



Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung, Technologie und Projektierung von Anlagen für Mälzereien, Brauereien und Erfrischungsgetränketrieben

Zentrale Eingangsstelle der Justizbehörden Coburg		
15 Eing.	06. Okt. 2023	JG1
.....fachAnl.Heftg.
.....AkteCDEuro
V.Scheck / GebSt / GKSt		

Dr. Ing. Andreas Weideneder

Rehbach 7

85408 Gammelsdorf

Telefon +49-8766-404

Telefax +49-8766-442

Gerichts-Gutachten

für das

**Amtsgericht Coburg
(Auftraggeber)**

in Sachen

VR-Bank Lichtenfels-Ebern eG u.a.

./.

Frankenbräu Holding GmbH

AZ 3 K 36/22

Verkehrswert der am Brauereigelände vorhandenen Brauereianlagen

wegen

Zwangsversteigerung

Erstellt durch

Dr. Ing. Andreas Weideneder

von der IHK München u. Oberbayern
vereidigter Sachverständiger für die

Bewertung, Technologie und Projektierung von Anlagen für Mälzereien, Brauereien und Erfrischungsgetränketrieben

im Oktober 2023



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
0. Vorbemerkung, Auftrag	3
1. Grundlagen, Zusammenhänge, Sachverhalte und Zweck des Gutachtens	5
1.1 Voraussetzungen der Wertermittlung	9
1.2 Grundlagen der Verkehrswertermittlung	10
2. Material und Methoden, Feststellungen und deren Beurteilung	14
2.1 Inaugenscheinnahme der zu bewertenden Anlagenbereiche im Rahmen eines Ortstermins	14
3. Auswertung der Unterlagen und Informationen aus Kap. 2 im Bezug auf die Aufgabenstellung - Festsetzung des Verkehrswertes	16
4. Liquidationswert	16
5. Zusammenfassung und Ergebnis	18
6. Anlagenverzeichnis	19



0. Vorbemerkung, Auftrag

Das AG Coburg erteilte dem Sachverständigen per Schreiben vom 18.07.2023 bzw. Beschluß vom 12.07.2023 den Auftrag, eine Verkehrswertermittlung der derzeit im Brauereigebäude im Betrieb befindlichen eingebauten Anlagen (Zubehör) zu erstellen.

Beweisbeschluß

vom

Amtsgericht Coburg vom 12.07.2023

„Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Zubehörs zu schätzen.

Hierzu ergeht der Auftrag an den Sachverständigen Dr. Ing, Andreas Weideneder, Rehbach 7, 85408 Gammelsdorf.

Der Sachverständige ist berechtigt, Bauakten unbeschränkt einzusenden und sich alle zur Gutachtenerstellung notwendigen Unterlagen und Auskünfte von Behörden, öffentlichen Stellen, Hausverwaltungen, den bestellten Zwangsverwaltern, bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegern, Verfahrensbeteiligten oder sonstigen Einrichtungen zu verschaffen.“

Hintergrund der Beauftragung ist ein Zwangsversteigerungsverfahren bzw. die Suche nach einem geeigneten Käufer bzw. Betreiber der Anlagen. Grundsätzlich kann der ermittelte Verkehrswert von dem zu erzielenden Preis bei einem freihändigen Verkauf, vor allem ohne den Umstand, in eine Zwangsvollstreckungsmaßnahme eingebettet zu sein, stark abweichen.

Der Sachverständige stammt selbst aus einer mittelständischen Brauerei, ist bei der IHK München/Oberbayern seit 1996 auf dem Sachgebiet „Bewertung, Planung - Gutachten - Bewertung – Unternehmensberatung



Dr. Ing. Andreas Weideneder

Technologie und Projektierung von Anlagen der Mälzerei-, Brau- und Erfrischungsgetränkeindustrie“ als gerichtlicher Sachverständiger öffentlich bestellt und vereidigt sowie als Inhaber eines international beratenden Ingenieurbüros in betriebswirtschaftlichen und technologischen Fragestellungen, als Umweltbetriebsprüfer und Gewässerschutzbeauftragter des TÜV Süd tätig. Er ist für die Branche vertreten im Bundesverband Deutscher Sachverständigen Rat (BDSR) e.V. sowie als IFS- und HACCP-Auditor tätig.

Der Sachverständige erfüllt die Kriterien der Unbefangenheit und Unparteilichkeit, er stand und steht in keinerlei Geschäftsbeziehung zu keinem der Beteiligten.

Haftungsbeschränkung

Der Auftragnehmer haftet nicht für einfache Fahrlässigkeit im Rahmen der im Gutachten getroffenen Aussagen zu der eng umgrenzten Aufgabenstellung. Das Urheberrecht sowie das Recht der Veröffentlichung verbleiben beim Sachverständigen. Das Gutachten darf ausschließlich nur zum ausgewiesenen Zweck (Kap. 1.4) verwendet werden. Es gelten Auftrag und Verwendungszweck aus dem Gutachten.



1. Grundlagen, Zusammenhänge, Sachverhalte und Zweck des Gutachtens

Beim zu begutachtenden Objekt handelt es sich um eine

gebrauchte, seit Ende 2019 außer Betrieb befindliche Brauereinlage der Frankenbräu Holding GmbH, Brauereistandort Mitwitz/Oberfranken.

Brauereien stellen ein von der Größe, Produktpalette, Technologie, Standort, Tradition, Eigentümersituation, der Unternehmenskonzeption sowie den spezifischen Marktgegebenheiten abhängigen äußerst komplexen Bereich der Anlagentechnik mit einer in Deutschland sehr ausgeprägten Vielfalt dar. Es kommt deshalb bei Bewertungsverfahren nicht nur auf den Umstand, den Zeitpunkt und die Marktsituation, sondern zusätzlich auf den Einzelfall an. Der Markt ist geprägt durch Konsolidierungen, seit Kurzem sind jedoch wieder Regionalisierungstendenzen spürbar. Der Geschäftserfolg in der Braubranche ist neben hoher und gleichmäßiger Qualitätsfähigkeit der Produkte und Dienstleistungen auch abhängig von guter Geschäftsorganisation und professionellem Management der Herstellung in betriebswirtschaftlich profitablen Anlagenbereichen. Dabei ist eine gute Abstimmung von Leistungsdaten der einzelnen Bereiche genauso wie vorbeugende Instandhaltung elementar. Der Gebrauchtanlagenmarkt ist heutzutage sehr gut bestückt und ein geschicktes technisches Management kann hier durchaus einwandfreie Prozeßabläufe auf dem aktuellen Stand der Technik ermöglichen. Wesentlich ist ein gutes Zusammenspiel an erfahrener technischer und kaufmännischer Betriebsleitung. Vor allem kleine Mittelstandsbetriebe wie der hier Vorliegende können sich nur dann im harten Wettbewerb behaupten, wenn diese Voraussetzungen bis hin zum professionellen Marketing und Vertrieb gegeben sind. Dann können diese Unternehmen eine regionale Nische erfolgreich besetzen und verteidigen. Die Braubranche ist seit einigen Jahren durch die sogenannte „**Craftbier-Planung - Gutachten - Bewertung - Unternehmensberatung**“



Revolution“ und einem nachhaltig positivem Trend bzw. Rückkehr regionaler Produkte gekennzeichnet. Dieser wirkt sich insgesamt auch auf die Bewertung von Anlagen aus, da dadurch deren Nachfrage wieder steigt.

Die Bierbereitung gliedert sich in folgende Schritte:

- Malzlager-, management und -handling
- Sudhaus
- Gärkeller
- Lagerkeller
- Filtration
- Abfüllung in Faß, Flasche, Dose, Container

Einordnung der Größenordnung des vorliegenden Falles:

Die vorliegende Brauereigröße (Engpaßkapazität Gär- und Lagerkeller 62.000 hl/a) stellt einen Vertreter der klein- und mittelständischen Betriebskategorie der Branche dar, welche ca. 80 % der Gesamtanzahl der Unternehmen, jedoch nur 20 % des Gesamtumsatzes repräsentiert.

Die Brauerei liegt ca. 120 km nördlich von Nürnberg in der Nähe von Coburg, Oberfranken. Sie ist umgeben von einigen Klein- und mittelständischen Brauereien und wurde 2015 mit einem Ausstoß von 48.000 hl aufgrund Nachfolgeproblemen der damaligen Inhaberfamilie von einem Getränkehändler aus der Pfalz übernommen. Dieser hat bis 2018 einige Mordernisierungsinvestitionen (Wärmerückgewinnung, Dampfkessel, Sudhaussteuerung) vorgenommen und den Ausstoß auf 60.000 hl erhöht.



Dr. Ing. Andreas Weideneder

Leider ereignete sich Ende 2018 ein öffentlichkeitswirksamer Vorfall einer Rückrufaktion, welche dazu führte, daß der Absatz innerhalb 6 Monaten nahezu vollständig zusammenbrach und das Unternehmen mangels Reserven in wirtschaftliche Schieflage gerät. Seitdem ruht der Betrieb. Dies führte am Ende zur Einleitung eines Zwangsversteigerungsverfahrens durch einen der Gläubiger, weshalb die Ermittlung des Verkehrswertes von Anlagen und Gebäude erforderlich wurde. Auf die Zwangsversteigerung wird jedoch verzichtet, wenn die Anlagen zeitnah zur Deckung der Verbindlichkeiten einen entsprechenden Verkaufserlös erzielen. Das vorliegende Gutachten befaßt sich im vom Auftraggeber im Beweisbeschluß geprägten bzw. definierten Begriff „Zubehör“ mit dem Teil der am Brauereistandort vorgefundenen Produktionsanlagen der Brauerei sowie mit den lt. E-Mail AG Coburg vom 27.9.23 beschriebenen „Inventargegenstände“.

