



Rüdiger Knäuper | Odenthal-Blecher

Argusauge mit Fingerspitzengefühl

Schimmel in der Wohnung, Risse in der Fassade, Nässe im Keller, Löcher im Flachdach oder defekte „weiße Wannen“: Schäden an Gebäuden sind das Metier von Rüdiger Knäuper. Außen wie innen. Er stellt sie fest, listet sie auf und untersucht sie. Für Privatleute, Gerichte oder Versicherungen. Denn der Diplom-Ingenieur aus Odenthal ist öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für „Schäden an Gebäuden“ sowie für „Schäden an und Bewertungen von Innenräumen“. Dabei kam Rüdiger Knäuper als Diplom-Ingenieur ursprünglich von der Konstruktion her. Etwas, was er zwar reduziert, aber keinesfalls ad acta gelegt hat, denn neben aller Sachverständigen-Tätigkeit ist er heute immer noch als Statiker und Bauplaner im Hochbau aktiv.

Rüdiger Knäuper ist viel auf Achse. Als Sachverständiger ist er nicht nur im Umkreis seines Odenthaler Firmensitzes an der Bergstraße gefragt, sondern durchaus auch in Augsburg und Frankfurt. Um Beweissicherungen – also den Ist-Stand von Gebäuden – durchzuführen oder Schäden zu begutachten, muss der 56-Jährige jedoch nicht nur mobil, sondern auch körperlich fit sein. Er klettert auf Flachdächer, kraxelt auf Gerüste oder lässt sich mit dem Hubwagen in luftige Höhen hieven, um in 20 Meter Höhe eine Dachrinne zu inspizieren. Auch in der obersten Etage eines Kranhauses im Kölner

Rheinuhafen war er unterwegs. Ohne Schwindelfreiheit geht es nicht.

Zu den Arbeitsgeräten vor Ort gehören Kamera und Messinstrumente, Papier und Stift. „Wir messen viel“, sagt Rüdiger Knäuper. Etwa 5.000 Fotos werden pro Jahr angefertigt. „Zum Beispiel mit einem elektronischen Laser-Messgerät die Wohnraumgröße, wenn sich Vermieter und Mieter um die Wohnfläche streiten. Die Auswertung erfolgt im Büro am Computer, das Ergebnis wird schriftlich ausgefeilt. Manchmal nimmt Rüdiger Knäuper vom Objekt auch etwas mit, beispielsweise das, was an

der Pinnwand in einer verschlossenen Plastiktüte hängt und der Horror jedes Gebäudeeigentümers ist. „Das ist ein Hausschwamm“, erklärt der Experte. Das brisante Andenken stammt aus dem Keller eines Odenthaler Landhauses. „Der Schwamm ist jetzt tot, erwacht meistens aber wieder zum Leben, wenn er Feuchtigkeit bekommt.“

Nicht nur Sachkunde ist Pflicht für einen Sachverständigen, er muss auch Argusaugen besitzen, äußerst gewissenhaft arbeiten und vor allem – absolut unabhängig und unparteiisch sein. Gutachten sind ohne jede Rücksichten zu erstellen. „Man darf sich nur auf Fakten verlassen, alles andere muss man weglassen“, erklärt Rüdiger Knäuper. Wie alle Kollegen hat er zwei bis drei Jahre lang umfangreiche Weiterbildungsmaßnahmen absolviert, bis er sich zur Vereidigung bei der Industrie- und Handelskammer Köln bewerben konnte. Die prüft nicht nur das Fachwissen. „Man muss eine absolut weiße Weste haben. Deshalb wird man stark durchleuchtet.“ Die Honorare handeln Pri-



vatleute frei mit ihm aus, Gerichte bezahlen nach Gesetz.

