

Zur Feststellung von Neu- und Zeitwerten von beweglichen Wirtschaftsgütern

Zielgruppe: Versicherungswirtschaft

Inhalt

1. Ziel
2. Bewertungsanlässe
3. Märkte
4. Marktteilnehmer
5. Bewertungsmethoden
6. Statistischer Hintergrund
7. Wertbegriffe
8. Zur Schadensfeststellung
9. Inhalt des Gutachtens
10. Beispiel
11. Kurzvorstellung eines Modells zur Feststellung von Marktwerten

Zur Feststellung von Neu- und Zeitwerten von beweglichen Wirtschaftsgütern

1. Ziel

Dem Zuhörer sollen die wesentlichen Zusammenhänge der Wertbildung und ein Bewertungsmodell, das diese Zusammenhänge darstellt, vorgestellt werden.

Zielgruppe: Versicherungswirtschaft

Allgemeines

2. Bewertungsanlässe

Bewertung ist immer erforderlich, wenn die Marktteilnehmer über ihre Vorstellungen unsicher sind oder sich nicht einigen können. Dann werden Experten gefragt, die den erforderlichen Überblick und die nötige Unabhängigkeit haben. Sie sollen mit einem adäquaten Modell (Methode) den richtigen Wert (Preis) für ein Gut auf einem bestimmten Markt feststellen.

3. Märkte

Marktpreis ist realisierter Wert.

Marktwert : = Angebotswert = Nachfragewert

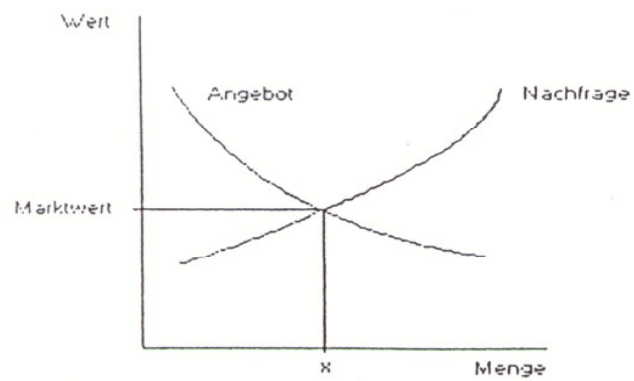


Bild 1 Angebots- und Nachfragekurve



Nun ist festzustellen, das es **verschiedene Märkte** gibt:

- nach **Gütern** geordnet

Immobilien	→ Gebäude	→ Gebäude
Gewerbliche Wirtschaftsgüter	→ Inhalt	→ TkBe
Waren	→ Inhalt	→ Vorräte
Antiquitäten	→ Inhalt	→ Vorräte, TkBe, Hausrat
Schmuck	→ Inhalt	→ Hausrat
Kunst	→ Inhalt	→ Hausrat
Teppiche	→ Inhalt	→ Hausrat, TkBe, Vorräte
Unternehmen		

Wir wollen uns im wesentlichen mit gewerblichen Wirtschaftsgütern (Inhalt) beschäftigen.

- nach **Bewertungszweck** geordnet

für neue Güter werden festgestellt	1. Neupreis 2. Neuwert
für gebrauchte Güter werden festgestellt	3. SV-Zeitwert 4. Sachgründungswert 5. Gemeiner Wert 6. Realisationswert 7. Schrottwert

- nach **Marktsituation** geordnet

Auf den Märkten können die Marktteilnehmer: Verkäufer, Käufer verschiedene Positionen haben:

Monopol → ein Verkäufer steht vielen Käufern gegenüber
z.B. Patentinhaber ein Käufer steht vielen Verkäufern gegenüber

Oligopol → wenige Verkäufer stehen vielen Käufern gegenüber
z.B. Automobil- wenige Käufer stehen vielen Verkäufern gegenüber
industrie

offener Markt → viele Verkäufer stehen vielen Käufern gegenüber
Braune Ware

daraus ergeben sich verschiedene **Marktsituationen**:

Verkäufermarkt → der Verkäufer dominiert

Käufermarkt → der Käufer dominiert

Der Bewertungszweck und die Marktsituation haben wesentlichen Einfluß auf die sich bildenden Marktpreise.