Art der Wertermittlung: Verkehrswert nach Berücksichtigung des §194 BauGB

Zweck der Wertermittlung: Veräußerung der Anlagen, notfalls Vorbereitung eines Versteigerungstermines, Eigentümer- bzw. Betreiberwechsel, Umstrukturierung

Stichtag der Wertermittlung: 30.09.2023

Wertermittlungsgrundlagen:

- Leitsätze für die Bewertung von Maschinen IfS (Institut für Sachverständigenwesen, Köln 1999), Verbraucherpreisindex (**Anlage 1**)
- Informationen des Arbeitskreises für Wertermittlung im Handwerk (AWH)
- Übersicht über die Grundsätze der Wertermittlung im Anlagenbereich (**Anlage 2**)

Für das Gutachten wurden folgende Informationen verwendet:

Planung - Gutachten - Bewertung – Unternehmensberatung



Dr. Ing. Andreas Weideneder

- Inaugenscheinnahme der Anlagen am Ortstermin vom 7.9.23
- Gutachten Dr. Adam 31.12.2013 über den Zeitwert der Anlagen als Verifizierung
- Abschrift des Verzeichnisses der an die VR-Bank übereigneten Gegenstände vom 13.8.2015
- Ständige Beobachtung der Gebrauchtanlagenpreise lt. Fachpresse-Veröffentlichungen und Vermittlungs-/Bewertungsunternehmen, Schätzungen von Anlagenhändlern

Es wird allgemein üblich nach Zeitwert (abgewerteter Neuwert) und Verkehrswert im Einzelfall unterschieden. Ausgangspunkt ist normalerweise der im Anlagenverzeichnis enthaltene Anschaffungswert, welcher nach arithmetisch degressiver Abwertung unter Anwendung der üblichen Abwertungstabellen abgewertet wird und mit dem derzeit üblichen Verkehrswert-/Marktwertfaktor auf Plausibilität hinterfragt wird. Das Ergebnis ist der durch den Sachverständigen festgesetzte Verkehrswert.

Da jedoch im vorliegenden Fall kein Anlageverzeichnis (beim Insolvenzverwalter, Bestandsliste lt. Auftraggeber nicht verfügbar) vorgelegt werden konnte und stattdessen ein aussagefähiges Privatgutachten eines öbuv. Gerichtssachverständigen als mindestens gleichwertiger Ersatz vorlag, wurde die Verkehrswertermittlung auf die dort enthaltenen Daten der Zeitwertermittlung aufgesetzt, diese am Ortstermin verifiziert und mit der Einschätzung von Zeit-, Gebrauchs- und Marktwertfaktoren versehen.

Definitionen aus dem IfS-Verfahren für Anlagenbewertung, Köln 1999 (www.ifs-forum.de) (Anlage 13)

Planung - Gutachten - Bewertung – Unternehmensberatung



$$\text{Zeitwert} = \text{Neuwert bzw. Anschaffungswert (Kaufpreis bei Erwerb)} \times \text{Gebrauchswertfaktor} \times \text{Zeitwertfaktor}$$

Hierbei gilt:

Gebrauchswertfaktor = Zustandsfaktor (1,05-0,6) x Reparaturfaktor (1-0,75) x Zubehörfaktor (1-0,75) x Überholungsfaktor (1,4-1) x Arbeitsqualitätsfaktor (1,1-0,8)

Zeitwertfaktor = Preisindex x Restwertanteil (aus Diagramm arithmetisch degressiv)

Preisindex = Index Bewertungsstichtag/Index Anschaffungsjahr (Statistisches Bundesamt www.destatis.de 2023 = 147 %, 2018 = 120,7 %; 2010 = 100 %; 2000 = 94,5 %; 1990 = 86,4 %; 1988 = 76,4 %, 1980 = 64,3 %, 1970 = 55,3 %)

Restwertanteil: Großzügiger Ansatz der techn. Nutzungsdauer von 30 (unbewegten)/40 (bewegten Anlagen) Jahren bei kontinuierlicher Instandhaltung und ordnungsgemäßer Nutzung der Anlagen.

$$\text{Verkehrswert} = \text{Zeitwert} \times \text{Marktwertfaktor (nur bei Marktfähigkeit > 0)}$$

Falls Angaben nicht erhältlich waren, wurden erfahrungsgemäße Annahmen getroffen. Der unterfertigende Sachverständige hat deshalb versucht, all diesen Aspekten in der nachfolgenden Verkehrswertermittlung Rechnung zu tragen.

Sollten Baujahr und Anschaffungswert nicht bekannt gewesen sein, wurde der Zeitwert anhand von offenkundigen Erfahrungen aus derzeit durchgeführten Gebrauchtanlagenverkäufen festgesetzt.



1. 1 Voraussetzungen der Wertermittlung

Alle Aussagen und Feststellungen in der Wertermittlung zur Beschaffenheit und zu Eigenschaften der Bewertungsobjekte beruhen auf auftraggeberseitig bzw. durch die Beteiligten vorgelegten Unterlagen (Anlagen), Auskünften und Informationen, die dieser Wertermittlung zugrunde gelegt werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße überprüft. Es wurden auch keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen oder Bodenuntersuchungen vorgenommen. Ebenso wenig erfolgten Funktionsprüfungen, haustechnische oder sonstige Maschinen- und Anlagenuntersuchungen, da nicht mehr in Betrieb. Eine Funktionsfähigkeit der Anlagen konnte deshalb nicht überprüft werden. Alle Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Es wird davon ausgegangen, dass keine Baustoffe und Bauteile oder Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige und übliche Nutzung oder die Gesundheit von Bewohnern, Nachbarn oder Nutzern beeinträchtigt oder gefährdet.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen, Überprüfungen, Nachrüstungen und dergleichen) oder eventuell privat rechtlicher Bestimmungen oder Abreden zu Bestand und Nutzung der Bewertungsobjekte erfolgte nicht.

Soweit in der Wertermittlung nicht anders dargestellt, wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.



1.2 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

Die nachfolgende Ermittlung des Zeitwertes von Wirtschaftsgütern erfolgt in der Bewertungspraxis auf unterschiedliche Art und Weise und setzt die Kenntnis folgender Wertbegriffe voraus:

- Der Anschaffungswert umfaßt die Kosten, die zum Zeitpunkt der Anschaffung aufgewendet werden mußten, um die Maschine oder Anlage zu beschaffen.
- Der Neuwert umfaßt die Kosten, zu denen die Maschine oder Anlage am Bewertungsstichtag im neuen Zustand zu beschaffen wäre.
- Der Reproduktionszeitwert (kurz „Zeitwert“) ist der Wert einer Maschine oder Anlage unter Berücksichtigung ihres Alters, Betriebszustandes, insbesondere Abnutzung und Instandhaltung, der Verwendung und Nutzung sowie der durchschnittlichen technischen Nutzungsdauer. Er gilt für die Fortsetzung des Unternehmens bzw. des Betriebes der Anlagen im aktuellen Unternehmen.
- Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit der Anlage zu erzielen wäre und unterliegt den Marktgegebenheiten von Angebot und Nachfrage zum Bewertungsstichtag.

In der Praxis wird der Zeitwert auf Grundlage der Anschaffungswerte ermittelt, um außergewöhnliche Montagekosten bereinigt, zum Stichtag hochgerechnet (Preisindex) und mit dem Restwertanteil (Diagramm aus Anlage 1) sowie dem Gebrauchswertfaktor korrigiert. Er ergibt sich u.a. aus dem Neuwert, vermindert um die kalkulatorische Abschreibung. Bei Anlagegütern, welche die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer erreicht haben

Planung - Gutachten - Bewertung – Unternehmensberatung



Dr. Ing. Andreas Weideneder

oder bereits überschritten haben, werden Anhaltspunkte unter Abschätzung der Restnutzungsdauer angesetzt. Neben der Wertminderung des Alters beeinflussen auch der äußere Zustand, die Reparaturbedürftigkeit, das technische Niveau und die weiter Verwendung des Wirtschaftsgutes im Betrieb den Zeitwert. Die künftige Verwendbarkeit nach eventuell erfolgter Demontage, die Dringlichkeit des Verkaufs sowie die Marktchancen aufgrund von Angebot und Nachfrage finden bei der Ermittlung des Zeitwertes keine Berücksichtigung, wohl aber sind sie von ausschlaggebender Bedeutung für den Verkehrswert- oder Marktwert. Dieser wird aus dem Zeitwert durch einen erfahrungsbedingten Zu- oder Abschlag gewonnen.

Aufgrund des derzeitigen internationalen deutlichen Überangebotes an gebrauchten, teilweise sogar nahezu neuwertigen Brauereianlagen auf sehr hohem technischen und technologischen Stand sind die theoretischen Wertermittlungen wie z.B. nach *SCHMUCKER* oder andere gängige Bewertungsverfahren nicht auf die Praxis übertragbar. Entscheidend für die hier vorgenommene Bewertung ist also die derzeitige Angebot/Nachfrage-Situation.

Derartige Anlagen sind auch regelmäßig am Markt über entsprechende Gebrauchtmaschinenhändler zu finden. Die Einwertung des hier vorliegenden Inventars hat sich demnach mit den aktuell auf dem Markt angebotenen Anlagen zu messen.

Diesem Umstand trägt die Vorgehensweise Rechnung, den Zeitwert mit einem Marktwertfaktor (= Abwertungsfaktor) zu belegen, welcher die Vermarktbarkeit widerspiegelt. Somit gilt:



Dr. Ing. Andreas Weideneder

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks und des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ (§194 BauGB)

Da es sich im vorliegenden Fall um sehr breit gespreizte Anlagenbaujahre und – zustände handelt, wurde eine individuelle Bewertung der Gebrauchswert-, Zeitwert- und Marktwertfaktoren notwendig, zumal die Anlagen sehr unterschiedlich in Wiederverkäuflichkeit und Bedarf eingeschätzt werden müssen. Der Zeitwert entspricht erfahrungsgemäß nicht dem Verkehrswert, sondern stellt nur in Fällen guter Verwertbarkeit eine Richtgröße dar. Es wird für diesen Fall ausdrücklich darauf hingewiesen, daß bei mangelnder Verwertbarkeit der Verkehrswert im Extremfall gegen 0 gehen kann, auch wenn die Anlagen im Betrieb weiter arbeiten sollen, da die Wahrscheinlichkeit einer Ersatzinvestition bzw. aufwendigen Reparaturen und Generalüberholungen vor allem bei teilweise stark überalterten Anlagenteilen hoch ist und die Anlagen deshalb verwertet bzw. entsorgt werden müßten. Letztendlich ist also der Verkehrswert und nicht der Zeitwert maßgebend als Bewertungsbasis.

Falls keine Angaben zu Baujahr und Anschaffungswert verfügbar waren, wurde eine realistische Festlegung des Zeitwertes als Erfahrungswert vorgenommen.

Des Weiteren wird bei der Bewertung die Tatsache herangezogen, daß es sich um eine seit ca. 4 Jahren **nicht mehr in Betrieb befindliche Anlage** handelt, welche jedoch bis zur Schließung des Betriebs nachweislich gleichbleibend hohe Bierqualitäten erzeugen ließ. Ob die Anlagen am Standort weiter betrieben



werden oder demontiert und andernorts wieder montiert werden sollen, stand zum Zeitpunkt Begutachtung nicht fest. Die Gliederung der Anlagenkomponenten wird nach den technologischen Prozesseinheiten vorgenommen.

Als **Verkehrswertstichtag** wird der Zeitpunkt der Gutachtenerstellung herangezogen.

