

Fallstricke vermeiden

Beauftragung eines Wertgutachtens

Wertgutachten zu bestellen kann risikoreicher sein als der Kauf einer Flaschenabfüllanlage. Grundsätzlich sollte der Auftraggeber der einzige Empfänger sein und entscheiden, ob und an wen er das Wertgutachten weiterleitet. Auch offensichtlich falsche Wertgutachten haben eine nicht zu unterschätzende Kraft; regelmäßig ist nicht das Ergebnis, sondern die Bestellung der Grund für die Verfehlung des Ziels. Wertgutachten werden aus verschiedenen Gründen benötigt und je nach Zweck werden zum Beispiel der Zeit-, der Verkehrs- oder der Wiederbeschaffungswert ermittelt, die sich meist deutlich voneinander unterscheiden. Die Entscheidung, welcher (ggf. auch fiktive) Wert zu ermitteln ist, und die Festlegung des Bewertungsstichtages darf der Auftraggeber nicht dem (sorgfältig ausgewählten) Gutachter oder einem Dritten (z. B. einem Juristen oder der Bestellabteilung) überlassen. Wertgutachter gehen systematisch vor, was einige dazu veranlasst sklavisch einem Schema zu folgen und den gesunden Menschenverstand auszuschalten.



Wie viel Wert verliert ein Ventilknoten über Zeit und Abnutzung?

Diagnostische Radiologen saßen früher in unmittelbarer Nähe zum Röntgengerät. Da sie vornehmlich Bilder auswerten, können sie dafür auch in einem benachbarten Krankenhaus oder in einem fernen Land sitzen. Heute gibt die Medizinisch-technische Radiologieassistentin den Grund der Untersuchung in das Bedieninterface ein und eine Software generiert seitenlange Berichte aus vollautomatisch ausgewerteten Röntgen-, CT- oder MRT-Aufnahmen. Die Genauigkeit und Trefferquote ist beeindruckend hoch; der Facharzt kann in der Regel diese automatisch generierte Auswertung ohne nennenswerte Änderung übernehmen.

Zur Schadensbegutachtung setzen Kfz-Gutachter eine Software ein, die

weitgehend ein Gutachten z.B. für Versicherungen erstellt. Ein besonderer Sachverstand ist hierfür in der Regel entbehrlich.

Wird es in naher Zukunft eine Smartphone App geben, die komplette Wertgutachten erstellt? Eventuell müssten nur ein paar Fotos geknipst werden, über die Sprachsteuerung wird dem Gerät mitgeteilt, wofür man das Gutachten benötigt, und den Rest erledigt die Voraussicht des Programmierers? Wenn der Anspruch so definiert wird, dass die heutige durchschnittliche Qualität erreicht werden soll, wäre dies für zahlreiche Fälle durchaus denkbar. Den Verkehrswert eines marktgängigen Kraftfahrzeugs in durchschnittlichem Erhaltungszustand und mit klassentypischer Aus-

stattung zu ermitteln, ist sicherlich für eine gute Software keine besonders große Herausforderung.

So wie es zur Ermittlung des Wertes eines Unternehmens verschiedene Ansätze gibt, so gibt es auch nicht das eine einzig richtige Verfahren zur Ermittlung des Wertes von Maschinen, Anlagen und Apparaten. Beim Unternehmenswert spiegelt der Aktienkurs den Verkehrswert wider. Der Buchwert könnte annähernd dem Zeitwert entsprechen. Die zu erwartenden Gewinne und die Dividendenrendite könnten den Verkehrswert (Aktienkurs) rechnerisch aus dem Buchwert ergeben. In vielen Fällen gleichen die Analysen aus Trends und Kennzahlen aber einem riskanten Glücksspiel und Buch- und Verkehrswert stehen in keinem logisch erkennbaren Verhältnis zueinander.

