF DIE MEISTEN SACHVERSTÄNDIGEN TRIFFT DAS GEGENTEIL ZU. DIE FACHGRUPPEN-OBLEUTE RATEN, PERMANENT DEN MARKT ZU BEOBACHTEN UND SORGFÄLTIGER DENN JE AN BEWERTUNGEN HERANZUGEHEN. ACHTUNG, REGRESSFORDERUNGEN KÖNNTEN ZUNEHMEN!**

TEXT: SUSANNA SAILER

**B**örsen krachen, Banken wanken, Preise verfallen. In der Realwirtschaft bleibt ebenfalls kein Stein auf dem anderen. Wie sich die Wirtschaftskrise wohl auf die unmittelbare Tätigkeit als Sachverständiger auswirken wird? „Ich sag's ehrlich, es ist extrem schwer abzuschätzen“, sagt Dr. Erich Kaufmann, Vorsitzender des Landesverbandes. Dass der Finanzcrash vor allem die Immobilien-Sachverständigen auf Trab halten wird, davon ist Kaufmann genauso überzeugt, wie der Obmann der Fachgruppe Bau und Immobilien, DI Karl Sterkl: „Es werden noch viele Immobilien auf den Markt kommen, wenn die Zeiten schlechter werden. Das bedeutet auch, dass wir Sachverständige mehr Bewertungen vornehmen.“

**KÜRZER GÜLTIG.** Allerdings dürften sich diese Bewertungen wegen instabiler Preise laufend ändern. Sterkls Rat an seine Mit-

glieder: „Es gilt, die Arbeit noch gewissenhafter als bisher auszuführen. Vielleicht ist es sinnvoll, in der Bewertung darzulegen, dass sie nur für einen kurzen Zeitraum wirksam ist und die geänderten Werte am besten nach einer gewissen Zeit mit einer neuerlichen Bewertung zu bemessen sein werden.“

**HÖHERES RISIKO.** In Fragen der Haftung werde die SV-Arbeit riskanter und eine Bewertung kritischer beäugt. Die Gefahr von Regressforderungen dürfte steigen. Nach Ansicht Sterkls werden Immo- und Bausachverständige in Hinblick ein noch robusteres Nervengerüst benötigen: „In schlechten Zeiten versucht so mancher Geld zu lukrieren, indem er über die Bewertung eines Sachverständigen einen Schaden konstruiert.“ Unzufriedene Auftraggeber neigen dazu, rascher eine Klage einzubringen, als zu akzeptieren, was ein Sachverständiger vorgibt. Das Potenzial der

Arbeit werde sich erhöhen, meint Sterkl: „Nur werden wir das, was wir machen, öfter erklären müssen und wir werden uns öfter vor Gericht wiederfinden, um eine Klage abzuwehren.“ Dem kann Baumeister Ing. Wilfried Huemer, Obmann der Fachgruppe „Allgemeines“, nur beipflichten: „Das Wissen um aktuelle Entwicklungen zum Bewertungsstichtag muss ins Gutachten noch sorgfältiger einfließen, weil man sonst rasch in eine Haftung gelangen kann.“ Es sei wichtig, das Ohr am Geschehen zu haben, statt von jahrelang gewohnten Ansätzen auszugehen.

**TOP UND FLOP.** Landesverbands-Vorsitzender Kaufmann rät ebenfalls zur intensiven Marktbeobachtung in kürzeren Abständen. Sein Gesamteindruck, basierend auf vielen Maklergesprächen: „Die Tendenz, dass Wohnimmobilien in sehr guten Lagen wegen hoher Nachfrage teurer werden, jene in schwächeren Lagen aber im Preis sinken, dürfte sich durch die Krise zusätz-



lich verstärken.“ Bei Gewerbeimmobilien scheint das Angebot zuzunehmen, weil sich viele davon trennen. Das dämpft den Preis. „Gewerbe-, Handels- und Büroimmobilien würde ich vorsichtig mit gewissen Risikoabschlägen bewerten“, sagt Kaufmann.