2. Material und Methoden, Feststellungen und deren Beurteilung

2.1 Inaugenscheinnahme der zu bewertenden Anlagenbereiche im Rahmen eines Ortstermins

Ortstermin

Datum: 07.09.2023

Zeit: 11.00 – 14.00 Uhr

Ort: Betriebsgelände der Brauerei, Neuendorf 41, 96268 Mitwitz

Anwesende: Rainer Mohr, Frankenbräu Holding GmbH

Frau Vogel und Herr Jakob, VR-Bank Lichtenfels-Ebern eG

Dr. Andreas Weideneder, Sachverständiger, Gammelsdorf

Ablauf und Feststellungen:

Zum Zwecke der augenscheinlichen Aufnahme und Begutachtung des Anlageninventars wurde am 07.09.2023 durch den öbuv. Sachverständigen ein Ortstermin durchgeführt, bei dem der Zustand der Anlagen (**s. Anlage 4**) festgestellt wurde. Viele Anlagen sind bereits gebraucht erworben worden, sodaß nicht das Anschaffungsjahr, sondern das Baujahr beim Zeitwertfaktor
Planung - Gutachten - Bewertung – Unternehmensberatung



ausschlaggebend ist. Falls dieses neben dem Anschaffungswert nicht bekannt war, wurde der Zeitwert anhand des Anschaffungsjahres geschätzt.

3. Auswertung der Unterlagen und Informationen aus Kap. 2 im Bezug auf die Aufgabenstellung - Festsetzung des Verkehrswertes

In Anlage 3 sind die eingewerteten Anlagen und Inventargegenstände aufgelistet.

Ergebnis der Ermittlung des Zeitwertes:

1.306.778,85 EUR

Ergebnis der Ermittlung des Verkehrswertes:

1.060749,48 EUR

4. Liquidationswert

Für den Fall einer Zerschlagung der Anlagen im Falle einer Liquidation des Unternehmens und der damit einhergehenden fortgesetzten **Stillegung** wird die Anlage von einem potentiellen Käufer mit Sicherheit nur in den für ihn attraktiven Bereichen verwertbar sein, der Rest wird nur schwer verkäuflich sein. In diesem Fall wird die gute Verwertbarkeit hauptsächlich für den Bereich Sudhaus, Gär-/Lager-Tankbereich sowie Abfüllanlagen gelten. Dadurch, daß im vorliegenden Fall zahlreiche Anlagenteile existieren, welche, wenn überhaupt, nur in der derzeitigen Betriebssituation noch eingesetzt werden (können), verliert der Verkehrswert der Gesamtanlage für den Fall der **Einzelverwertung** an Höhe.



Dr. Ing. Andreas Weideneder

Unabhängig davon wird im Falle der **Weiterführung** des Betriebes eine kostenoptimierte Betriebsweise nur mit einigen Ersatzinvestitionen (zumindest Generalüberholung) der teilweise veralteten Anlagenteile bzw. – strukturen sinnvoll sein.

Vor allem jedoch ist der Verkehrswert um die Kosten von Abbau, Transport und Montage zu verringern, welche dem Käufer zusätzlich entstehen werden. Der Sachverständige hält demnach für den speziell vorliegenden Fall einen Reduktionsfaktor in Höhe von 25 % als angemessen. Hierdurch wird der **Liquidationswert** auf

795.562,11 EUR

festgesetzt.



5. Ergebnis, Zusammenfassung

Im Rahmen einer geplanten Umstrukturierung bzw. der möglichen Veräußerung der kompletten Brauerei wurde der unterfertigende öbuv. Sachverständige beauftragt, ein Verkehrswertgutachten für die Verwertung der aufgelisteten Anlagenteile/Inventargegenstände zu erstellen. Dabei sollte auf die vorhandenen Eigentumsverhältnisse verwiesen werden.

Die Wertermittlung wurde unter Berücksichtigung der eingangs genannten Gegebenheiten durchgeführt. Ein einseitiges Interesse besteht nicht.

Nach Durchführung der Bewertung der Anlagenteile für den eingangs definierten Prozeßbereiche ergibt sich ein **Verkehrswert** von insgesamt

1.060749,48 EUR

Der **Liquidationswert** der Anlagen bei einer Veräußerung des Betriebes ohne deren Betriebsfortführung am Standort wird auf

795.562,11 EUR

festgesetzt.

Rehbach, 30.09.2023

Dr. Ing. Andreas Weideneder





Anlagenverzeichnis

- 1 Zeitwertermittlung von Maschinen, IFS;
- 2 Fachartikel „Der Preis ist heiß“; R. Kalinowski, Brauindustrie Nr. 4, 2008, S. 46-50
- 3 Verkehrswertermittlung der am 07.09.2023 aufgenommenen Anlagen
- 4 Abbildungen der bewerteten Anlagen und Inventarteile, DVD

Pos.	Maschine/ Bezeichnung	Prozess	Ort/ Aufstellung	Typ/Fabrikat	Baujahr	Hersteller	Leistung/ Tankinhalt	Pflege/ Wartung / Aktueller Zustand	Bemerkung	Neuwert bzw. Anschaffungswert	Zeitwert 2013	Gebrauchs- wertfaktor	Zeitwert- faktor	Zeitwert 2023	Marktwert- faktor	Verkehrswert
1.1	Pneumat. Sauggebläse	Malzannahme - Schrotreie	Schrotreie		1980	Seeger	30 t/h	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		12.000,00 €	3.600,00 €	0,7	0,2	1.680,00 €	0,7	1.176,00 €
1.2	Malzreinigung und Entstaubung	Malzannahme - Schrotreie	Schrotreie		1980	Seeger	2 to/h	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		12.000,00 €	3.600,00 €	0,7	0,2	1.680,00 €	0,7	1.176,00 €
1.3	Malzsilos aus Stahlblech	Malzannahme - Schrotreie	Schrotreie				2 x 25 to	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		8.000,00 €	2.400,00 €	0,7	0,25	1.400,00 €	0,7	980,00 €
1.4	6-Walzenschrotmühle	Malzannahme - Schrotreie	Schrotreie		2010	Künzel	1.800 kg/h	sehr gut		131.700,00 €	105.400,00 €	0,8	0,5	52.680,00 €	0,8	42.144,00 €
1.5	Automat. Malzwaage	Malzannahme - Schrotreie	Schrotreie		1935	Chronos	15 kg/Kippung	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		8.000,00 €	800,00 €	0,5	0,1	400,00 €	0,5	200,00 €
1.6	Schrottrumpf Malzkonditionierung	Malzannahme - Schrotreie	Schrotreie		1980	Seeger	3600 kg	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		14.000,00 €	2.800,00 €	0,6	0,3	2.520,00 €	0,7	1.764,00 €
										185.700,00 €	118.600,00 €			60.360,00 €		47.440,00 €
2.1	2-Geräte Sudwerk Kupfer	Sudhaus	Sudhaus		1935	Ziemann	128 hl	seit 2013 außer Betrieb	Show-Objekt	450.000,00 €	5.000,00 €	0,1	0,1	4.500,00 €	0,8	3.600,00 €
2.2	2-Geräte Sudwerk Edelstahl	Sudhaus	Sudhaus		1980	Huppmann	220 hl/Sud	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand	Läuterbottich, Maisch- und Würzpfanne mit Innenkocher	600.000,00 €	90.000,00 €	0,6	0,2	72.000,00 €	0,8	57.600,00 €
2.3	Whirlpool	Sudhaus	Sudhaus		1980	Kaspar Schulz	220 hl/Sud	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		22.000,00 €	4.400,00 €	0,6	0,2	2.640,00 €	0,8	2.112,00 €
2.4	Wärzgekühler incl. CIP Anlage	Sudhaus	Sudhaus	SIGMA 37H37	1980	Schmidt	220 hl/h	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		40.000,00 €	8.000,00 €	0,6	0,2	4.800,00 €	0,8	3.840,00 €
2.5	Heißwasserspeicher	Sudhaus	Sudhaus		1980	Huppmann	400 hl	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		40.000,00 €	8.000,00 €	0,6	0,2	4.800,00 €	0,8	3.840,00 €
2.6	Kaltwassertank liegend	Sudhaus	Sudhaus		1980	Schulz	200 hl	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		40.000,00 €	8.000,00 €	0,6	0,2	4.800,00 €	0,8	3.840,00 €
2.7	Sudhaussteuerung	Sudhaus	Sudhaus	Erneuerung der Automatisierung der Würzbereitung	2018	Schulz		seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand	nicht angeschlossen	30.000,00 €		0,8	0,9	21.600,00 €	0,9	19.440,00 €
										1.222.000,00 €	123.400,00 €			115.140,00 €		94.272,00 €
3.1	7 Gärbottiche offen Alu	Gär- und Lagerkeller	Gär- und Lagerkeller		1972	Ziemann	je 210 hl	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		185.000,00 €	9.000,00 €	0,2	0,1	3.700,00 €	0,5	1.850,00 €
3.2	5 Hefewannen Edelstahl	Gär- und Lagerkeller	Gär- und Lagerkeller		1973		je 2 hl	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		10.000,00 €	2.000,00 €	0,9	0,1	900,00 €	0,8	720,00 €
4.1	ZK Hefe Erntetank	Hefekeller	Gär- und Lagerkeller		1990	Gresser	53 hl	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand	Zylinder- und Konuskühlung	13.012,00 €	5.000,00 €	0,6	0,35	2.732,52 €	0,8	2.186,02 €
4.2	2 ZK Hefe Gabe-Tank	Hefekeller	Gär- und Lagerkeller		1991	Gresser	je 18 hl	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand	Zylinder- und Konuskühlung	31.383,00 €	11.300,00 €	0,6	0,35	6.590,43 €	0,8	5.272,34 €
4.3	Pumpen und Schaltereinrichtung	Hefekeller	Gär- und Lagerkeller		1990	Hilge/Gresser	50 bzw. 250 hl/h	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		12.800,00 €	4.600,00 €	0,6	0,35	2.688,00 €	0,3	806,40 €
5.1	6 ZK Gär- und Lagertanks	Gär und Lagerkeller	Out-door Tanks		1990	Gresser	je 1020 hl	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand	3 Zylinder- u. 1 Konuskühlzone	57.195,00 €	20.900,00 €	0,6	0,35	12.010,95 €	0,8	8.264,76 €
5.2	Kälteanlage	Gär und Lagerkeller	Out-door Tanks		1990	Linde	je 50.000 kcal/h	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand	NH3-Glykol-Anlage best. aus Verdichter, Kondensator und Verdampfer	536.900,00 €	154.000,00 €	0,6	0,35	112.749,00 €	0,8	90.199,20 €
										928.090,00 €	224.400,00 €			152.822,90 €		118.460,32 €
6.1	3 stehende Drucktanks Edelstahl	Drucktank/ Filtration	Drucktank-keller		1982	Gresser	je 125 hl	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		45.000,00 €	6.900,00 €	0,6	0,25	6.750,00 €	0,8	5.400,00 €
6.2	3 stehende Drucktanks Edelstahl	Drucktank/ Filtration	Drucktank-keller		1993	Gresser	je 151 hl	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		53.900,00 €	10.800,00 €	0,6	0,25	8.085,00 €	0,8	6.468,00 €
6.3	Verschneidböcke aus Edelstahl	Drucktank/ Filtration	Drucktank-keller		1965			seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		9.000,00 €	2.000,00 €	0,4	0,1	360,00 €	0,5	180,00 €
6.4	Kieselgurfilter	Drucktank/ Filtration	Drucktank-keller		1973	Seitz/Orion	110 hl/h	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		45.000,00 €	9.000,00 €	0,7	0,2	6.300,00 €	0,8	5.040,00 €
6.5	EK-Schichtenfilter	Drucktank/ Filtration	Drucktank-keller		1989	Seitz/Orion	110 hl/h	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		40.000,00 €	10.000,00 €	0,7	0,1	2.800,00 €	0,8	2.240,00 €
6.6	Plattenkühler	Drucktank/ Filtration	Drucktank-keller			Schmidt	110 hl/h	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		24.000,00 €	3.600,00 €	0,6	0,1	1.440,00 €	0,6	864,00 €
										216.900,00 €	42.300,00 €			25.735,00 €		20.192,00 €
7.1	Premix-Anlage	AFG-Herstellung	Abfüllung	Famix 12000	2002	Falterbaum	12000 l/h	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		80.000,00 €	10.000,00 €	0,6	0,4	19.200,00 €	0,6	11.520,00 €
7.2	Flüssigzuckertanks liegend	AFG-Herstellung	Sudhaus		1969	Schulz	140 hl	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		22.400,00 €	4.200,00 €	0,8	0,1	1.792,00 €	0,8	1.433,60 €
										102.400,00 €	14.200,00 €			20.992,00 €		12.953,60 €
8.1	Keganlage	FaBabfüllung	Vollguthalle		1988	SEN	60 Keg/h	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		60.000,00 €	9.000,00 €	0,4	0,3	7.200,00 €	0,6	4.320,00 €
9.1	Ent-Bepalletierung	Flaschenabfüllung	Flaschenfüllerei		1991	Kettner	1500 K/h	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		120.000,00 €	12.000,00 €	0,8	0,3	28.800,00 €	0,8	23.040,00 €