Von zahlreichen Wertgutachtern wird das Buch „Die Wertermittlung bei Maschinen und betrieblichen Einrichtungen“ von Achenbach als das Standardwerk betrachtet. Die neueste (zweite) Auflage stammt von 1986 und ist seit vielen Jahren vergriffen und auch antiquarisch oder in Bibliotheken kaum verfügbar. Als (Beispiel-) Grundlage werden Werkzeugmaschinen betrachtet. Zur Ermittlung des Gebrauchswertfaktors wird eine Messzahl festgelegt. Ebenso werden Zubehör und andere wertbestimmende Einflüsse durch Messzahlen und Fak-

toren quantifiziert. Die Bestimmung der Messzahlen und Faktoren beeindruckt den Laien durch scheinbare wissenschaftliche Präzision, obwohl der Gutachter sie festlegt. Die Annahme, dass die Arbeitsgüte mit zunehmendem Verschleiß abnimmt und mit fortschreitendem Verschleiß die Maschine für weniger anspruchsvolle Aufgaben verwendet werden kann, trifft auch auf Werkzeugmaschinen häufig nicht zu, da der Bedarf vermutlich selten mit dem Verschleißzustand des Maschinenbestandes korreliert. Wenn eine Maschine nicht mehr die gewünschte Arbeitsgüte erreicht, wird sie in der Regel repariert oder ersetzt werden.

Verkehrs- und Zeitwert eines Autos

So wie beispielhaft die Werkzeugmaschinen nicht nur von Achenbach verwendet werden, sollen nachfolgend ein paar allgemeine Praxisbeispiele behandelt werden.

Jeder kennt die Argumente für die Anschaffung eines Gebrauchtwagens, dass ein Neuwagen 20 Prozent seines Wertes verliert, wenn man mit ihm vom Hof des Händlers gefahren ist. Aber hier ist der Verkehrswert gemeint. Wer ein Fahrzeug braucht, nur um vom Hof des Autohändlers zu fahren, sollte sich kein Auto kaufen, sondern ein Taxi bestellen. Der Zeitwert des Autos ändert sich hingegen in der Regel nicht, während man vom Betriebsgelände des Autohändlers fährt. Als Denkansatz könnte man hier folgende Annahme treffen: Für wie viel würde jemand dieses Auto in Zahlung geben, um das absolut gleiche Auto fabrikneu zu bekommen, bzw. wenn jemand an der Ausfahrt vom Hof des Händlers stünde, der dieses Auto gerne vom Eigentümer abkaufen würde, für welchen Preis würde man es veräußern? In diesem

Beispiel vermutlich mindestens für den Neupreis inkl. aller Nebenkosten. Falls für den Wagen eine Lieferzeit besteht, würde der Zeitwert vermutlich über dem Neuwert liegen. Auch eine Wertverlustberechnung auf Basis des ehemaligen Listenpreises ist unsinnig; denn zweistellige Rabatte sind heute üblich und Basis für die Wertermittlung ist immer der (heutige Anschaffungs-/) Neuwert.

Zahlreiche Fehler

Jeder Betrieb verwendet Maschinen und Anlagen im serienmäßigen Zustand, wie Druckluftkompressoren oder Kreiselpumpen, die einfach zu bewerten sind, aber auch Sondermaschinen und Anlagen, die für den Betrieb angefertigt wurden. Nachfolgend soll ein Fallbeispiel (das auf einer Tatsache beruht) behandelt werden:

Im Jahr 1985 kauft eine Firma im Zonenrandgebiet eine fabrikneue Anlage für 1 Mio. D-Mark inkl. Lieferung, Montage und Inbetriebnahme. Im Jahr 1991 meldet diese Firma Insolvenz an. Die gesamte Betriebseinrichtung inkl. dieser Anlage wird an eine neu gegründete Firma in Sachsen-Anhalt verkauft und nur 10 km vom ehemaligen Standort entfernt wieder installiert. Diese Anlage wird von der Buchhaltung mit einem Teilwert von 200 000 D-Mark in das Anlagevermögen aufgenommen. Im Jahr 2006 meldet auch diese Firma Insolvenz an. Der Insolvenzverwalter verkauft diese Anlage ab Werk ohne Demontage für 80 000 Euro. Der Käufer, der vergleichbare Anlagen betreibt, hat gegenwärtig keinen Bedarf für die Anlage und beauftragt fernmündlich ein großes, international tätiges Logistikunternehmen, die Anlage abzuholen und einzulagern. Für die Demontage und den Transport werden 12 000 Euro und für die Einlagerung 2 500 Euro/Jahr vereinbart.

