

In den Konzernbilanzen sind künftig Marktwerte für Liegenschaften anzugeben

Kurswechsel für börsennotierte Gesellschaften / Schwachpunkt ist das Zusammenspiel von Wirtschaftsprüfern und Gutachtern / Von Wolfgang Kleiber

BERLIN, 14. Oktober. Bilanzbewertung und Rechnungslegung befinden sich im Wandel. Auf nationaler und internationaler Ebene vollzieht sich für die Bewertung von Liegenschaften eine deutliche Abkehr von irgendwie gearteten Buchwerten zum Marktwert, der in Deutschland auch Verkehrswert genannt wird. In bestimmten Fällen ist dieser Marktwert nach bilanzrechtlichen Regeln als „beizulegender Zeitwert“ (fair value) zu modifizieren; in anderen Fällen erfolgt die Bewertung noch immer nach den Anschaffungskosten, abzüglich der Abnutzung unter Angabe des beizulegenden Zeitwerts.

Für den „Sachverständigen für die Bewertung unbauter und bebauter Grundstücke“ eröffnet sich hier ein neues Betätigungsfeld, für das er langjährige Erfahrungen mitbringt. Welcher Bewertungsstandard dabei anzulegen ist, bestimmt sich nach den Bilanzierungsbestimmungen. So unterscheiden die International Accounting Standards nach Grundstücken, die im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit in naher Zukunft verkauft werden sollen (IAS 2), Grundstücken, die für einen Dritten langfristig erstellt werden (IAS 11), eigenbetrieblich genutzten Grundstücken (für die Herstellung oder Lieferung von Gütern oder Dienstleistungen, zur Vermietung oder für Verwaltungszwecke; IAS 16) und Grundstücken in der Erstellung und Entwicklung (IAS 40).

Mit der Hinwendung der Bilanzbewertung und Rechnungslegung zum Marktwert (Verkehrswert) eröffnen sich für die Wirtschaftsprüfer umgekehrt vielfältige Möglichkeiten, sich des Know-hows der Sachverständigen für die Bewertung unbauter und bebauter Grundstücke zu bedienen, die wie in kaum einem anderen Land

Der Sachverständige steht für seine Tätigkeit gerade: Er haftet. Von den Gerichten werden höchste Anforderungen an ihn gestellt.

auf die Marktwertermittlung spezialisiert sind und in den vergangenen Jahren auf einem im internationalen Vergleich hohen Niveau ausgebildet werden und als freie Sachverständige, als öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, als Diplom-Sachverständige der Deutschen Immobilien Akademie oder als zertifizierte Sachverständige tätig sind. Diese Sachverständigen bringen in aller Regel auch das mit, was in den IDW-Prüfungsstandards zur Verwertung der Arbeit von Sachverständigen (IDW PS 322) bei der Abschlußprüfung des Prüfungsnachweises gefordert wird. Etwas anderes wäre mit der Sachverständigeneigenschaft nicht vereinbar. Ein Sachverständiger unterliegt weitergehender, als die Prüfungsstandards es fordern, nicht nur dem Objektivitätsgebot, sondern auch dem Konzentrationsgebot, dem Kompetenzerhaltungsgebot, dem Sachaufklärungsgebot, dem Klarheits- und Begründungsgebot, der Sorgfaltspflicht und, was für Deutschland besonders hervorzuheben ist, dem Höchstpersönlichkeitsgebot. Der Sachverständige steht in seiner Eigenschaft für seine Tätigkeit gerade; er haftet.

Auch was die in den IDW-Prüfungsstandards geforderte Nachvollziehbarkeit und Schlüssigkeit der Gutachten anbelangt, werden von den Gerichten höchste Anforderungen gestellt. So ist ein Gutachten mangelhaft, wenn es in nicht nachvollziehbarer Weise nur das Ergebnis mitteilt. Ein Gutachter muß insbesondere Methodik und Anknüpfungstatsachen offenlegen, um es

dem Verbraucher zu ermöglichen, den Gedankengängen des Gutachters nachzugehen, sie zu prüfen und sich ihnen anzuschließen oder sie abzulehnen. Verwendet der Gutachter Tatsachenmaterialien, die er nicht oder nur teilweise selbst ermittelt oder nicht oder nur teilweise überprüft hat, muß er dies mit Angabe der Quellen im Gutachten eindeutig vermerken (BGH, in NJW 1998, 1059). Der Gutachter kann sich seiner Begründungspflicht auch nicht unter Berufung auf seine langjährige Erfahrung entziehen. Im Rahmen seiner Aufklärungspflicht hat der Gutachter alle ihm zugänglichen Erkenntnisquellen auszuwerten und zur Entscheidungsfindung heranzuziehen (BGH, MDR 1982, 734). Im Vergleich zu internationalen Standards sieht sich der Sachverständige in Deutschland weitaus höheren Anforderungen ausgesetzt.

