

## **Auszug aus dem Wertermittlungsforum des Sachverständigen-Kuratoriums (SVK), Heft 2, 2017, S. 84 ff.**

### **Schiedsgutachten als Instrument für die konfliktarme Auflösung von Personengesellschaften**

Karsten Beck, Gütter & Kollegen, Hildesheim

"Was auch immer du tust, tue es klug und bedenke das Ende", heißt es in einem alten Sprichwort, das auch bei der Gründung einer Gesellschaft beachtet werden sollte. In der Gründungs-Euphorie scheinen mögliche Konflikte in weiter Ferne zu liegen und werden gerne ausgeblendet. Aber besonders die Auflösung einer Gesellschaft ist meist sehr konfliktreich. In vielen Gesellschaftsverträgen gibt es daher Klauseln, in denen landwirtschaftliche Sachverständige bestimmt werden, um mögliche Konflikte zwischen den Gesellschaftern zu klären.

Bei solch einer Auflösung kommt es häufig zu der absurden Situation, dass emotionale Konflikte zwischen den Gesellschaftern auf sachlicher Ebene durch landwirtschaftliche Sachverständige geklärt werden sollen. Ursächlich dafür ist unter anderem, dass das für solche Situationen prädestinierte Mediationsverfahren in der landwirtschaftlichen Praxis bisher leider nur eine geringe Akzeptanz gefunden hat. Dies führt unter Umständen dazu, dass ein Schätzungsausschuss gebildet werden muss und die Sachverständigen mit der Klärung banalster Sachfragen beauftragt werden, während die Ursachen für das entschlossene Beharren auf der jeweiligen Positionen emotional bedingt sind. Um eine solche Ressourcen-Verschwendung zu vermeiden, ist zunächst zu prüfen, ob die Streit-Parteien bereit sind, sich auf eine rein sachliche Klärung des Konfliktes einzulassen.

Das Instrument Schätzungsausschuss wird in Paragraph 3 der Verfahrensordnung für Schiedsgutachten beschrieben. Diese Verfahrensordnung wurde von dem Verband der Landwirtschaftskammern e.V. (VLK) und vom Hauptverband der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen e.V. (HLBS) herausgegeben und stellt eine fundierte Grundlage für die Durchführung dieses Verfahrens in der Agrarbranche dar. Bei der Gründung eines Schätzungsausschusses benennt jede Partei einen Sachverständigen. Diese einigen sich im Idealfall auf einen Obmann. Die Verfahrensordnung empfiehlt, dass alle Sachverständigen öffentlich bestellt und vereidigt sein sollten. Alternativ nennt die Verfahrensordnung aber auch die Möglichkeit, dass beide Parteien sich einvernehmlich auf einen Sachverständigen einigen, der dann im Auftrage beider Seiten ein Schiedsgutachten erstellt. Über diese Alternative zum Schätzungsausschuss soll im Folgenden berichtet werden.

Mit der Benennung eines einzelnen Sachverständigen zur Erstellung eines Schiedsgutachtens sind die beteiligten Parteien gleichberechtigte Auftraggeber gegenüber dem Sachverständigen. Grundvoraussetzungen für das alternative Verfahren sind allerdings, dass alle Parteien zielorientiert arbeiten und die

emotionalen Differenzen nicht unüberwindbar sind. Letzteres ist noch wichtiger als bei der Bildung eines Schätzungsausschusses, sonst steht der einzelne Schiedsgutachter schnell auf verlorenem Posten. Typische Bewertungsobjekte bei der Auflösung einer Personengesellschaft sind z. B. das Feldinventar, die Vorräte und Maschinen aber auch Einkaufs- oder Verkaufskontrakte, Zahlungsansprüche und Verpflichtungen. Zu den Verpflichtungen der Gesellschaft können noch ausstehende Pachtzahlungen aber auch der Zwischenfruchtanbau zur Erfüllung der Ökologischen Vorrangfläche im Rahmen der Prämienzahlungen gehören. Andererseits können noch ausstehende Prämienzahlungen zu bewerten sein. Gebäude, bauliche Anlagen und Lieferrechte sind nur zu bewerten, sofern sie im Eigentum der Gesellschaft sind. Dies könnte z. B. ein gemeinsam errichtetes Getreidelager sein. Schwierig wird es oft, wenn die gemeinsame Gesellschaft Pachtverhältnisse eingegangen ist. In diesen Pachtverträgen sollte unbedingt geregelt sein, wie nach Auflösung der Gesellschaft damit umzugehen ist.