QUALITY PROTECTS.

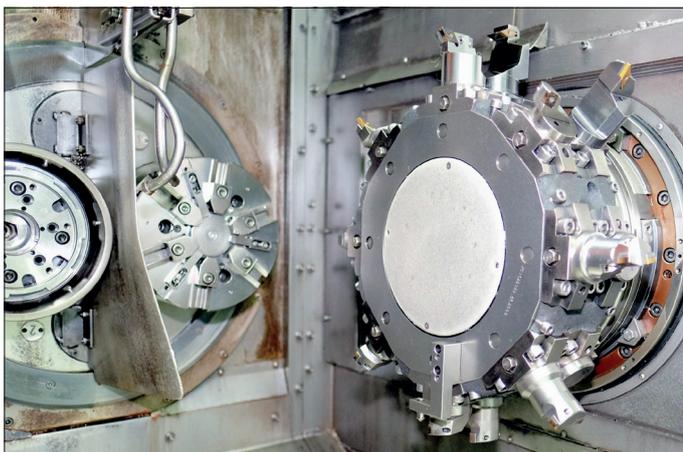


Ein Softdrink verspricht Erfrischung und Genuss. Und wir sorgen dafür, dass das so bleibt. **Velcorin®** ist eine von uns entwickelte Technologie, die Getränke vor dem Verderben durch Mikroorganismen schützt. **Velcorin®** zerfällt vollständig in natürlich vorkommende Substanzen und hat keinen Einfluss auf Geschmack und Farbe. Die Qualität von LANXESS sorgt für pures Trinkvergnügen. velcorin.de

X Velcorin®

QUALITY WORKS.

LANXESS



Korreliert der Bedarf an Werkzeugmaschinen in der Lehrwerkstatt mit dem „Angebot“?

Die Rechnung über 14500 Euro (d.h. inkl. Lagerung für das erste Jahr) wird an den Auftraggeber geschickt und von ihm termingerecht bezahlt. Ab dem kommenden Jahr adressiert das Logistikunternehmen die Rechnung für die Lagerung jedoch nicht an den Auftraggeber, sondern an das insolvente Unternehmen, von dem sie die Anlage abgeholt hatten. Der Insolvenzverwalter prüft die Rechnung nicht und schickt sie mit einer vorformulierten Standardantwort zurück. Im Jahr 2014 hat der Käufer Bedarf für die Anlage und beauftragt das Logistikunternehmen ihm seine eingelagerten Maschinen nach Brandenburg, in sein dortiges Werk zu liefern. Nun stellt sich heraus, dass das Logistikunternehmen die Maschinen nicht in einer beheizten/trockenen Halle gelagert hatte, sondern auf einer Wechselbrücke mit Spriegel und Plane. Nach einigen Jahren wurde die Plane bei einem Herbststurm weggerissen und die Maschinen standen nicht nur sinnbildlich im Regen. Als das Logistikunternehmen am Lagerort einen neuen Standortleiter einsetzte, stellte der fest, dass seit Jahren für die Lagerung kein Zahlungseingang erfolgt ist und entschied „den Schrott“ zu entsorgen. Ein örtlicher Altmetallhändler kaufte die Maschinen für 1800 Euro und verschrottete sie. Vom Gericht wurde eine Gutachterin beauftragt. Laut Beweisbeschluss sollte sie den Zeitwert zum Zeitpunkt der Verschrottung ermitteln. Der Gutachterin standen zur Verfügung: Handyfotos minderer Qualität vom Zeitpunkt der Veräußerung an den Altmetallhändler. Rechnungskopien vom Kauf, Transport und der Lagerung (2006). Auszug aus dem Anlagenverzeichnis des insolventen Unternehmens aus Sach-Anhalt (= Teilwert von 1991).