9.2	Kastenwascher	Flaschenabfüllung	Flaschenfüllerei		1977	Bohrer	1400 K/h	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		30.000,00 €	3.000,00 €	0,5	0,2	3.000,00 €	0,5	1.500,00 €	
9.3	Flaschenreinigungsmaschine	Flaschenabfüllung	Flaschenfüllerei	Lavatec 621	2002	Krones	26.400 F/h	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		648.000,00 €	154.000,00 €	0,6	0,4	155.520,00 €	0,8	124.416,00 €	
9.4	Behältertransport	Flaschenabfüllung	Flaschenfüllerei	SyCon Typ 995	2002	Krones	24.000 F/h	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		98.000,00 €	23.400,00 €	0,4	0,4	15.680,00 €	0,8	12.544,00 €	
9.5	Bügelverschleiß-maschine	Flaschenabfüllung	Flaschenfüllerei		2002	AMS	28.000 F/h	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		188.900,00 €	34.000,00 €	0,5	0,4	37.780,00 €	0,8	30.224,00 €	
9.6	liegender Laugensedimentations-tank				2002	Gresser	151 hl	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand	isoliert	44.000,00 €	15.700,00 €	0,8	0,4	14.080,00 €	0,4	5.632,00 €	
9.7	Füllstandskontrolle	Flaschenabfüllung	Flaschenfüllerei	Unicept Pro	2003	Syscona		seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		95.300,00 €	28.000,00 €	0,8	0,3	22.872,00 €	0,6	13.723,20 €	
9.8	Flaschenabfüllmaschine	Flaschenabfüllung	Flaschenfüllerei	Mecafill VKPV	2005	Krones	24.000 F/h	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		769.000,00 €	222.000,00 €	0,8	0,3	184.560,00 €	0,8	147.648,00 €	
9.9	Auspacker	Flaschenabfüllung	Flaschenfüllerei	Blitzpack A 35 TI-6020	2004	Krones	1440 K/h	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		150.000,00 €	43.000,00 €	0,8	0,3	36.000,00 €	0,3	10.800,00 €	
9.10	Einpacker	Flaschenabfüllung	Flaschenfüllerei	Blitzpack Junior E 3 T-0654	2004	Krones	1140 K/h	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		159.000,00 €	46.000,00 €	0,8	0,3	38.160,00 €	0,6	22.896,00 €	
9.11	Leerflascheninspektor	Flaschenabfüllung	Flaschenfüllerei	Linatronic 735 M2	2004	Krones	26.400 F/h	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		189.000,00 €	55.000,00 €	0,8	0,3	45.360,00 €	0,8	36.288,00 €	
9.12	Behältertransport	Flaschenabfüllung	Flaschenfüllerei	Synco 5	2004	Krones	28.800 F/h	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		326.000,00 €	94.000,00 €	0,6	0,3	58.680,00 €	0,6	35.208,00 €	
9.13	Gebindettransport	Flaschenabfüllung	Flaschenfüllerei	Multico S	2004	Krones	28.800 F/h	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		155.000,00 €	45.000,00 €	0,6	0,3	27.900,00 €	0,5	13.950,00 €	
9.14	Vollgutkontrolle	Flaschenabfüllung	Flaschenfüllerei	Checkmat 708 VK	2004	Krones	28.800 F/h	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		12.000,00 €	4.000,00 €	0,7	0,3	2.520,00 €	0,8	2.016,00 €	
9.15	Bandschmieranlage	Flaschenabfüllung	Flaschenfüllerei	Synco 5	2004	Krones		seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		20.000,00 €	6.000,00 €	0,7	0,3	4.200,00 €	0,7	2.940,00 €	
9.16	Etikettiermaschine	Flaschenabfüllung	Flaschenfüllerei	Starmatic 960-24-8-6-130 Bv	1999	Krones	6-36.000 F/h	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		306.000,00 €	46.000,00 €	0,5	0,3	45.900,00 €	0,8	36.720,00 €	
9.17	Entschrauber	Flaschenabfüllung	Flaschenfüllerei		2006	Krones	26.400 F/h	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		17.000,00 €	7.700,00 €	0,6	0,3	3.060,00 €	0,6	1.836,00 €	
10.1	Dampfkessel	Energie- und Wasserversorgung	Kesselhaus	UT M 20 mit Weißhaupt 2-Staff-Brenner	2018	Loos	Sattdampf 10 bar 6 t/h, 2500 kW	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand	Neuinvestition 2018, Anschaffungswert geschätzt	3.327.200,00 €	838.800,00 €		0,9	0,9	724.072,00 €		521.381,20 €
10.2	Druckhaltestation zur Dampfkesselanlage	Energie- und Wasserversorgung	Kesselhaus		1990	Wiegel		seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		95.700,00 €	20.600,00 €	0,6	0,3	17.226,00 €	0,7	12.058,20 €	
10.3	Wasseraufbereitungs-anlage	Energie- und Wasserversorgung	Kesselhaus			Grünbeck		seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand	sicherungsübereignet	24.000,00 €	3.600,00 €	0,4	0,4	3.840,00 €	0,5	1.920,00 €	
10.4	Druckluftanlagen	Energie- und Wasserversorgung	Maschinenhaus	AS 31	1987-2006	Kaesar		seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		40.000,00 €	10.000,00 €	0,6	0,3	7.200,00 €	0,6	4.320,00 €	
10.5	Kälteanlagen	Energie- und Wasserversorgung	Maschinenhaus	Kältemittel R134a, 16 bar	2001	Diverse		seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		10.300,00 €		0,8	0,5	4.120,00 €	0,7	2.884,00 €	
10.6	Economizer	Energie- und Wasserversorgung	Kesselhaus		2018	Bosch	für Pos. 10.1	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand	Neuinvestition 2018, Anschaffungswert geschätzt	35.000,00 €		0,8	0,9	25.200,00 €	0,8	20.160,00 €	
10.7	Wärmerückgewinnung	Energie- und Wasserversorgung	Kesselhaus		2018	Bosch	für Pos. 10.2	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand	Neuinvestition 2018, Anschaffungswert geschätzt	25.000,00 €		0,8	0,9	18.000,00 €	0,9	16.200,00 €	
10.8	Schnelldampferzeuger	Energie- und Wasserversorgung	Vollguthalle		2019	Weinbrenner	1 to/h	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		25.000,00 €		0,8	0,9	18.000,00 €	1,9	34.200,00 €	
10.9	Heißwassertank	Energie- und Wasserversorgung	Vollguthalle		2019	Gresser	200 jhl	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		8.000,00 €		0,8	0,9	5.760,00 €	2,9	16.704,00 €	
11.1	Abwasserspeicherbecken	Ver- und Entsorgung	Außenanlagen		2002	BT Klärtechnik		seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		373.000,00 €	34.200,00 €			188.446,00 €		188.636,20 €	
11.2	2 Bohrbrunnen	Ver- und Entsorgung	Außenanlagen		1956 und 1991		150.000 und 128.000 cbm/a	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		120.000,00 €	15.000,00 €	0,5	0,15	9.000,00 €	0,5	4.500,00 €	
11.3	Heizöltank	Ver- und Entsorgung	Außenanlagen				50.000 l	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand	unterirdisch	25.000,00 €	2.500,00 €	0,3	0,4	3.000,00 €	0,6	1.800,00 €	
11.4	Treibersilo	Ver- und Entsorgung	Außenanlagen	Stahl	1965	Fondorf	12.000 kg	seit 2019 außer Betrieb, altersgerechter Zustand		20.000,00 €	2.000,00 €	0,6	0,1	1.200,00 €	0,8	960,00 €	
																30.746,40 €	

12.1	Leergut Flasche	Inventar	Vollgutlager	0,5 l NRW, Bügelverschluss und SV WG-Flaschen	divers			Gebrauchte Mehrwegflaschen	Kästen wertlos, Flaschen 0,05 EUR/l, Mengen lt. OT 7.9.23	15.360,00 €		0,5	1	7.680,00 €	0,6	4.608,00 €
12.2	Leergut Keg	Inventar	Vollgutlager	20, 30 und 50 l Kegs					20, 30 bzw. 35 EUR/Keg Zeitwert, Mengen lt. OT 9.7.23	14.950,00 €		0,5	1	7.475,00 €	1	7.475,00 €
12.3	R&D Mittel, Betriebsstoffe wie Kieselgur, Lehm	Inventar	Vollgutlager	Sackware, Kunststoffmehrwegbehälter										2.000,00 €	1	2.000,00 €
																14.083,00 €

Gesamt über alle Bereiche

6.477.965,00 € 1.643.890,00 €

1.306.178,85 €

1.050.748,48 €



Institut für Betriebs-
u. Arbeitstechnik des
Tischlerhandwerks
Verein zur Förderung
des Instituts e.V.