Bei seiner Arbeit als Sachverständiger kommt dem 56-Jährigen sein praktisch orientierter Werdegang sehr zustatten, den lustige Cartoons an seiner Bürowand nachzeichnen. Alles drehte sich stets um den Bau. Vielleicht, weil damals, als er seine Mittlere Reife in der Tasche hatte und nicht wusste, was er machen sollte, der Vater sagte: „Geh erst mal auf den Bau.“ So begann er als 15-Jähriger eine zweijährige Ausbildung, machte nebenher sein Fachabitur und studierte anschließend Bauingenieurwesen. „Ich habe mich damals entschieden und nie wieder einen Zweifel gehabt“, sagt Rüdiger Knäuper, dem der Spaß am Beruf aus den Augen leuchtet. Mit 21 Jahren bekam er 1974 sein Diplom und verkündete prompt, dass er sich selbstständig machen werde. Doch das sollte noch vier Jahre dauern, in denen er als angestellter Statiker Erfahrungen im Industriebau sammelte. Schmunzelnd erinnert er sich, wie damals Fabrikschlote geprüft wurden: „Ich wurde im Kamin mehr als 100 Meter hochgezogen. Das war eine Kabine mit einem Durchmesser von 60 Zentimetern, und da stand man zu zweit drin. „Das war äußerst spannend.“

Der gebürtige Osnabrücker zog 1978 aus familiären Gründen nach Leverkusen, wo er

sich im selben Jahr mit einem Statik- und Konstruktionsbüro selbstständig machte: nur zehn Quadratmeter groß und in der Wohnung gelegen. „Das war ein Sprung ins kalte Wasser.“ Aber einer, der gelang. Das Geschäft florierte, vor allem seitdem er sich mit einem Architekten zu einer Bürogemeinschaft zusammenschloss. Zum Industriebau kam der Wohnungs- und Geschäftsbau hinzu, die Zusammenarbeit mit Architekten verstärkte sich. Für das Geschäftsgebäude in Blecher, in das er sich einkaufte und 1995 mit seinem Bauplanungs-Büro einzog, machte er die Statik. Etwa zu diesem Zeitpunkt kam der Wandel, der seiner Arbeit eine ganz neue Richtung geben sollte. „Es rief mich ein Anwalt an, der sagte: Ich habe ein Problem.“ Er brauche ganz schnell ein Gutachten. Ob Rüdiger Knäuper das anfertigen könne? Es ginge um eine sich durchbiegende und einsturzgefährdete Decke eines Fachwerkhäuses. „Das war das Schlüsselerlebnis für den Wandel, der bis heute anhält.“

Dieses erste Gutachten war der Einstieg in die Sachverständigen-Branche und ihm folgten viele weitere, Tendenz stetig steigend. Was Rüdiger Knäuper von Anbeginn fesselte, war „die Analyse“. Das akribische Sichten und Auswerten von Fakten, das etwas von Detektivarbeit hat. Um in dieser Materie Sachkunde zu erwerben, besuchte

er nicht nur Weiterbildungsmaßnahmen, sondern suchte sich zudem in Bergisch Gladbach einen Sachverständigen, bei dem er – parallel zu seiner eigenen selbstständigen Bauplanungsarbeit – als freier Mitarbeiter Erfahrungen sammeln durfte. 1997 folgte dann die Vereidigung als „Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden“. 2001 kam die Vereidigung als „Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an und Bewertung von Innenräumen“ hinzu. Eine Kombination mit Seltenheitswert. Ausruhen kann er sich nicht auf diesen Titeln. „Wir müssen uns einer ständigen Überprüfung unterziehen.“ Zudem ist Weiterbildung Pflicht. „Sonst läuft gar nichts.“

Gutachten zu erstellen, kann eine Sisyphusarbeit sein. Im Büro stapeln sich gerade 1.500 Aktenseiten eines Falls am Landgericht Köln, in dem es um Mängel an Fassaden, Pfützenbildung in der Tiefgarage und andere Schäden geht. Daneben stehen acht dazu gehörende Ordner Anlagen. „Streitigkeiten sind wenig konjunkturunabhängig“, hat Rüdiger Knäuper gelernt. „In guten Zeiten streiten sie sich, weil unter Termindruck und Eile Fehler gemacht werden, in schlechten Zeiten versuchen die Leute, Geld einzubehalten.“ Dabei gingen Streit und Bauschäden durch alle Gesellschaftsschichten. „Von der Messie-Bude bis zum totalen Luxus“ –



Umfassendes Know-how

Rüdiger Knäuper hat diverse Qualifikationen erworben, die ihn ein breites Portfolio anbieten lassen:

- o als **Diplom-Ingenieur** übernimmt er Statik und Planung im Hochbau – überwiegend für Wohngebäude
- o als „**Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden sowie für Schäden an und Bewertungen von Innenräumen**“ erstellt er Gutachten für Privatleute, Gerichte und Versicherungen, führt Beweissicherungen und Wertermittlungen durch (im Rahmen der Sozietät „Knäuper&Stengle“ mit Diplom-Ingenieurin Ursula Stengle)
- o als „**Staatlich anerkannter Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz**“ berät er in allen Schall- und Energiefragen, stellt Energieausweise und Gutachten aus

Seit 2003 gehört er zum Fachgremium der Industrie- und Handelskammer Neuss als Prüfer für Sachverständigen-Anwärter. Seit 2006 ist er zudem Mitglied des Deutschen Baugerichtstags, wo er im Arbeitskreis „Neue Möglichkeiten außergerichtlicher Streitschlichtung“ Vorschläge für den Gesetzgeber erarbeitet.

er hat schon alles gesehen und begutachtet. Kleine Privathäuschen, Denkmäler, Villen, öffentliche Gebäude, Firmen, jüngst ein abgesacktes Einfamilienhaus in Burscheid. „Nur eine Kirche hatten wir noch nicht.“ Als Bausachverständiger begutachtet Rüdiger Knäuper jedoch nicht nur Schäden, wichtig ist es auch, Beweissicherungen bei Gebäuden durchzuführen oder baubegleitend für Qualitätssicherung zu sorgen. Er unterstützt Firmen bei der Ausschreibung von Gewerken, betreut Häuslebauer, die ohne Architekten ihr Eigenheim erstellen lassen, erstellt Wertgutachten, berät bei Immobiliengeschäften, erledigt Wohnraumvermessungen und sorgt für sorgfältige Bauabnahmen. Außerdem hat er sich als Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz qualifiziert, so dass er auch Energieberatungen anbietet, Energieausweise erstellt und Schallgutachten anfertigt. In das florierende Büro nahm er 2004 eine Partnerin hinein. Während er die Knäuper-Bauplanung weiterhin rechtlich getrennt allein betreibt, hat er sich in allen Bausachverständigenfragen mit Diplom-Ingenieurin Ursula Stengle zur Sozietät „Knäuper&Stengle“ zusammengeschlossen, inklusive zweier Niederlassungen in Bonn und Düsseldorf. Die Innenarchitektin, die als Hospitantin bei ihm begann, ist „Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Schäden an

und Bewertung von Innenräumen“. 2010 soll als Dritte im Bunde Ina Lindemann in die Sozietät einsteigen. Sie wurde einst von Rüdiger Knäuper als Bauzeichnerin ausgebildet, ist seit dem Studium als Bauingenieurin bei ihm angestellt und bereitet sich auf die öffentliche Bestellung und Vereidigung als Sachverständige für Schäden an Gebäuden vor. Ausbildung war dem Odenthaler immer wichtig, weshalb er gerade wieder eine neue Auszubildende – eine Kauffrau für Bürokommunikation – eingestellt hat. Wird Rüdiger Knäuper nach seiner liebsten Tätigkeit gefragt, kommt die Antwort prompt: „Das sind die Schiedsgutachten.“ Werden sich Bauunternehmer und Eigentü-

mer nicht einig, können sie entweder vor Gericht ziehen oder ein außergerichtliches Schiedsgutachten erstellen lassen. Letzteres geht meist schneller als ein Gerichtsverfahren. Und es verhärtet die Fronten nicht so. „In der Regel unterwerfen sich die Parteien dem Schiedsgutachten“, hat Rüdiger Knäuper festgestellt, „aber sie müssen es nicht.“ Dass es dabei häufig auch um sehr hohe Summen geht, ist er gewohnt. Ein unparteiisches Ergebnis zu finden, mit dem beide Seiten leben können, ist das, was ihn reizt. Und „dass man Frieden stiftet“, ist für ihn der schönste Lohn. Eine Arbeit, die Menschenkenntnis und Fingerspitzengefühl voraussetzt. „Das kann man nicht lernen.“

Ute Glaser



Burscheid – meine Stadt

Erbrecht: *Finanzamt entscheidet bei unklarem Immobilienwert*

Gefahr für Hauserben

Seit 1. Januar dieses Jahres sind neuen Regeln zum Erbrecht in Kraft getreten. Künftig werden Immobilien in Zukunft höher bewertet. Das bisherige Erbrecht sah eine Privilegierung von Immobilien gegenüber Bargeld vor.