4. Marktteilnehmer

Jeder Marktteilnehmer will auf den Märkten seine Interessen:

klassisch → Gewinnmaximierung

modern → Machtmaximierung

durchsetzen:

Der Verkäufer will die Selbstkosten des Produkts und in der Regel einen maximalen Gewinn erzielen, d.h.

→ er will so teuer wie möglich verkaufen

Seine Selbstkosten können sein:

für den Händler → Einkaufspreis

für den Produzenten → Ergebnis der Kostenkalkulation

Darstellung durch Kalkulation

Der Käufer will seinen Nutzen maximieren, d.h.

einkaufen, d. h.
für den Händler
für den Produzenten

- er will so billig wie möglich
- große Handelsspannen
- großer Produktionsfortschritt

Darstellung

zum Beispiel mit Amortisationsformel

$$J = K_a \cdot TA \Rightarrow \min$$

mit

TA = Amortisationszeit TA = 2 - 8 Jahre

J = eingesetztes Kapital

K_a = jährliche Kostenersparnis

Ein Marktpreis kommt nur dann zustande, wenn beide Seiten ihre Interessen (Gewinn-, Nutzenmaximierung) erfüllt sehen.

Man kann davon ausgehen, daß die Marktteilnehmer die Position des anderen annähernd kennen, denn die Qualität der Marktkenntnis entscheidet letztendlich über die Gewinnaussicht.

5. Bewertungsmethoden

Will ein Sachverständiger bewerten, muß er die obengenannten Kenntnisse haben und sie systematisch anwenden können. Er kann dann eine Bewertung (antizipierte Marktpreisfeststellung) durchführen mittels:

1) **Kosten-Nutzen-Analyse**, d.h.

Als Kosten-Nutzen-Analyse bezeichnen wir die Feststellung des Marktwertes durch Vergleich des Aufwands des Verkäufers mit dem Nutzen des Käufers.

durch Feststellung des Angebotpreises (Aufwand)

für den Verkäufer

durch Kalkulationsrechnung

durch Feststellung des Abnahmepreises (Nutzen)

für den Käufer

durch Amortisationsrechnung

Der Aufwand ist groß und erfordert detaillierte Produkt- und Marktkenntnisse.

2) **Bewertung**

Als Bewertung bezeichnen wir die Übertragung eines bekannten Marktwertes auf ein Gut.

Man geht davon aus, dass die Rechnung für ein Gut zuverlässig dessen Marktpreis beschreibt. Da Preise nur zu einem Zeitpunkt gelten, sind Umrechnungen erforderlich, für neuwertige Güter üblicherweise durch Indexrechnungen (Indices des Stat. Bundesamtes, hier Fachserie 17).

3) **Schätzung (Taxation)**

Als Schätzung bezeichnen wir die Feststellung eines Marktwertes durch Wertkalkulation mittels Vergleichskriterien.

Vergleichskriterien sind z.B.:

- Leistungspotential
- Gebrauchstüchtigkeit
- geometrische Abmessungen
- Genauigkeit
- Starrheit
- Steuerungsart
- Ausstattung
- Marktposition des Herstellers

Der Wert von nicht marktgängigen, nicht mehr angebotenen und selbsterstellten Gütern kann durch Preis- und Leistungsvergleich mit vergleichbaren markt-gängigen Gütern gleichfalls durch Schätzung ermittelt werden.

6. Statistischer Hintergrund

Da Sachverständige ständig Wertfeststellungen durchführen, haben sie einen guten Marktüberblick und entdecken systematische Strukturen. Durch Einsatz von statistischen Methoden, wie der Stichprobennahme, der Regressionsanalyse können sie Zusammenhänge bei der Wertbildung feststellen.

Durch den Sachverständigen können nur statistische Werte (Niedrigst-, Mittel- und Höchstwerte) festgestellt werden. Einzelne Marktwerte können

wegen ganz spezieller Kosten- oder Nutzensituationen in der Regel nicht erfaßt werden.

7. Wertbegriffe

- **Neuwert**

Als Neuwert bezeichnen wir den am Bewertungsstichtag gültigen Marktpreis des ungebrauchten Gutes einschließlich aller Kosten, die zur Herstellung der Betriebsbereitschaft dienen.