Heidering 29
30625 Hannover
Tel. 0511 / 262 75-77
Fax 0511 / 627075-13
info@ibat-hannover.de
www.ibat-hannover.de

tischlernord |
niedersachsen/bremen

Fachinformation Nr. 08/2004:

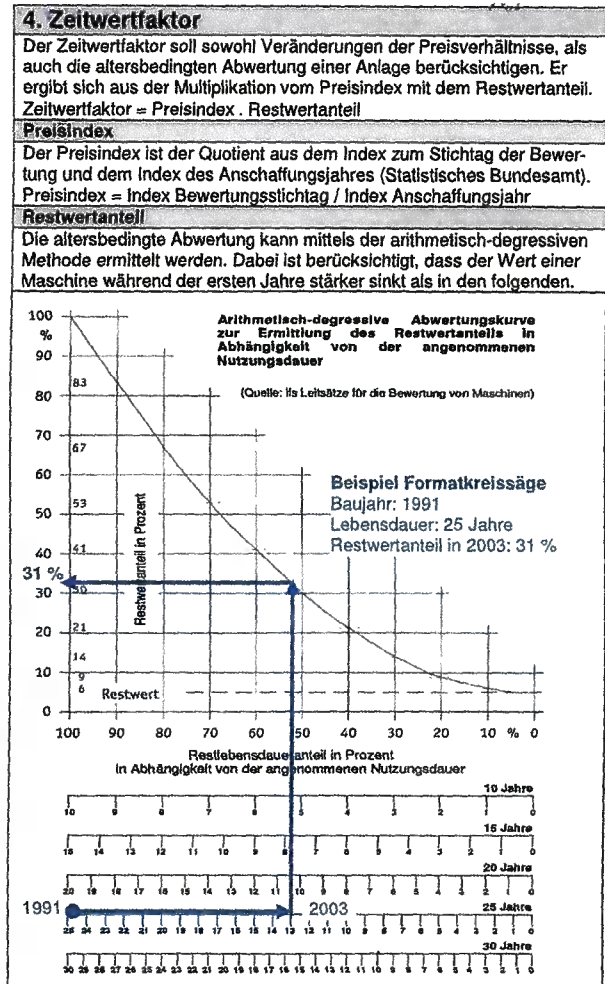
Zeitwertermittlung von Maschinen, Anlagen und Einrichtungen zur Holzverarbeitung

Bei Betriebsübergabe, für Versicherungsfragen oder Rating-Verfahren müssen häufig die stillen Reserven eines Unternehmens bewertet werden. Dazu kann eine Zeitwertermittlung erforderlich sein, die davon ausgeht, dass die betreffenden Maschinen, Anlagen und Einrichtungen vor Ort verbleiben und als bestehende Einheit weiter genutzt werden. Bei Veräußerung einzelner Maschinen muss mit erheblichen Abweichungen gerechnet werden (Verkehrswert; s. u.). Das hier beschriebene Verfahren orientiert sich an den vom IfS - Institut für Sachverständigenwesen e.V. herausgegebenen „Leitsätzen für die Bewertung von Maschinen“ (Köln, 1999; www.ifs-forum.de); Gebäude und Fahrzeuge werden dabei nicht berücksichtigt.

1. Definition der Wertbegriffe (Auswahl)
Anschaffungswert Der Anschaffungswert umfasst die Kosten, die zur Zeit der Anschaffung aufgewendet werden mussten, um die Maschine o. Anlage zu erwerben.
Neuwert Der Neuwert umfasst die Kosten, zu denen eine Maschine oder Anlage am Bewertungsstichtag in neuem Zustand aufzustellen wäre.
Zeitwert Der Zeitwert ist der Wert einer Maschine oder Anlage unter Berücksichtigung von Alter, Betriebszustand, insbesondere Abnutzung und Instandhaltung, Verwendung, Einsatzzeit und Nutzung sowie der durchschnittlichen technischen Lebens- und Nutzungsdauer.
Wiederbeschaffungswert Der Wiederbeschaffungswert umfasst die Kosten, die aufgewendet werden müssen, um am Bewertungsstichtag eine gleichartige und gleichwertige Maschine oder Anlage wiederbeschaffen zu können.
Verkehrswert Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit der Maschine oder Anlage bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen zu berücksichtigen. Der Verkehrswert entspricht dem gemeinen Wert (§ 9 Bewertungsgesetz u. § 141 Bundesbaugesetz).
Restwert Der Restwert ist der Wert einer Anlage nach Ablauf der zugrunde gelegten oder technischen Nutzungsdauer. Er kann mit dem Schrottwert identisch sein, wenn die Maschine für ihren ursprünglichen Verwendungszweck nicht mehr benutzt werden kann oder soll.

2. Zeitwertermittlung Der Zeitwert kann als Produkt aus dem Anschaffungswert, dem Gebrauchswertfaktor und dem Zeitwertfaktor ermittelt werden. Zeitwert = Anschaffungswert . Gebrauchswertfaktor . Zeitwertfaktor
--

3. Gebrauchswertfaktor Mittels der unten angeführten Bewertungskriterien findet eine Zustandsbeschreibung statt, wobei der Faktor „1“ den Normalzustand kennzeichnet. Bei der Erfassung einer Vielzahl unterschiedlicher Maschinen ist diese Art der klassifizierenden Einordnung zudem notwendig, um den Bewertungsaufwand in einem wirtschaftlich vertretbarem Rahmen zu halten. Die Multiplikation aller Faktoren ergibt den Gebrauchswertfaktor. Gebrauchswertfaktor = ZB . ZS . RP . ÜB . AQ																		
Zubehör (ZB)																		
<table border="1"> <tr> <td></td> <td colspan="2">Sonderzubehör</td> <td>normal</td> <td colspan="2">unvollständig</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2,0</td> <td>1,6</td> <td>1,3</td> <td>1,0</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0,6</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Sonderzubehör		normal	unvollständig			2,0	1,6	1,3	1,0	0,8		0,6				
	Sonderzubehör		normal	unvollständig														
	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8													
	0,6																	
Zustand (ZS) in Abhängigkeit von der technischen Lebensdauer (TL)																		
<table border="1"> <tr> <td>neu</td> <td>< 1/3 TL</td> <td>< 2/3 TL</td> <td>< TL</td> <td>> TL</td> <td>"Schrott"</td> </tr> <tr> <td>1,05...1,0</td> <td>1,0</td> <td>0,9</td> <td>0,8</td> <td>0,7</td> <td>0,6</td> </tr> </table>	neu	< 1/3 TL	< 2/3 TL	< TL	> TL	"Schrott"	1,05...1,0	1,0	0,9	0,8	0,7	0,6						
neu	< 1/3 TL	< 2/3 TL	< TL	> TL	"Schrott"													
1,05...1,0	1,0	0,9	0,8	0,7	0,6													
Reparaturen (RP) in Abhängigkeit von der Anzahl																		
<table border="1"> <tr> <td>ohne</td> <td>1 Rep.</td> <td>2 Rep.</td> <td>3 Rep.</td> <td>4 Rep.</td> <td>5 Rep.</td> </tr> <tr> <td>1,0</td> <td>0,95</td> <td>0,9</td> <td>0,85</td> <td>0,80</td> <td>0,75</td> </tr> </table>	ohne	1 Rep.	2 Rep.	3 Rep.	4 Rep.	5 Rep.	1,0	0,95	0,9	0,85	0,80	0,75						
ohne	1 Rep.	2 Rep.	3 Rep.	4 Rep.	5 Rep.													
1,0	0,95	0,9	0,85	0,80	0,75													
Überholung (ÜB) in Abhängigkeit von Art und Umfang																		
<table border="1"> <tr> <td>ohne Überh.</td> <td>Teil-Überh.</td> <td>Hauptteil-Überh.</td> <td>Voll-Überh.</td> </tr> <tr> <td>1,0</td> <td>1,1</td> <td>1,2</td> <td>1,4</td> </tr> </table>	ohne Überh.	Teil-Überh.	Hauptteil-Überh.	Voll-Überh.	1,0	1,1	1,2	1,4										
ohne Überh.	Teil-Überh.	Hauptteil-Überh.	Voll-Überh.															
1,0	1,1	1,2	1,4															
Arbeitsqualität (AQ) in Abhängigkeit von der techn. Lebensdauer (TL)																		
<table border="1"> <tr> <td>neu</td> <td>< 1/2 TL</td> <td>> TL</td> </tr> <tr> <td>1,1...1,0</td> <td>1,0</td> <td>0,8</td> </tr> </table>	neu	< 1/2 TL	> TL	1,1...1,0	1,0	0,8												
neu	< 1/2 TL	> TL																
1,1...1,0	1,0	0,8																



Beispiel
Bevor die Besichtigung und Überprüfung stattfindet, sind folgende Daten zu den zu bewertenden Maschinen, Werkzeugen und Anlagen anzugeben (kursiv); Zubehör ist ggf. als gesonderte Position aufzuführen.

Art der Maschine: *Formatkreissäge*
Hersteller: *Altendorf*
Typenbezeichnung: *F 45*
Baujahr: *1991*
Anschaffungspreis (netto): *21.000 DM (10.737 EURO)*

Zeitwertermittlung im Jahr 2003
Gebrauchswertfaktor: 0,9 (ZB = 1,0; ZS = 0,9; RP = 1,0; ÜB = 1,0; AQ = 1,0)
Preisindex (2003 / 1991): 105,0 % / 80,1 % = 1,31
Technische Lebensdauer: 25 Jahre (Schätzwert)
Restlebensdauer: 13 Jahre (ca. 1/2 Lebensdauer)
Restwertanteil: 31 % = 0,31 (siehe Diagramm)
Zeitwertfaktor: 1,31 . 0,31 = 0,41
Zeitwert in 2003: 10.737 EURO . 0,9 . 0,41 = 3.962 EURO

Der Preis ist heiß

Bewertung von Wertgutachten

Frage: Was haben eine Segelyacht, eine Barkasse und ein Löschwasserteich gemeinsam?