Service. Vor diesem Hintergrund wurden in der Vergangenheit Immobilien nur mit etwa 50 bis 80 Prozent des Verkehrswertes bewertet. Gemäß einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes ist der Gesetzgeber nun aber gehalten, alle Erbsachen gleich zu behandeln.

»Beträgt der Verkehrswert eines Hauses zum Beispiel 500.000 Euro, wird in dem Bescheid zur Besteuerung des Erbes ab sofort dieser Betrag zugrunde gelegt. Erben können den Wert des Hauses natürlich allein ermitteln, oder Sie

fragen beim Gutachterausschuss in ihrem Wohnort nach«, so der Bausachverständige Rüdiger Knäuper von der Odenthaler Sozietät Knäuper & Stengle, im Gespräch mit der WOCHENPOST. Dort gibt es nach seinen Informationen Listen, die die Regionen und Straßen der jeweiligen Gemeinde mit den entsprechenden Werten enthalten.

»Damit sind allerdings viele wichtige Faktoren noch nicht berücksichtigt, die den Wert einer Immobilie deutlich beeinflussen und verändern können, wie etwa ihr Baujahr, ihre Qualität oder ihr Zustand«, so Knäuper. Um den genauen Wert einer Immobilie zu ermitteln, sollten Erben daher am besten einen Sachverständigen zurate ziehen.

Seinen Erfahrungen zufolge sollten Erben damit rechnen, dass die

vorgelegten Zahlen – ohne ein entsprechendes Sachverständigen-Gutachten – vom Finanzamt nicht anerkannt werden und ein Bescheid auf der Basis eines höheren Verkehrswertes ergeht.

Um solchen Ärger zu vermeiden und auf der sicheren Seite zu sein, empfehle es sich, die Bewertung immer durch einen öffentlich bestellten und vereidigten oder qualifizierten Sachverständigen vornehmen zu lassen.

Er nutze örtliche Mietspiegel und Marktdaten, besichtige die Immobilie und führe eine Sachaufnahme durch. Er vergleiche das Objekt mit ähnlichen, bereits verkauften Gebäuden und schaue sich den Zustand, die Lage und die Bausubstanz genau an.

Im Gegensatz dazu träge das Finanzamt seine Entscheidung allein auf dem Papier – möglicher-

weise zum Nachteil des Betroffenen.

Die Gutachter-Kosten trägt grundsätzlich derjenige, der den Gutachter bestellt: die Erben.

Diese Kosten richten sich nach dem Wert der Immobilie. Wird die so genannte Normalstufe angewandt, würden für ein Haus im Wert von 500.000 Euro Kosten in Höhe von etwa 1.300 bis 1.600 Euro anfallen. Die Normalstufe gilt zum Beispiel dann, wenn alle Unterlagen vorliegen und kein Erbbaurecht, andere Rechte oder sonstige Probleme zu berücksichtigen sind.

Nach Expertenmeinung lohnen sich die Kosten für ein Gutachten – gerade bei sehr großen und teuren Immobilien – in jedem Fall.

Weiterführende Informationen finden Sie auch im Internet unter: www.bausachverstaendige.eu.



Der Bausachverständige Rüdiger Knäuper im Gespräch mit der WOCHENPOST

**Dienstags keine
WOCHENPOST?**
02174/7844-170

„Gerne richten wir
Ihre Feier aus!“

THOMAS
BURSC

aktuell... aktuell...

Der Frühstück
Täglich umfangreiches Frühstück
Genießen Sie unser gemütlich
Kuchen und Torten

Öffnungszeiten: So.-Do. 9.00 - 19.00
Telefon 0 21 74 / 6 12 68 · Fax 0 21 74 / 85
www.thomasho

GOLD-A
Zahngold • Altgold • Br
Rolex + I