Wertelemente des Neuwertes

LNR		Einzel DM	Gesamt DM
01	Angebotspreis ¹ im Inland		----
02 ./.	normale Rabatte		----
<hr/>			
03 =	Neupreis	----	
04	Verpackungskosten		----
05 +	Transportkosten		----
06 +	Transportversicherung bis zum Besichtigungsort		----
07 +	Abladekosten am Besichtigungsort		----
<hr/>			
08 +=	Lieferkosten	----	
09	Fundamentkosten		----
10 +	Montagekosten bis zur Funktions- fähigkeit		----
11 +	Kosten der Energiever- + -entsorgung		----
12 +	Inbetriebnahmekosten bis zum Erreichen der zugesicherten Eigenschaften		----
13 +	Planungs- und Genehmigungskosten		----
<hr/>			
14 +=	Aufstellkosten	----	
<hr/>			
15 =	Neuwert	----	

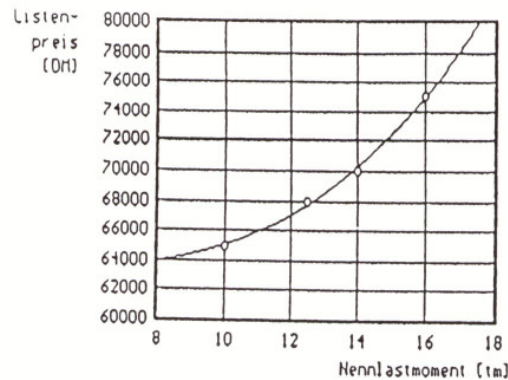
¹Anm.: Der Angebotspreis kann bei Vorliegen von Preislisten auch der Listenpreis sein.

Probleme bei der Wertfindung des Neuwertes:

1. Aktualität → Vergleichsangebot
→ Indices
2. werterhöhende Reparaturen
3. Eigenleistungen

4. Fremdleistungen

Beispiele für statistisch festgestellte Werte (Neupreise):



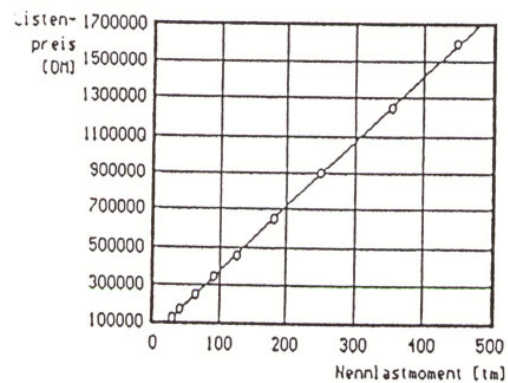
Turnkran, fahrbar, unten drehend, starrer Turn, Laufkatzausleger nicht kurvengängiges Schienenfahrwerk

$$PLx = 63100 + 0,315 * x^{3,8}$$

$$R = 20 \% \quad KL = 0 \% \quad KA = 3 \%$$

Aus 4 Werten $B = 0,99748$
Quelle: 1 Stand: 80

GP-Nr.: 3236



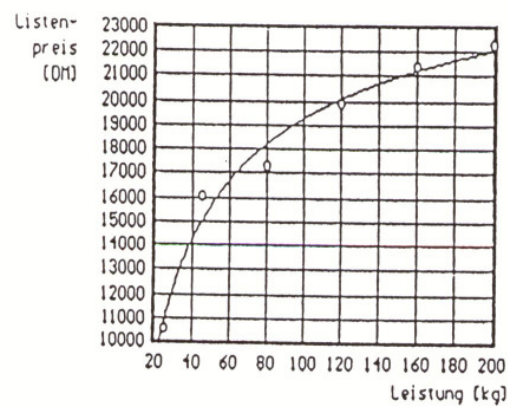
Turnkran, fahrbar, unten drehend, starrer Kippturn, Nadel-/Wippausleger, mit schaltbaren Mehrganggetriebe, Unterwagenkonstruktion, ohne Strozuzuführungskabel

$$PLx = 25300 + 3480 * x$$

$$R = 20 \% \quad KL = 0 \% \quad KA = 3 \%$$

Aus 9 Werten $B = 0,99983$
Quelle: 1 Stand: 80

GP-Nr.: 3236



Teigknetter
Kessel und Knetwerkzeuge
Edelstahl rostfrei
hochglanzpoliert

$$PLx = 30700 - 71700 * x^{-0,4}$$

$$R = 0 \% \quad KL = 0 \% \quad KA = 0 \%$$

Aus 6 Werten $B = 0,9771$
Quelle: 5 Stand: 87

GP-Nr.: 3245

Es ist zu erkennen, daß die Neupreise mit ausreichender Genauigkeit auf den festen Grundwert und einem von der Art des Gutes abhängigen Leistungsfaktor bestehen.