Antwort: Den steuerlichen Abschreibungszeitraum. Meist ermittelt die Buchhaltung nach festgelegten Verfahren den Wert der Sachanlagen, zu denen auch die maschinelle Ausrüstung einer Brauerei gehört. Jeder weiß, dass dieser Buchwert meist nichts mit dem wahren Wert, den man z. B. bei einem Verkauf erzielen würde, zu tun hat. Im Falle des Verkaufs ist am Ende des Abschreibungszeitraums der erzielbare Preis, relativ zum Buchwert betrachtet, meist erheblich höher als am Anfang der Abschreibungsperiode. Dies gilt natürlich ganz besonders dann, wenn die Produktionsanlagen bis auf einen Erinnerungswert von einem Euro abgewertet wurden.

Je nach dem Zweck der Bewertung kann der ermittelte Wert ein und derselben Sache vollkommen unterschiedlich sein. Wer sich selten hiermit beschäftigt, wird davon eventuell überrascht werden und beauftragt möglicherweise ein Wertgutachten, das für seine Zwecke unbrauchbar ist. Es ist immer von Vorteil, wenn man fundierte Kenntnisse von der Sache hat, die man kaufen will. Dies gilt natürlich auch bei der Beauftragung eines Gutachters. Der nachfolgende Beitrag erläutert ein bei Sachverständigen übliches Vorgehen zur Wertermittlung und zeigt mögliche Fehler auf.

Zweck des Wertgutachtens

Ziel dieses Beitrages ist es jedoch nicht, für den der Bewertungen durchführt einen Leitfaden zu erstellen. Vielmehr soll er für den, der Wertgutachten beauftragt oder vorgelegt bekommt, eine Hilfe sein, das Wertgutachten richtig einzuordnen. Es gibt zahlreiche Gründe den „wahren“ Wert



Ein Brand kann die Bewertung erschweren. (Bildnachweis: Airman 1st Class Kathrine McDowell, U.S. Air Force http://de.wikipedia.org/wiki/Bild:Firefighting_exercise.jpg)

von Maschinen und Anlagen zu bestimmen. Die häufigsten Auslöser eine professionelle Wertermittlung zu beauftragen sind:

- Versicherungen/Schadensfälle,
- Beleihung,
- Aufteilung des Vermögens, z. B. Erbschaft, Ausbezahlung von Teilhabern,
- Verkauf.

Falls die Bundesregierung tatsächlich die Erbschaftssteuerberechnung vom Buchwert auf den Verkehrswert ändern sollte, wird dies möglicherweise diese Hitliste verändern. Bei der Kreativität unserer Bundesregierung die Einnahmen zu erhöhen, darf man froh darüber sein, dass sie in Unkenntnis des Aufwandes den Verkehrswert zu ermitteln, nicht einen pragmatischeren aber für den Steuerzahler noch teureren Weg gewählt haben. Da jeder Betrieb eine Feuerver-

sicherung hat, die aus Sicht des Laien doch in etwa eine Selbsteinschätzung des tatsächlichen Wertes widerspiegeln sollte, hätte die Regierung auch auf die Idee kommen können, die Feuerversicherung als Grundlage zur Berechnung der Erbschaftsteuer heran zu ziehen.

Beauftragung einer Bewertung

Der Zweck des Wertgutachtens und der Bewertungsstichtag sind für die Ermittlung des Wertes äußerst wichtig. Beide Angaben finden sich immer in einem verwertbaren Wertgutachten. Sollte auch nur eine der beiden Angaben fehlen, ist das Wertgutachten wertlos bzw. sehr leicht anfechtbar.

Den Zweck der Bewertung und den Bewertungsstichtag legt ausschließlich der Auftraggeber fest. Der Bewertungsstichtag kann mit dem Tag der Ortsbesichtigung oder mit dem Tag der Beauftragung identisch sein. In den meisten Fällen liegt er jedoch in der Vergangenheit, manchmal auch in der (nahen) Zukunft.

Jedem leuchtet ein, dass nach einem Brand, der eine komplette Betriebsstätte zerstört hat, es nicht sehr zweckmäßig sein kann, den dann aktuellen Wert von Maschinen und Anlagen zu bestimmen. Zur Bezifferung des Schadens müssen der Zeit- und der Neuwert sowie evtl. auch der Wiederbeschaffungswert ermittelt werden.

Raimund Kalinowski

Unternehmensberatung und Sachverständigenbüro, Wirtschafts-Mediator (QDR), von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Maschinen und Anlagen der Brauerei und Getränkeindustrie: Planungs- und Ausführungsfehler.



Eigenanzeige
Brauindustrie im EM-Fieber
1/1-Seite, 4c, ange.

Seite 47

Insbesondere um eine Unterversicherung auszuschließen aber auch um eine zu hohe Prämienzahlung durch eine Überversicherung zu vermeiden, ist es notwendig, den Wert von Maschinen und Anlagen aus Sicht der Feuerversicherung zu kennen.

Gegengutachten

Nach einem Schaden kann es lohnend sein, einen Privatgutachter mit der Wertermittlung zu beauftragen, auch wenn das Wertgutachten, das die Versicherung beauftragt hat, anscheinend

fehlerfrei ist. Einige Gutachter erzielen einen erheblichen Teil Ihrer Umsätze durch die Aufträge von nur einem oder sehr wenigen Auftraggebern. Da es immer einen Ermessensspielraum gibt, besteht hier die Gefahr, dass der Gutachter diesen im Zweifelsfalle zugunsten

Möglichkeiten der Bewertung von Maschinen und Anlagen

Bei der Bewertung von Maschinen und Anlagen werden diese u. a. nach ihrem Alter bewertet. Hierzu bedient man sich meist der in der Betriebswirtschaft üblichen Abwertungsverfahren. (Anmerkung: In den nachfolgenden Beispielen wurde bewusst auf eine Währungsangabe verzichtet, da es sich z. B. um Euro, Sterling oder allgemein um Währungseinheiten handeln kann)

Üblich sind hier:

- die lineare Abwertung, bei der jedes Jahr derselbe Betrag abgewertet wird.

Beispiel: Neuwert 11 000; Restwert am Ende der Nutzungsdauer 1 000,-; (Anm.: Der Restwert ist der Wert am Ende der Nutzungsdauer, er kann ggf. mit dem Schrottwert identisch sein); Nutzungsdauer acht Jahre; Abwertung insgesamt $11\,000 - 1\,000 = 10\,000,-$; Abwertung pro Jahr $10\,000/8 = 1\,250,-$.

Die lineare Abwertung spiegelt – über den gesamten Abwertungszeitraum gesehen – den tatsächlichen Verlauf der Entwicklung des Verkehrswertes sehr verzerrt wieder und ist für die Bewertung von Maschinen und Anlagen daher kaum geeignet.

- die arithmetisch degressive Abwertung wertet beim obigen Beispiel im ersten Jahr $8/36 * 10\,000$, im zweiten Jahr $7/36 * 10\,000$, im dritten Jahr $6/36 * 10\,000$ und im letzten Jahr $1/36 * 10\,000$ ab. 36 ist die Summe, wenn man die Zahlen von 1 bis 8 ($1 + 2 + 3 + 4 + \dots + 8$) zusammenzählt. Die arithmetisch degressive Abwertung stellt für zahlreiche Maschinen und Anlagen eine relativ wirklichkeitsnahe Abwertungsmethode dar.
- die geometrisch degressive Abwertung, bei der jedes Jahr ein fester Prozentsatz abgezogen wird

Bei obigem Beispiel müssten jedes Jahr 25,9 Prozent vom jeweiligen Wert am Ende eines jeden Jahres abgezogen werden, um nach acht Jahren einen Restwert von 1 000,- Euro zu erhalten.

$11\,000 - 25,9 \text{ Prozent} = 8\,151$ am Ende des ersten Jahres

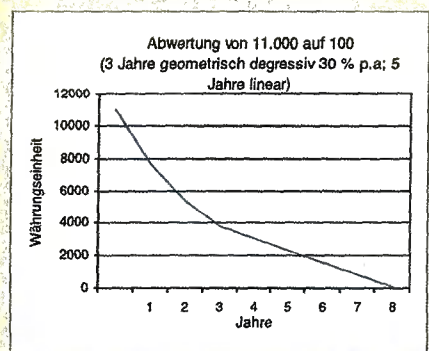
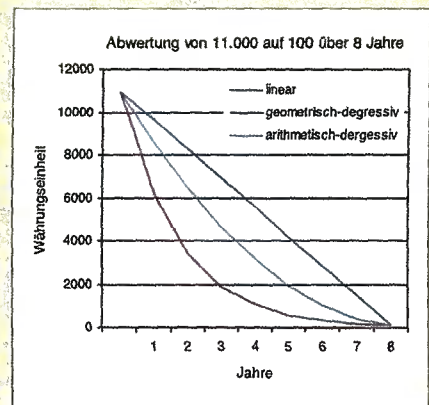
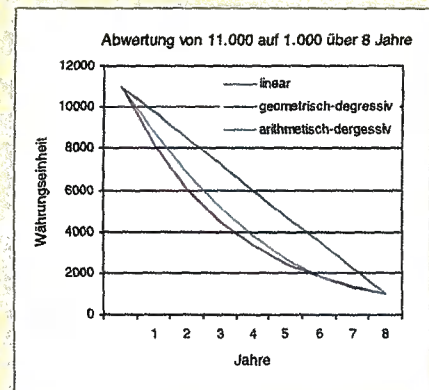
$8\,151 - 25,9 \text{ Prozent} = 6\,040$ am Ende des zweiten Jahres

$6\,040 - 25,9 \text{ Prozent} = 4\,476$ am Ende des dritten Jahres

etc.

Wenn statt eines Restwertes von 1 000,- nur ein Restwert von 500,- angesetzt würde, ergäbe sich eine jährliche Abwertung von 32,0 Prozent. Bei einem Restwert von 100,- ergäbe sich eine jährliche Abwertung von 44,4 Prozent. Bei einem Restwert von 0 ergäbe sich jährliche eine Abwertung 100 Prozent. Dieses Zahlenspiel zeigt, dass die geometrisch degressive Abwertung zwar mathematisch über den kompletten Abwertungszeitraum berechnet werden kann, dies aber wegen des sehr großen Einflusses des Restwertes auf die anfängliche Abschreibung unsinnig ist! Sinnvollerweise wird bei einer geometrisch degressiven Abwertung der Abwertungsprozentsatz für die ersten Jahre fest angesetzt. Wenn der Restwert jedoch deutlich gesunken ist, wird für die restlichen Jahre linear abgewertet. Wenn man den sehr starken Wertverlust in den ersten Jahren, der bei einigen Maschinen und Anlagen eintritt, darstellen will, ist diese gemischte Methode am sinnvollsten.