Aus den hohen Anforderungen, die hierzulande an Sachverständige und ihre Gutachten gestellt werden, ergeben sich Chancen für eine fundierte Bilanzbewertung, die es zu nutzen gilt. Voraussetzung ist eine gute Zusammenarbeit zwischen dem Sachverständigen und den Wirtschaftsprüfern. Der Sachverständige wird in aller Regel auf Auftrag tätig und erstattet unparteiisch sein Gutachten gegebenenfalls nach den vom Auftraggeber vorzulegenden Maßgaben. Hierzu gehören auch die aus dem Zweck der Bewertung resultierenden Maßgaben, und es kann dabei nicht ausreichen, wenn der Sachverständige kurzerhand mit der Ermittlung des Marktwerts oder des „beizulegenden Zeitwerts“ (fair value) beauftragt wird, ohne daß ihm die aus der Nutzung und Verwertung der Immobilie resultierenden Maßgaben nicht hinreichend konkretisiert werden. Beide Seiten sind dabei gefordert, denn die Konkretisierungspflicht des Auftraggebers kann nur dann in die Tätigkeit des Sachverständigen eingehen, wenn er mit den für die unterschiedlichen Immobilienverwendungen einschlägigen Bewertungsstandards vertraut ist. Allgemein muß von dem Sachverständigen erwartet werden, daß er mit den einschlägigen Rechtsnormen vertraut ist, und deshalb ist auch zu fordern, daß er die bilanziellen Bewertungsstandards ebenso be-

pflichten eines Gutachters. Diese ergeben sich zunächst aus der Rücksichtnahme auf den Leistungs- und Vertragszweck und der Verkehrssitte (Treuepflicht im Sinne des Paragraphen 242 BGB). Der Sachverständige ist gegenüber seinem Auftraggeber verpflichtet, auf Umstände hinzuweisen, die er nicht wissen kann, gegebenenfalls auf die Notwendigkeit von Zusatzaufträgen (Obhutspflicht im Sinne von Paragraph 241 Abs. 2 BGB). So wird ein Sachverständiger in einer Entschädigungssache seinen Auftraggeber darüber aufklären, welcher Wertermittlungsstichtag und welche Grundstücksqualität zweckmäßigerweise der Bewertung zugrunde zu legen sind. Bei bilanziellen Bewertungen steht der Auftraggeber in einer besonderen Konkretisierungspflicht, denn die aus der Nutzung und Verwertung der Immobilie resultierenden Maßgaben können nur aus der Kenntnis des innerbetrieblichen Sachverhalts abgeleitet werden, über die nun einmal der Auftraggeber und nicht der Sachverständige verfügt.

Werden dem Sachverständigen alle aus dem bilanziellen Verwertungszweck resultierenden Maßgaben der Wertermittlung eindeutig konkretisiert, so ist es die Hauptpflicht des Sachverständigen, sein Gutachten mit der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit zu erstatten. Daß dabei besondere Maßgaben zu beachten sind, kann als alltägliches Brot eines Sachverständigen gelten und bereitet ihm in aller Regel keine Schwierigkeiten. So lassen sich Verkehrswerte (Marktwerte) auf der Grundlage der Fortführung einer bestehenden Nutzung oder einer alternativen Nutzung, Verkehrswerte nach durchgeführter Modernisierung oder Neuordnung eines Grundstücks und vieles mehr ermitteln. Die Bewertungspraxis ist reich an derartigen Besonderheiten, und ein erfahrener Sachverständiger beherrscht auch bilanzielle Besonderheiten, wenn sie ihm konkretisiert werden. Bleibt dies aus, so ist ihm allenfalls anzulasten, daß er nicht auf eine Klärung hingewirkt hat. Bei alledem wird man bei einem ungeklärlichen Zusammenspiel zwischen Wirtschaftsprüfer und Sachverständigem nicht einer Seite die Schuld zuschreiben können.

Der Autor ist Ministerialrat im Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen in Berlin.

herrscht wie die Entschädigungsgrundsätze, wenn er als Gutachter zur Ermittlung von Enteignungsentschädigungen tätig wird.

Das Zusammenspiel von Wirtschaftsprüfern und Sachverständigen ist noch der Schwachpunkt und muß auf beiden Seiten verbessert werden. Ob und welche Modifikationen bei der Ermittlung des Marktwertes aus der Stellung der Immobilie im Rahmen eines Unternehmens erwachsen, muß vom Auftraggeber konkretisiert werden. Es reicht nicht aus, den Sachverständigen kurzerhand mit der Ermittlung des „fair value“ zu beauftragen und ihm dann anzulasten, wenn er damit nicht klarkommt. Damit eine unvollständige Auftragserteilung nicht zu einem wertlosen Gutachten führt, muß der Sachverständige die verschiedenen Bewertungsstandards beherrschen, um durch gezielte Nachfrage den Auftrag zu konkretisieren. Dies gehört zu den Neben-