Aus dem Teilwert von 1991 errechnete sie über die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Daten zur mittleren Inflationsrate für derartige Maschinen den ehemaligen Anschaffungswert und den Neuwert zum Bewertungsstichtag, möglicherweise um einen wissenschaftlichen Eindruck zu erwecken oder den Gutachtenumfang zu erhöhen. Unter Berücksichtigung des Verkehrswertes (Schrottpreis) und dem geschätzten Deckungsbeitrag des Altmetallhändlers legte sie den Zeitwert auf 3000 Euro fest. Der errechnete Anschaffungswert und der errechnete Neuwert wurden im Ergebnis des Gutachtens nicht berücksichtigt, sodass die hierbei entstandenen Fehler nicht schädlich auf das Ergebnis waren.

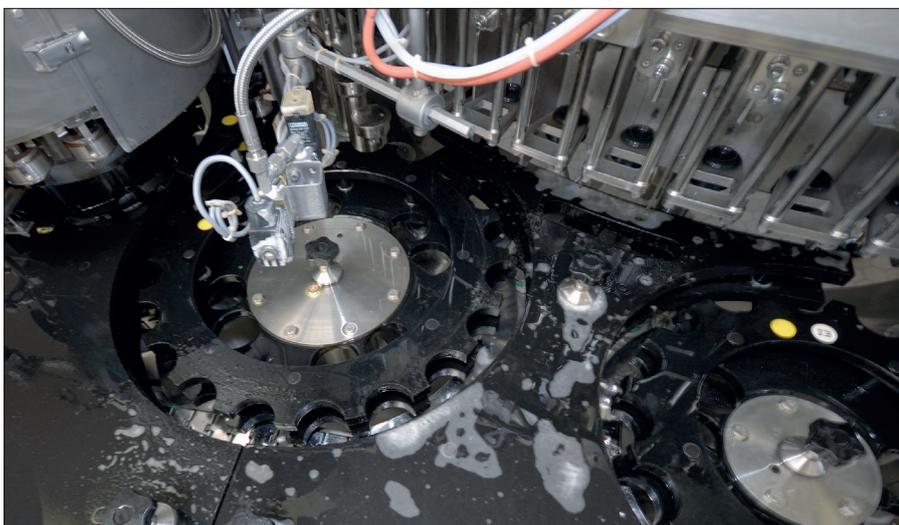


Macht es tatsächlich Sinn im Rahmen eines Gerichtsverfahrens über 5000 Euro für ein Gutachten auszugeben, um zu erfahren, welchen Zeitwert Schrott mit einem bekannten Verkehrswert von 1800 Euro hatte?

Natürlich ist hier viel falsch gelaufen. Konnte der Auftraggeber davon ausgehen, dass seine Maschinen in einer trockenen Halle gelagert werden? Hätte er zwischenzeitlich nachfragen sollen? Wie konnte das Logistikunternehmen die Anschriften vertauschen? Ist die Ermittlung des Zeitwertes zum Zeitpunkt der Verschrottung sinnvoll?

Diese Fragen sollen hier aber nicht erörtert werden. Wenn die Maschinen in einer trockenen Halle gelagert worden wären und vom Eigentümer nach 8 Jahren Lagerzeit hätten verwendet werden können, wie wäre dann der (fiktive) Zeitwert gewesen?