### **Ortstermin**

Beim Ortstermin sollte zunächst eine Niederschrift angefertigt werden, in der die Aufgaben klar definiert sind. Die Grundlage allen Handelns sind die schriftlichen Vereinbarungen des Gesellschaftsvertrages. Diese können durch die Regelungen der Verfahrensordnung für Schiedsgutachten und der Schätzungsordnung für das landwirtschaftliche Pachtwesen (erschienen im HLBS-Verlag) ergänzt werden. Ferner sollten in der Niederschrift die verfügbaren Unterlagen benannt werden, damit es später nicht zu Schuldzuweisungen über unberücksichtigte Unterlagen kommen kann.

Befangenheitsgründe sollten beim Ortstermin unbedingt vermieden werden. Vor dem Hintergrund, dass beide Parteien gleichberechtigte Auftraggeber gegenüber dem Schiedsgutachter sind, sollte eine bestmögliche Transparenz gewährleistet werden. Diese beginnt bei der Kommunikation, die mit Hilfe der modernen Technik geführt werden sollte. Eine telefonische Dreierkonferenzen und die Kommunikation über E-Mail gleichzeitig mit beiden Parteien verhindert eine einseitige Diskussion mit nur einer Partei. Zum Ortstermin sollte eine sorgfältige und vollständige Ladung aller Beteiligten erfolgen. Dabei ist abzusprechen, welche Personen neben den Parteien noch hinzu geladen werden sollten. Dies können beispielsweise der gemeinsame Steuerberater oder sonstige Personen sein, die zur Klärung relevanter fachlicher Fragen beitragen können. Ein Sachverständiger verfügt in der Regel nicht über die Ausbildung eines Mediators. Er sollte seine Grenzen kennen und sich auf die fachliche Bearbeitung der Auseinandersetzung beschränken. Die Vermittlung zwischen den Streitparteien oder deren Ehepartner bezüglich emotionaler Differenzen gehört grundsätzlich nicht zum Aufgabengebiet eines Sachverständigen und sollte daher vermieden werden. Ein respektvoller Umgang zwischen den Parteien ist aber eine grundsätzliche Voraussetzung für das alternative Schiedsgutachterverfahren mit nur einem Sachverständigen. Wenn sich beide Parteien beim ersten Ortstermin nicht einmal mehr die Hand zur Begrüßung geben, hat dieses vereinfachte Verfahren kaum Aussicht auf Erfolg.

Aufgabe des Sachverständigen ist es, alle Argumente beider Parteien anzuhören und aufzunehmen. Einige Punkte können sich nach späterer Prüfung durch den Sachverständigen als haltlos herausstellen. Wichtig ist aber, dass die Ängste und

Befürchtungen der Beteiligten ernst genommen und angehört werden. Manchmal stellt sich erst nach genauerer Kenntnis aller Sachverhalte heraus, dass ein Argument doch seine Berechtigung hat. Das stärkste Werkzeug des Sachverständigen ist es, Sachverhalte zu objektivieren und dadurch greifbar zu machen. Wenn der eine meint, dass in dem strittigen Getreidelager ein Lagervolumen von 50 t besteht und der andere fest davon überzeugt ist, dass 70 t gelagert werden können, hilft es, das Lagervolumen auszumessen, um den strittigen Punkt zu klären und so die Emotionen zu bändigen.

Zu der transparenten Durchführung des Schiedsgutachterverfahrens kann es auch gehören, dass der Schiedsgutachter einen Entwurf des Gutachtens beiden Parteien zu Prüfung gibt, damit diese die Möglichkeit haben, ihn auf sachliche Missverständnisse bei der Datenerhebung hinweisen zu können. Irren ist menschlich. Insbesondere, wenn nicht die drei Sachverständigen eines Schätzungsausschusses sondern nur ein Schiedsgutachter beauftragt ist, können Fehlinterpretationen schnell Eingang in das Schiedsgutachten finden. Eine spätere Korrektur ist dann nur noch schwer möglich. Eine Diskussion oder sogar Feilschen um Verkehrswerte muss bei dieser Vorgehensweise aber unbedingt vermieden werden.