- **Zeitwerte**

unterscheiden sich vom Neuwert durch Verschleiß

Er tritt kontinuierlich und/oder plötzlich zufällig auf und zwar

durch **technischen Verschleiß**

a) kontinuierlich

Abnutzung

→ Vergrößerung der Toleranzen

→ Verschlechterung der

Detailergebnisse

b) plötzlich

→ Bruch

→ Brandschaden

→ Wasserschaden

→ etc.

durch **wirtschaftlichen Verschleiß**

a) kontinuierlich

→ Pflege

→ technischer Fortschritt

b) plötzlich

→ Wegfall Nutzungsmöglichkeiten

→ Ablauf von Patentschutzfristen

→ Marktsituationen

Häufig ist der wirtschaftliche Verschleiß viel größer als der technische und bestimmt so den Zeitwert (insbesondere bei Bewertungszweck 4, 5, 6).

Der Zeitwert wird in der praktischen Bewertung durch Abzug des Verschleißwertes vom Neuwert unter Berücksichtigung der genannten Faktoren bestimmt.

Zurechnung der Wertelemente nach Bewertungszweck*

Nr	Bewertungszweck	Anlaß	Wertelemente					
			Neupreis	Lieferkosten	Aufstellkosten	techn Verschleiß	wirtsch. Verschleiß	Einmalige Ereignisse
1	Neupreis	Preiskalkulation	+	?	o	o	o	o
2	Neuwert	Taxe in SV Ersatzwert in SV Reproduktionswert	+	+	+	o	o	o
3	SV Zeitwert	Taxe SV Ersatzwert	+	+	+	-	o	-
4	Sachgründungswert	Sachgründung Übergabe	+	+	+	?	-	-
5	Gemeiner Wert	Kauf/Verkauf Kreditsicherung Fremdeigentum in SV+		+	o/-	?	-	-
6	Realisationswert	Freihändiger Verkauf Versteigerung Konkurs	+	-	-	?	-	-
-								
7	Restwert	Verkauf	+	-	-	-	-	?

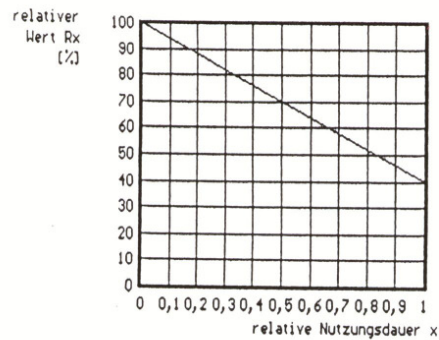
+ Addition, - Subtraktion, o unberücksichtigt, ? von Fall zu Fall berücksichtigt

*Die Zurechnung für Versicherungsfälle ist in Tabelle 8a näher erläutert.

Die Erfahrung zeigt, daß sich der kontinuierliche, technische und wirtschaftliche Verschleiß durch Entwertungsfunktionen für bestimmte Güter und Marktsituationen darstellen lassen wie in der Tabelle dargestellt.

Wertfunktionen zum Zeitwert

Nr 3 : Sachversicherungs-Zeitwert

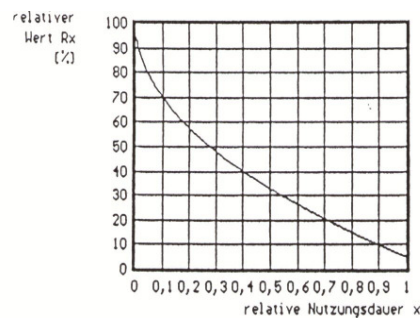


$f_v = 1,0$
 $f_r = 0,4$

Nr 4 : Sachgründungswert (sofern vorhanden, Planungswert (Teilwert) zurechnen)