Der Verkehrswert ist abhängig von Angebot und Nachfrage. Beim Kauf vom Insolvenzverwalter können regelmäßig Schnäppchen gemacht werden. Gerade bei sehr langen Zeiträumen kann die Verwendung der Teuerungsrate zu erheblichen Fehlern führen. Weder der ursprüngliche Anschaffungswert noch der Teilwert von 1991 sind als Grundlage sinnvoll. Es gibt hier mindestens zwei sinnvolle Ansätze: Was hätte eine Anlage zum Bewertungsstichtag neu „ab Werk“ gekostet? Welche Kosten hätten die Anpassung, Reparatur, Überholung der Anlagen für den neuen Verwendungsstandort verursacht? Wenn z.B. eine neue Anlage am Bewertungsstichtag nach entsprechender Preisverhandlung 1,2 Mio. Euro und die Aufarbeitung der alten Anlage 100000 Euro kosten würde und die alte Anlage für den Einsatzzweck mit der neuen gleichwertig wäre, dann würde der Zeitwert z.B. 500000 Euro betragen, entsprechend 50 Prozent vom Neuwert minus der Überholungskosten. Wenn die neue Maschine technische Vorteile für den Betreiber hätte, müssten die natürlich einfließen. Wenn jemand etwas für 112000 Euro erwirbt (80000 Kaufpreis, 12000 Transport 20000 Lagerkosten für 8 Jahre), obwohl er es erst in Jahren verwenden will, dann muss (für ihn) der Zeitwert deutlich höher gewesen sein. Wenn die Anlage einen Neuwert von 1,2 Mio. Euro hat und uneingeschränkt produktiv verwendet werden kann, wird der Käufer den Zeitwert sicherlich auf mind. 20 Prozent des Neuwertes annehmen. Wenn er Maschinen für 80000 Euro kauft, obwohl er sie gegenwärtig nicht benötigt und für viele Jahre kostenpflichtig lagern muss, dann muss dieser Kaufpreis von 80000 Euro zum Kaufzeitpunkt bereits außerordentlich niedrig gewesen sein. Wenn man davon ausgeht, dass zum Erwerbszeitpunkt der Zeitwert mindestens um Faktor 2,5 über dem Anschaffungspreis lag und der Neuwert während der Lagerzeit um 20 Prozent gestiegen ist, dann ergäbe sich ein Zeitwert von $2,5 \cdot 80000 \cdot 1,2 = 240000$ Euro. Ob man Transport- und Lagerkosten extra berücksichtigen muss oder bereits im Faktor 2,5 enthalten sind, soll hier offen bleiben, da der Wertgutach-



Wie entwickelt sich der Wert, wenn der Hersteller liquidiert wird?

ter statt eines Faktors von 2,5 natürlich aufgrund seiner Erfahrung auch einen Faktor von 3,5 oder 4 verwenden könnte.

Einzelfallbetrachtung bei hochwertigen Gütern

Als sehr einfach erscheinendes weiteres Beispiel soll ein Gebrauchsgegenstand dienen: Ein Koffergeschäft verkauft im Jahre 1999 am selben Tag zwei identische hochwertige Koffer aus einer Aluminium-Magnesiumlegierung zum identischen Preis von je 2999 D-Mark. Der eine Koffer geht ausschließlich im Kofferraum eines Pkw insgesamt fünfmal auf Urlaubsreise und sieht nach 20 Jahren noch vollkommen neu aus, der andere darf einen Vielflieger begleiten und hat nach 20 Jahren rund 10 Mio. Meilen in Flugzeugfrachträumen verbracht, wurde dabei über 5000 Mal ein- oder umgeladen und musste mehrmals (auf Kosten der Fluggesellschaft) repariert werden. Er weist entsprechende Gebrauchsspuren auf, die Schösser und Scharniere wurden in den vergangenen fünf Jahren erneuert, er ist voll gebrauchsfähig. Er kann heute noch fabrikneu gekauft werden. Die Preisempfehlung beträgt heute (am Bewertungsstichtag) 1999 Euro, der örtliche Händler bietet ihn für 1699 Euro an. Aus dem ehemaligen Anschaffungspreis und der Teuerungsrate einen heutigen Neupreis zu errechnen führt zu einem falschen Ergebnis und ist auch fachlich falsch, da er zum Bewertungsstichtag neu erworben werden kann. Der Zeitwert berücksichtigt primär den Gebrauchswert und den allgemeinen Zustand. Warum sollte der neuwertige Koffer gegen einen neuen ausgetauscht werden? Da dieser unbenutzt erscheint, ist der Zeitwert praktisch identisch mit dem Neuwert (man denke hier z.B. an Edelstahlrohre, die nicht altern, fabrikneu eingelagert wurden und noch uneingeschränkt verwendet werden können). Der stark beanspruchte Koffer erfüllt noch voll umfänglich seinen Zweck, das heißt, der Besitzer würde ihn nicht für ein „Trinkgeld“ beim Kauf eines neuen in Zahlung geben. Der Zeitwert (im engl. „fair value“) beträgt sicherlich noch etwa 30 bis 50 Prozent des (heutigen) Neuwerts von 1699 Euro. Der Verkehrswert, der Preis, der bei einem Verkauf erzielt werden kann, wäre in diesem Beispiel bei dem neu erscheinenden Koffer niedriger als der Zeitwert, denn auch wenn er neu erscheint, ist er nicht neu. Wenn man den Markt