Unter <http://www.sachverstand-gutachten.de/wissenswertes/abwertung.html> kann ein im MS-Excel-Format abgespeichertes Arbeitsblatt zur Berechnung der Abwertung herunter geladen werden



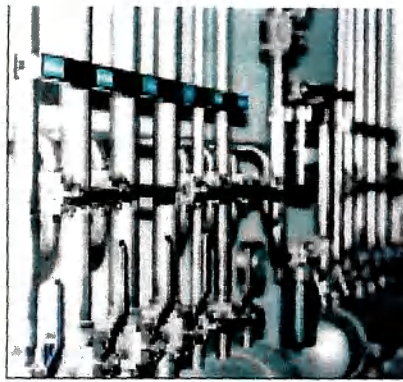
seines regelmäßigen Auftraggebers nutzt. Gerichte akzeptieren diesen Ermessensspielraum und selbst Abweichungen von 50 Prozent zum tatsächlichen Wert können aus Sicht der staatlichen Gerichtsbarkeit noch akzeptabel sein, wenn das Gutachten logisch nachvollziehbar ist.

40-Prozent-Regel und Zeitwert

Bei der Neuwert-Feuerversicherung ist es üblich, dass die Versicherungsgesellschaft bei einem nicht reparablen Schaden den Neuwert ersetzt, sofern zum Schadenszeitpunkt der Zeitwert mindestens 40 Prozent des Neuwertes betragen hat. Aus diesem Grunde wird ein Gutachter üblicherweise für die Feuerversicherung den Zeitwert immer mit mindestens 40 Prozent des Neuwertes ansetzen, wenn das zu bewertende Teil voll für die Produktion genutzt wird bzw. bis zum Eintritt des Feuerschadens genutzt wurde. Das heißt, dass die fahrbare Pumpe im Lagerkeller von der Neuwertfeuerversicherung durch eine neue Pumpe ersetzt würde. Wenn sie hingegen in einem Altteilelager aufbewahrt wird, wird vermutlich ein deutlich geringerer Zeitwert errechnet werden.

Der Neuwert wird jedoch von der Versicherung nur bezahlt, wenn die Betriebsstätte wieder aufgebaut wird und tatsächlich neue Maschinen und Anlagen angeschafft werden. Andernfalls wird nicht der Neuwert sondern nur der Zeitwert ersetzt. Wobei dieser Zeitwert der Zeitwert aus Sicht der Neuwertfeuerversicherung ist, das heißt, der 20 Jahre alte Brüdenkompressor, der täglich zum Würzekochen verwendet wird, hat mindestens noch einen Zeitwert von 40 Prozent ebenso wie die vielleicht 60 Jahre alte Würzepfanne, mit der er verbunden ist. Diese 40 Prozent beziehen sich jedoch nicht, wie bei einer Abschreibung, auf den damaligen Anschaffungspreis sondern auf den Neuwert.

Der Neuwert umfasst die Kosten, die notwendig wären, um am Bewertungsstichtag eine entsprechende neue Maschine oder Anlage aufzustellen. Im Allgemeinen ist dies ein vom Gutachter errechneter Wert. Als Grundlage kann der Gutachter z. B. Preislisten oder Angebote für neue Maschinen



Bei Fortführung des Betriebes haben Rohrleitungen einen deutlich höheren Wert, als wenn sie demontiert und verkauft werden.

oder Anlagen verwenden. Er kann aber auch den damaligen Anschaffungspreis nehmen und über die Teuerungsrate z. B. auf Grundlage der Daten des Statistischen Bundesamtes den Neuwert am Bewertungsstichtag errechnen.

Man benötigt nicht sehr viel Fantasie, um sich vorzustellen, was dies bei einer 60 Jahre alten Würzepfanne oder einem 20 Jahre alten Brüdenkompressor bedeuten würde. Selbst bei weniger historischen Ausrüstungsgegenständen kann bei dieser Rechenmethode ein großer Fehler entstehen, da die tatsächlichen Anschaffungskosten stark von der Auslastung des Lieferanten und vom Verhandlungsgeschick des Kunden abhängen. Allein hierdurch ergibt sich auch bei sorgfältiger Arbeitsweise des Gutachters immer eine Abweichung.

Beim Zeitwert wird zum einen das Alter und zum anderen der Zustand für die Bewertung berücksichtigt. Wie bereits gesagt, wird ein Gutachter eine voll in die Produktion integrierte Maschine oder Anlage für die Feuerversicherung zum Neuwert in der Regel mit mindestens 40 Prozent des Neuwertes bewerten. Insbesondere bei alten Maschinen bedeutet dies in der Regel, dass der hierfür errechnete Zeitwert deutlich höher ist, als der Zeitwert, der z. B. für einen Verkauf errechnet würde.

Wenn eine Maschine nicht mehr regelmäßig für die Produktion genutzt wird, sinkt der Zeitwert im Allgemeinen sehr deutlich und kann direkt von dem einen auf den anderen Tag bis auf den Restwert fallen. Das heißt, wenn eine Brauerei z. B. einen 40 Jahre alten Premixer zur Herstellung von Limonaden verwendet, wird er möglicherweise mit einem Zeitwert von 100 000 Euro angesetzt, wenn die Brauerei denselben

Premixer still legt, weil sie das Limonadengeschäft einstellt, wird er direkt evtl. nur noch mit dem Schrottwert bewertet werden.

Fortführung oder Stilllegung

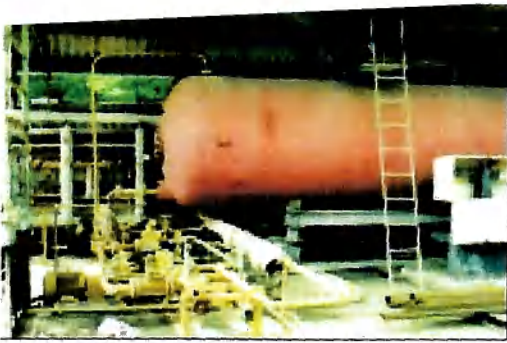
Bei der Festlegung des Wertes für z. B. Beleihung oder Verkauf ist es äußerst wichtig, ob der Betrieb an der derzeitigen Betriebsstätte weitergeführt werden soll.

Bei Erbstreitigkeiten kann es vorkommen, dass Erben davon ausgehen, dass der Betrieb stillgelegt und in seinen Einzelteilen zum Verkauf gelangen würde und andere Erben wie selbstverständlich von der Fortführung des Betriebes ausgehen.



Der Gesamteindruck eines Unternehmens beeinflusst auch Gutachter.

Dieser Punkt muss vor Beauftragung des Gutachtens geklärt werden oder es muss ein Gutachten beauftragt werden in dem beide Werte, das heißt der bei Fortführung des Betriebes und der bei Stilllegung des Betriebes, ermittelt werden. Banken scheinen diesen Unterschied in der Ermittlung des Wertes häufig nicht zu kennen. Regelmäßig stößt man auf Unverständnis, wenn dieser Punkt bei einem Wertgutachten, das Grundlage einer Beleihung sein soll, angesprochen wird. Da das Gutachten von der kreditnehmenden Partei bezahlt wird, sollte auch sie das Gutachten beauftragen. Die Ermittlung des Wertes bei Fortführung des Betriebes ist zunächst identisch mit der beim Verkauf bei Stilllegung. Beim Verkauf nach Stilllegung sind jedoch die Demontage und der Abtransport wertmindernd zu berücksichtigen. Ferner wird der Wert von Zubehör, insbesondere wenn es besonders umfangreich



Installationen von DDR-Firmen können bei objektiv gleicher Qualität trotzdem niedriger bewertet werden, da der Gutachter den Marktfaktor berücksichtigt.

oder sehr kundenspezifisch ist, ebenfalls deutlich niedriger bewertet, wenn der Betrieb nicht weitergeführt wird. Die aktuelle Marktsituation spielt ebenfalls eine nicht zu unterschätzende Rolle, wobei Wertgutachter hierfür aktuelle spezifische Marktkenntnisse haben müssen, um den Wert richtig zu ermitteln.

Anschaffungskosten und Neuwert

Unabhängig davon, ob der Betrieb weitergeführt wird oder nicht, werden im Allgemeinen zunächst der Anschaffungswert, sofern die Maschine neu erworben wurde, und der Neuwert ermittelt. Wenn z. B. die Maschine und das dazugehörige Zubehör nicht zusammen sondern über eine gewisse Zeitspanne hinweg erworben wurden, werden die Anschaffungskosten auf einen gemeinsamen Bewertungsstichtag umgerechnet oder separat bewertet, falls das Zubehör auch separat veräußert werden könnte.

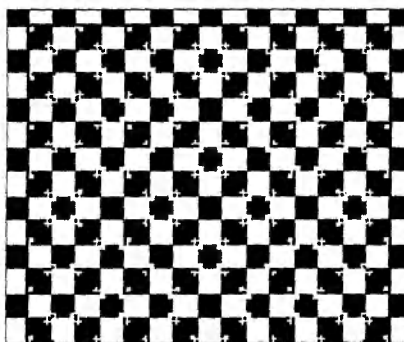
Es ist bei gebraucht erworbenen Maschinen üblich, nur vom Neuwert am Bewertungsstichtag auszugehen. Auch bei neu erworbenen Maschinen kann dieser Ansatz vom Gutachter gewählt werden, wenn er dies für zweckmäßig hält. Wie beim gesamten Vorgehen bei der Bewertung, muss der Gutachter auch diese Entscheidung für den nicht sachkundigen Leser logisch nachvollziehbar dokumentieren. Ein Grund für dieses Vorgehen könnte z. B. sein, dass der ehemalige Kaufpreis nicht klar zu ermitteln ist, da z. B. Inzahlungnahmen im Kaufpreis „versteckt“ sind oder dass sich der Neuwert deutlich anders als die normale Preisentwicklung entwickelt hat. Dies kann z. B. der Fall sein, wenn vor einigen Jahren eine technische Lösung gewählt wurde, die man heute nicht mehr wählen würde.

Man denke hier z. B. an Würzpfannen mit einem zulässigen Betriebsdruck von 3,5 bar oder auch an große liegende Gär- oder Lagertanks.

Auch bei Maschinen die nicht mehr hergestellt werden, kann es sinnvoll sein, den Neuwert einer Maschine mit derselben Funktion als Grundlage der Berechnung zu nehmen. Sollten jedoch vom Gutachter gewählte Nachfolgemaschinen leistungsfähiger sein, ist dies durch Abschläge in der Bewertung zu berücksichtigen, sofern die höhere Leistung einen Vorteil für den Betreiber darstellt. Wenn z. B. die Druckluftanlage ein um vier Prozent höheres Ansaugvolumen hätte, was für den Anlagenbetreiber unbedeutend wäre, würde der Gutachter keinen Abschlag berechnen, bei einer Flaschenabfüllanlage hingegen würde die Mehrleistung vermutlich zu einem Abschlag führen.