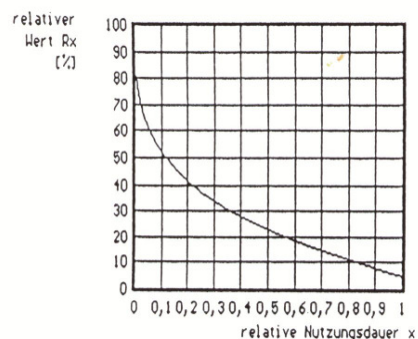
und

Nr 5 : Gemeiner Wert



$f_v = 0,5$
 $f_r = 0,05$

Nr 6 : Realisationswert



$f_v = 0,33$
 $f_r = 0,05$

Nr 7 : Restwert

Durch eine technische Prüfung oder eine Kosten-Nutzen-Analyse wird in der Regel die alternative Verwendung für den Bewertungszweck festgestellt.

Bei der Bewertung ist zu prüfen, ob die Liefer- und Aufstellkosten Bestandteil des Wertes sind oder nicht. Die so ermittelten Werte müssen ein reales Abbild des Marktes sein, da die hier dargestellte Methode Modell für den Markt ist.

8. Zur Schadensfeststellung

Die Schadensfeststellung ist immer die Feststellung der Reparaturkosten zur Beseitigung des Schadens und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands (Sachschaden).

In der Regel werden Leistungsverbesserungen und Wertverbesserungen die durch die Reparatur entstehen gesondert festgestellt.

Schadenskalkulation

LNR	Kostenart	Einzel DM	Gesamt DM
Material			
01	+ Ersatzteile	:	----
02	+ Lieferkosten	:	----
03	+ Hilfs- u. Betriebsstoffe	:	----
04	+ Fremdleistungen	:	----
Lohn			
05	+ Demontagekosten	:	----
06	+ Montagekosten	:	----
07	+ Prüfung und Abnahme	:	----
08	+ Planung und Genehmigung	:	----
09	+ Überstundenzuschläge	:	----
10	= Reparaturkosten	:	----
11	./. Abzug für Leistungserhöhung	:	----
12	./. Abzug für Betriebsschaden	:	----
13	./. Abzug für nicht versicherte Leistungen	:	----
14	./. Abzug für Schrotterlös der Altteile	:	----
15	= Neuwertschaden I	:	----
16	./. Abzug für beschleunigte Lieferung	:	----
17	./. Überstundenzuschläge	:	----
18	= Neuwertschaden II	:	----
19	= Abzug neu für alt	:	----
20	= Zeitwertschaden	:	----

Übersteigen die Reparaturkosten den Wert (Neu-Zeitwert) des Gutes oder ist es untergegangen (verbrannt) so wird der Wert eines vergleichbaren Gutes mit den beschriebenen Methoden ermittelt und als Schaden definiert.

Schadensfeststellungen sind häufig für Versicherungen erforderlich. Für die verschiedenen Zweige sind verschiedene Wertelemente entsprechend den im Schadensfall geltenden Versicherungsbedingungen zuzurechnen.

Das hier vorgestellte Modell soll an einem Beispiel erklärt werden.

9. Inhalt des Gutachtens

allgemeiner Teil	Faktensammlung	Deckblatt	Text
		Inhaltsverzeichnis Übersicht Auftrag Besichtigung: Ja Wann? Mit wem? Wo? Was gesehen? Was gehört? Was veranlaßt? neuer Termin: ?	
		Schadensursache	
	Stellungnahmen	zu beachtende Vorschriften	
		Schadensbehebung	
	Bedingungen	für die Feststellungen von Werten für den Gutachtenzweck (Feuerbedingungen)	
spezieller Teil	Anhang	G01 TkBE	
		G02 Vorräte	
		G03 Taxen	
		G04 Geb. Beschreibung	
		G05 Geb. Ersatzwert	
		G06 AA	
		Geb.	
		Fotos	
		Rechnungen	
		Zeichnungen	

Im Gutachten werden die erforderlichen Fakten kurz und präzise in allgemeinverständlicher Sprache dargestellt.

Dies ist im einzelnen am Beispiel erläutert. → Gutachten G 00102

Literatur: Uwe Borg, Bewertung beweglicher Wirtschaftsgüter,
Oppermann Verlag