**PREISVERFALL.** Im Bereich Kfz weist Fachgruppen-Obmann Ing. Adolf Stumpfl ebenfalls auf die geänderte Ausgangsbasis bei der Bewertung von Autos hin: „Kommt es bei einem Unfall zu einem Totalschaden, so ist der Wiederbeschaffungswert eines Fahrzeuges merklich niedriger, als er noch vor einem halben Jahr war, weil das Auto am Markt günstiger zu haben ist.“ Wobei hier große Unterschiede unter den Marken zu bemerken seien. Bei den Reparaturen habe sich hingegen preislich noch nichts bewegt. Weniger Aufträge werde es in Zusammenhang mit der Wirtschaftsflaute für Kfz-Sachverständige wohl nicht geben. Dafür seien andere Kriterien, etwa die Unfallhäufigkeit, ausschlaggebend. „Höchstens, die Leute würden weniger Auto fahren“, wirft Stumpfl ein.

#### DISKURS UM HONORAR.

Auch bei den SV-Kollegen von Mag. Dr. Franz Reitbauer, Obmann der Fachgruppe Information und Kommunikationstechnik (IKT), dürfte die Krise in Zusammenhang mit ihrer Sachverständigen-Tätigkeit nicht angekommen sein. Als mögliche künftige Konsequenzen zeichnen einige IKT-Mitglieder folgende Szenarien: Zunahme der Streitfälle vor Gericht, vermehrte Diskussion über die Höhe der Honorarnoten und Zahlungsausfälle bei Honoraren für Privatgutachten aufgrund von Konkursen. „In welchem Ausmaß und ob das überhaupt eintreffen wird, können wir nicht abschätzen“, relativiert Reitbauer. Das Thema Honorar bei Privatgutachten kommt auch dem Obmann der Fachgruppe „Allgemeines“ in den Sinn. Huemer: „Bei einem weiteren konjunkturellen Einbruch könnte der Preis für Honorare gedrückt werden. Es liegt an uns selbst, den Preis für unsere Tätigkeit auf einem vertretbaren, angemessenen Satz zu halten.“

**WELCHE KRISE?** Als krisenresistent dürfte sich auch der Bereich Land-

und Forstwirtschaft entpuppen. „Keines meiner Mitglieder spürt etwas“, sagt Fachgruppen-Obmann Ing. Johann Huber. „Wer in der Landwirtschaft über Kapital verfügt, wird das weiterhin investieren. Auch bei den Bewertungen dürfte sich wenig ändern“, merkt Huber an. Ziemlich unberührt von den Turbulenzen bleiben auch die Sachverständigen für Buchwesen, wie Fachgruppen-Obfrau Dr. Claudia Schoiber-Ceconi feststellt. Allerdings nehmen die Beratungen zu. Vermehrt erkundigen sich Leute über die Möglichkeiten, ihr Geld an einem sicheren Ort zu parken. Andere Klienten würden wiederum versuchen, beim Honorar zu sparen. „Manche Leistungen, die früher in Anspruch genommen wurden, werden jetzt lieber selbst gemacht.“

**AUSGETROCKNET.** Mit anders garteten Tatsachen müssen sich die Sachverständigen im Bereich Kunst und Antiquitäten auseinandersetzen. Fachgruppen-Obmann Mag. Dr. Kurt Lettner: „Die Schätz- und Verkaufswerte für mittlere

und weniger wertvolle Antiquitäten fallen derzeit ins Bodenlose. Es kommen kaum gute Objekte auf den Markt, weil die Leute zu den vorherrschenden Bedingungen nicht verkaufen wollen.“ Wenn es um gute und beste Qualität gehe, sei der Markt des Kunsthandels ausgetrocknet. Gleichzeitig nimmt die Zahl der Zwangsversteigerungen zu. Für die Sachverständigen ein zweischneidiges Schwert: Obwohl damit mehr SV-Aufträge in Verbindung stehen, zählt die Sparte der Exekutionen wohl zu den unangenehmsten Aufgaben, wie Lettner selbst erfahren musste: „Die Besitzer oder Einbringer sind bei einer Exekution oft bitter enttäuscht, dass ihre Objekte weniger oder viel zu wenig wert sind.“ Ein menschliches Problem, mit dem ein Sachverständiger umgehen muss. Um hier einen wirklich fairen Schätzwert festzustellen, plädiert Lettner: „Diese Krise zwingt uns im Bereich Kunst und Antiquitäten zu einer intensiven und permanenten Marktbeobachtung – und zwar national und international.“

**AM BRANDLHOF.** Die Auswirkungen der Wirtschaftskrise auf die Arbeit der Sachverständigen werden auch beim kommenden Brandlhof-Seminar für lebhaftere Diskussionen sorgen. **Die Fortbildungsveranstaltung geht in Saalfelden vom 17. bis 19. April über die Bühne.**