beobachtet, wird man überrascht feststellen, dass man ihn für etwa 80 Prozent des heutigen Neuwerts, das heißt, fast für den ehemaligen Anschaffungspreis verkaufen könnte. Auch der Koffer mit den Gebrauchsspuren erzielt noch einen überraschend hohen möglichen Verkaufserlös von 40 Prozent des (heutigen) Neuwerts, das heißt, bei besonders langlebigen (hochwertigen) Gütern, insbesondere bei solchen, die technisch kaum veralten, ist eine Einzelfallbetrachtung mit entsprechender Fachkenntnis erforderlich. Bei einer arithmetisch degressiven Abwertung über 20 Jahre auf den Schrottwert kann das Ergebnis nicht korrekt sein.

Fazit

Auch wenn es sich um ein lästiges und langweiliges Thema handelt, sollte man sich vor der Beauftragung eines (Wert-)Gutachters damit beschäftigen. Gleichgültig was gekauft wird: Ohne Grundkenntnisse des Kaufgegenstandes ist es kaum möglich, den richtigen Lieferanten auszusuchen. Der durch ein Wertgutachten verursachte wirtschaftliche Schaden kann erheblich sein. Wenn der Zeitwert am Ende eines Leasingvertrages viel zu hoch festgelegt wird oder ein fiktiver Verkehrswert nach einem Schadensfall viel zu niedrig bestimmt wird, wird derjenige, der von dem falschen Gutachten profitiert, sicherlich keinem weiteren Gutachten zustimmen oder einem neueren Gutachten widersprechen. Als Auftraggeber sollte man immer der erste sein, der ein Gutachten prüft. Wenn es objektiv fehlerhaft ist, sollte man eine Mängelrüge erwägen und eine Nachbesserung verlangen. Bei einem vom Gericht bestellten Sachverständigen liegt das Problem häufig im mangelnden Sachverstand der Juristen, bei der Formulierung des Beweisbeschlusses; hier sollte man rechtzeitig korrigierend eingreifen. □

Raimund Kalinowski

Raimund Kalinowski, Sachverständigenbüro und Wirtschaftsmediator (QDR). Staatlich anerkannte Gütestelle nach § 794 Abs.1 Nr. 1 ZPO.

Von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Maschinen und Anlagen der Brauerei- und Getränkeindustrie: Planungs- und Ausführungsfehler (www.sachverstand-gutachten.de)



FILTECH

February 23 – 25, 2021
Cologne – Germany

The Filtration Event
www.Filtech.de

Platform for your success

Filtration Solutions for the Brewing Industry

Your Contact: Suzanne Abetz
E-mail: info@filtech.de
Phone: +49 (0)2132 93 57 60