### **Verbindlichkeit**

Wichtiger Bestandteil der Niederschrift und des Ortstermins ist ein deutlicher Hinweis auf die Verbindlichkeit des Schiedsgutachtens. In der Niederschrift sollte vermerkt sein, dass die Schätzungen und Bewertungen nach billigem Ermessen durch den Sachverständigen zu erfolgen haben. Das Schiedsgutachten ist dann nur anfechtbar, wenn es offensichtlich unrichtig oder schlichtweg leicht feststellbar falsch ist (§ 319 BGB). Dies ist nur dann der Fall, wenn es z. B. wesentliche Verfahrensmängel aufweist (Parteilichkeit), falsche Bewertungsmethoden beinhaltet, Bewertungsergebnisse offenbar unrichtig sind oder das Gutachten offenbar unvollständige Erwägungen oder gravierende Begründungsmängel aufweist. Die verwendeten Worte "offenbar" und "gravierend" zeigen schon, dass die Schwelle für die Feststellung eines solchen Mangels sehr hoch ist. Dies muss allen Beteiligten klar sein.

Des Weiteren muss die Verteilung der Kosten für das Gutachten geregelt werden. Dies kann nach Köpfen, aber auch nach den Gesellschaftsanteilen erfolgen. Müssen Maschinen bewertet werden, kann es hilfreich sein, sich von beiden Parteien deren Mängelfreiheit bestätigen zu lassen. Meist haben die Gesellschafter regelmäßig mit den zu bewertenden Maschinen gearbeitet und kennen deren Macken genau. So kann unter Umständen auf eine detaillierte Untersuchung durch eine hinzuzuziehende Fachperson verzichtet werden.

Bewertungsgrundlage für den Sachverständigen sind die Vereinbarungen im Gesellschaftervertrag. Weitere Hinweise ergeben die verwendeten Bewertungsmethoden bei der Gesellschaftsgründung. Bei der Bewertung muss immer die Gratwanderung zwischen Einfachheit und Eindeutigkeit bewältigt werden. Die Wünsche der Auftraggeber hinsichtlich des Gutachtenumfangs sind in der Regel kostenbestimmt. Dies widerspricht einer ausführlichen Beschreibung der Bewertungsobjekte oder der verwendeten Bewertungsmethoden. Gerade diesen kann aber bei strittigen Verfahren eine große Bedeutung zukommen. Letztendlich muss jeder Sachverständige für sich entscheiden, welche

Vereinfachungen er bei der Gutachtenerstellung im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht rechtfertigen kann. In jedem Fall sollte der Umfang des Schiedsgutachtens mit allen Auftraggebern gemeinsam besprochen werden.

Ein wesentlicher Vorteil des alternativen Schiedsgutachterverfahrens gegenüber dem Schätzungsausschuss sind die geringeren Kosten, weil nur ein Sachverständiger bezahlt werden muss und nicht drei. Für beide Verfahren gilt, dass sich Schiedsgutachten in kurzer Zeit erstellen lassen. Der Gerichtsweg wird vermieden und es erfolgt eine Klärung mit Sachverstand. Ein weiterer Vorteil ist, dass keine öffentliche Gerichtsverhandlung erfolgen muss und somit die Vertraulichkeit gewahrt bleibt. Nachteilig bei alternativen Schiedsgutachterverfahren ist, dass sich die Verantwortung des Schiedsgutachtens nicht wie beim Schätzungsausschuss auf drei Personen verteilt, sondern bei einem Sachverständigen liegt, der unter Umständen überfordert werden kann. Der Sachverständige sollte sich seiner Grenzen bewusst sein. Deshalb können in der Regel keine rechtlichen Fragen geklärt und keine Mediationen durchgeführt werden.

## **Fazit**

Das alternative Schiedsgutachterverfahren mit nur einem Sachverständigen kann nur auf freiwilliger Basis der Beteiligten erfolgen. Das Ergebnis ist - genauso wie beim Schätzungsausschuss - verbindlich und kann nur schwer angefochten werden. Die Neutralität des Sachverständigen ist dessen höchstes Gut, das nicht gefährdet werden darf. Häufig bestehen emotionale Differenzen zwischen den Streitparteien. Hier kann ein Schiedsgutachter schnell überfordert sein, weil seine Kernkompetenz in der Klärung von Sachfragen besteht. Der Ortstermin und die Niederschrift sind im Verfahren wichtige Werkzeuge. Durch die Objektivierung von Sachverhalten kann es gelingen, Konflikte zu entschärfen. Die Beauftragung eines einzelnen Schiedsgutachters kann eine Lösung für zielorientierte Streitparteien sein, aber nicht mehr.

Karsten Beck

Gütter & Kollegen, Feldstraße 18, 31141 Hildesheim

Telefon 05121/2842790

[www.gutachtering.de](http://www.gutachtering.de), [beck@gutachtering.de](mailto:beck@gutachtering.de)