Zeitwertermittlung

Ausgehend vom Anschaffungswert oder vom Neuwert wird die Maschine oder Anlage abgewertet, um den Zeitwert einer „durchschnittlichen“ Maschine dieser Art zu erhalten. Die Auswahl des Abwertungsverfahrens wählt der Gutachter und begründet dies in der Regel mit seiner Erfahrung. In den meisten Fällen wird er das arithmetisch degressive Abwertungsverfahren wählen. Selten wird er komplett linear oder in den ersten Jahre geometrisch degressiv und danach linear abwerten. Im Kasten sind beispielhaft diese drei Verfahren näher erläutert. Je nach allgemeinem Zustand, Zubehör, durchgeführten Repara-



Optische Täuschung: gerade Linien erscheinen krumm. Zeichnung einer Vorlage nachempfunden. (Urheber der Nachzeichnung: Anton [rp] 2005. Nutzungsrechte nach GNU-FDL freigegeben)

turen bzw. Reparaturhäufigkeit sowie durchgeführten Überholungen und der Arbeitsqualität wird durch Faktoren der Wert vom Durchschnitt auf die spezielle Maschine oder Anlage umgerechnet. Der Gutachter stellt fest, ob z. B. Reparaturen werterhöhend, werterniedrigend oder wertneutral zu berücksichtigen sind.

Zeitwert = Verkehrswert?

Der jetzt ermittelte Zeitwert entspricht im Allgemeinen nicht dem Verkehrswert. Der Verkehrswert ist der Wert, der bei einem Verkauf zu erzielen wäre und ist damit von Angebot und Nachfrage abhängig. Für eine Vielzahl von Maschinen und Anlagen besteht aber praktisch kein Gebrauchtmaschinenmarkt. Der Gutachter wird in diesem Falle meist den Zeitwert als Verkehrswert annehmen. Durch all diese Methoden und Berechnungen ermittelt der Gutachter immer einen einzelnen Wert und niemals eine Wert-Spanne.

Er wird bei der Ermittlung von Verkehrswerten ggf. auf eine schwankende Marktsituation oder auf besondere Einflüsse, die bei einem Verkauf zu berücksichtigen sind, hinweisen oder zum Ausdruck bringen, dass derzeit keine Nachfrage nach solchen Maschinen oder Anlagen besteht.

Schlussbetrachtung

Ein erfahrener Gutachter kann nach wenigen Augenblicken möglicherweise ganz subjektiv einen äußerst realistischen Preis schätzen. Wenn er hierbei jedoch einen Fehler macht, setzt er sich einem erheblichen Haftungsrisiko aus. Ein Gutachter, der sämtliche Maschinen und Anlagen von der Herstellung von Gartenzweigen über Baukräne oder Holzbearbeitungsmaschinen bis hin zu speziellen Maschinen in der Zement- oder Zuckerindustrie bewertet, wird sich meist sklavisch an (s)ein nachvollziehbares Schema halten.

Umfangreiche, logisch nachvollziehbare Berechnungen demonstrieren Objektivität. Jedoch nur wenn der Gutachter über ein umfangreiches Fachwissen im bewerteten Bereich verfügt, wird er zu einem realistischen Bewertungsergebnis kommen. Denn auch was objektiv richtig erscheint, kann erhebliche Abweichungen zur Realität aufweisen. □



Sicherungsübereignungsvertrag	Warenlager mit wechselndem Bestand und Forderungsabtretung (weite Zweckerklärung)	Zur bankinternen Bearbeitung Nr. [REDACTED]
		Vertrags-Nr. [REDACTED]

Sicherungsgeber (Name, Anschrift) Firma Frankenbräu Lorenz Bauer GmbH & Co.KG Neundorf 41 96268 Mitwitz	Bank Raiffeisen-Volksbank Lichtenfels-Itzgrund eG Marktplatz 34-36 96215 Lichtenfels
---	--

Sicherungsgeber und Bank schließen folgenden Sicherungsvertrag:

1 Vereinbarung des Sicherungsumfangs

Die Sicherungsübereignung dient zur Sicherung aller bestehenden, künftigen und bedingten Forderungen der Bank oder eines die Geschäfts-
verbindung fortsetzenden Rechtsnachfolgers der Bank gegen

In dieser Urkunde auch bei mehreren Personen - „Schuldner“ genannt!

Firma Frankenbräu Lorenz Bauer GmbH & Co.KG, Neundorf 41, 96268 Mitwitz

Firma Frankenbräu Holding GmbH i.G, Breitenweg 8, 67354 Römerberg

aus der bankmäßigen Geschäftsverbindung, insbesondere

- aus laufender Rechnung und aus der Gewährung von Krediten jeder Art, Wechseln, Schecks, Lieferungen oder Leistungen,
- aus Bürgschaften sowie sonstigen Verpflichtungserklärungen des Schuldners für Dritte, jeweils ab deren Fälligkeit, sowie
- aus im Rahmen der üblichen Bankgeschäfte von Dritten erworbenen Forderungen, Wechseln und Schecks.

Die Sicherheit haftet auch dann im vorstehend genannten Umfang, wenn sie anlässlich einer bestimmten Krediteinräumung bestellt wird.

Sollte(n) der/die vorgenannte(n) Vertrag/Verträge unwirksam sein oder werden oder in zulässiger Weise widerrufen werden, sind auch alle Ansprüche gesichert, die der Bank infolge der Unwirksamkeit oder des Widerrufs zustehen.

Sind Sicherungsgeber und Schuldner identisch, so erfasst die Sicherheit auch Forderungen, die vom Gesamtrechtsnachfolger des Schuldners begründet werden; sind Sicherungsgeber und Schuldner nicht identisch, erfasst die Sicherheit Forderungen gegen den Gesamtrechtsnachfolger nur, soweit die Forderungen auf Krediten beruhen, die bereits dem Schuldner zugesagt oder von ihm in Anspruch genommen worden sind.

2 Vereinbarung der Sicherungsübereignung

2.1 Der Sicherungsgeber übereignet der Bank hiermit das nachstehend bezeichnete Warenlager, das im Zweifel alle Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie alle Halbprodukte, Fertigprodukte und Handelswaren umfasst, und tritt seine Ansprüche aus Kaufverträgen über diese Waren ab.

2.2 Die Deckungsgrenze liegt bei [REDACTED] % der jeweils bestehenden und bedingten Ansprüche gemäß Nummer 1 und der nicht ausgenutzten Kreditzusagen der Bank gegenüber dem Schuldner. Sofern kein Prozentsatz eingesetzt ist, ist ein Satz von 110 % maßgeblich.

Der realisierbare Wert der übereigneten Waren und der nach Nummer 2.11.1 abgetretenen Forderungen (Sicherungswert) soll - unter Anrechnung weiterer der Bank gestellter Sicherheiten mit ihrem jeweiligen Sicherungswert - die Deckungsgrenze erreichen.

Diese schuldrechtliche Verpflichtung berührt den Umfang nach Nummer 1 dieses Vertrags nicht. Hinsichtlich eines Freigabeanspruchs des Sicherungsgebers wird auf Nummer 2.12 dieses Vertrags verwiesen.

Zur Ermittlung des Sicherungswerts der übereigneten Waren wird von den Nettoeinkaufspreisen oder - wenn der Sicherungsgeber das Sicherungsgut selbst erzeugt, be- oder verarbeitet hat - von den Gestehungskosten der übereigneten Waren ausgegangen. Von den sicherungsübereigneten Waren und den nach Nummer 2.11.1 abgetretenen Forderungen werden die jeweiligen, bezogen auf die übereigneten Gegenstände etwa noch bestehenden Lieferanten-/Wechselverbindlichkeiten abgesetzt (bereinigter Wert). Besteht neben vorliegendem Vertrag ein separater Global- oder Mantelabtretungsvertrag, so erfolgt ein Abzug der Lieferanten-/Wechselverbindlichkeiten nur einmal.

Von dem vorstehend ermittelten bereinigten Wert der übereigneten Gegenstände ist ein Sicherheitsabschlag von [REDACTED] 15,000000 % vorzunehmen. Sofern ein Prozentsatz nicht eingetragen ist, wird ein Abzug nicht vorgenommen.

Schuldner und Sicherungsgeber haben Anspruch auf unverzügliche Auskunft über den von der Bank angesetzten Sicherungswert etwaiger sonstiger Sicherheiten, soweit die Bank zu dieser Auskunft befugt ist.

2.3 Gegenstand der Übereignung sind sämtliche²

Eigen- und Fremdbiere, Eigen- und Fremdlimonaden, Werbemittel, Gläser, Bier- und Limonadenkästen, Grundstoffe und Essenzen, Kronenkorken und Schraubverschlüsse, Etiketten, Bügelverschlüsse, Gerstenmalz, Hopfenpulver Typ 45 und Typ 90, Bitterhopfen

welche sich gegenwärtig in den Sicherungsräumen (Nummer 2.4) befinden oder künftig dorthin verbracht werden.

2.4 Sicherungsräume sind³

Lagerkeller, Lagerhallen, Lagerräume, Out-Door-Tanks, Außenflächen auf Flurstücken Nr. 33, 61 und 61/1 der Gemarkung Neundorf

gelegен in⁴

Neundorf 41, 96268 Mitwitz

2.5 Sicherungsgeber und Bank sind sich darüber einig, dass das dem Sicherungsgeber an dem Sicherungsgut gegenwärtig und zukünftig zustehende Eigentum oder Miteigentum auf die Bank übergeht. Soweit der Sicherungsgeber Anwartschaftsrechte auf Eigentumserwerb an den von seinen Lieferanten unter Eigentumsvorbehalt gelieferten Waren hat, überträgt er hiermit der Bank diese Anwartschaftsrechte.

Die gegenwärtigen Rechte gehen mit Abschluss dieses Vertrags, die künftigen mit Einbringung der Sachen in die Sicherungsräume oder - soweit sich die Sache bei Entstehung des Rechts bereits in den Sicherungsräumen befindet - mit Erwerb des Rechts durch den Sicherungsgeber über.

Die Übergabe der Gegenstände wird durch folgende Vereinbarung ersetzt: Die Bank überlässt dem Sicherungsgeber die als Sicherheit dienenden Gegenstände zur unentgeltlichen Verwahrung in seinem unmittelbaren Besitz.

Befinden sich die Gegenstände im Besitz Dritter, so tritt der Sicherungsgeber hiermit die Herausgabeansprüche gegen die Dritten an die Bank ab.

