

Sachwert versus Ertragswert bei der Verkehrswertfestsetzung von Privathotels im Zwangsversteigerungsverfahren

Dipl.-Ing. (FH) Günther Meyer/Ansbach - Dipl.-Kfm. Horst G. Loew/Schwaig b. Nbg.

1. Ausgangssituation

In der Fachzeitung Der Deutsche Rechtspfleger, 2010, Heft 1, S. 13 ff hat Rechtsanwalt Dr. Horst Metz seine Einschätzung vorgetragen, dass aus verfassungsrechtlicher Sicht (insbesondere gemäß Art. 3, 14, 20 u. 103 GG) in Zwangsversteigerungsverfahren bei der Verkehrswertbestimmung eines als Privathotel¹ genutzten Grundstücks der Sachwert bzw. das Sachwertverfahren und nicht der Ertragswert bzw. das Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen müssten.

In der Zusammenfassung von Metz heißt es:

"Der Rechtspfleger hat im Zwangsversteigerungsverfahren von Inhaber geführten Privathotels die verantwortliche, schwierige Aufgabe, den besonderen Verkehrswert festzulegen, der nicht mit Wohnhäusern und Großhotels vergleichbar ist. ..." Tut der Rechtspfleger das nicht bzw. übernimmt der Rechtspfleger den Verkehrswert, den ein mit der Bewertung beauftragter Gutachter nach dem Ertragswertverfahren bestimmt hat, so sieht er (Metz, Anmerkung der Verfasser) folgende möglichen Folgen: "Die Anfechtbarkeit des Beschlusses könnte sich aus dem Rechtsstaatsprinzip und der Eigentumsgarantie ergeben, die den Rechtspfleger zwingen auch die Belange der Schuldner angemessen zu wahren, um die Verschleuderung wertvoller, oft denkmalgeschützter Liebhaberimmobilien zu vermeiden."

An anderer Stelle seiner Ausführungen benennt Metz zusätzlich Haftungsfragen:

"Der Sachverständige des Schuldners behauptet, das Gerichtsgutachten sei diskussionswürdig, teilweise umstritten oder sogar falsch. Es stellt sich die Frage, welche sonstigen Rechtsgrundlagen im Verfahren nach § 74a Abs. 5 ZVG zu berücksichtigen sind, damit der Beschluss (des Rechtspflegers, Anmerkung der Verfasser) nicht anfechtbar ist oder sogar Amtshaftungsansprüche oder Strafanzeige gestellt werden können, wenn das Grundstück im Versteigerungstermin unter Wert zugeschlagen würde."

Auch wenn sich Metz hier mehrheitlich mit Rechtsfragen (mögliche bzw. behauptete Rechtsfehlerhaftigkeit des Ertragswertverfahrens bei der Bewertung eines Privathotels und daraus folgenden Haftungsfragen) befasst, spricht er damit - mehr oder weniger direkt - auch alle die Gutachter an, die Hotels/Privathotels bewerten, so auch die Verfasser.

Die Verfasser sind zum einen Diplomingenieur und ö.b.u.v. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken², zum anderen Diplomkaufmann und ö.b.u.v. Sachverständiger für das Hotel- und Gaststättengewerbe.³

Die Ausführungen von Metz werden nachfolgend wie folgt betrachtet:

1. Unreflektiert bleiben insbesondere die rechtlichen Einschätzungen/Überlegungen von

¹ Das Ausgangsbeispiel, konkret das Privathotel aus dem Metz Aufsatz, lässt sich kurz wie folgt beschreiben:

- kein Großhotel
- *** Sterne Hotel mit 50 Zimmern
- denkmalgeschütztes, stilgerecht saniertes Gebäude
- seit vielen Jahren inhabergeführt

² Meyer, seit 1994

³ Loew, seit 1977

Metz, mit denen er den Ertragswert bzw. das Ertragswertverfahren für Hotelgrundstücke im Zwangsversteigerungsverfahren an den Artikeln 3, 14, 20 u. 103 GG misst/abarbeitet.

2. Reflektiert wird hingegen auf die von Metz zitierten Gerichtsentscheidungen, als Beleg für das Sachwertverfahren im Sinne einer ständigen Rechtsprechung.

3. Reflektiert wird auch auf die von Metz – vor dem Hintergrund der Artikel 3, 14, 20, und 103 GG - aufgeführten häufigen (Rechts-)Fehler bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens bei der Bewertung von Hotels, Privathotels im Zwangsversteigerungsverfahren.

2 Metz Beispiele für das Sachwertverfahren – im Sinne bzw. als Beleg einer ständigen Rechtsprechung - bei der Bewertung von mit Hotels, Privathotels bebauten Grundstücken

2.1 BGH, Urt. v. 13.7.1970, VII ZR 189/68

Die BGH Entscheidung in der Sache zum Aktenzeichen VII ZR 189/68⁴ befasst sich mit der Ermittlung des Verkehrswertes eines bebauten Grundstücks, bei dem die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Konkret strittig war in diesem Verfahren der Wertzuwachs/die Werterhöhung eines Gebäudes (das nach Lage und Ausstattung auf die Befriedung besonders hoher Wohnansprüche gerichtet war) durch vom Architekten zu vertretende Mehraufwendungen im Vergleich zur ursprünglichen Baukostenkalkulation. Zur Verkehrswert(differenz)bestimmung hat sich der Senat in diesem Fall für das Sachwertverfahren entschieden.

Diese Entscheidung als Beleg für eine ständige Rechtsprechung anzuführen, dass Privathotels im Zwangsversteigerungsverfahren nach dem Sachwertverfahren zu bewerten seien, überzeugt – so betrachtet – nicht.

2.2 BayObLG, 3.ZS, Beschl. v. 8.3.1979, 3 Z 109/76

Die BayObLG Entscheidung in der Sache zum Aktenzeichen 3 Z 109/76⁵ beschäftigt sich mit einer Grundbesitzbewertung nach § 19 KostO.

Grundsätzlich gilt in diesem Zusammenhang, dass zur Höhe von Kostenschulden auf Basis eines Grundstückswertes stets der Verkehrswert zugrunde zu legen ist, soweit das ohne unwirtschaftlichen Aufwand und unvertretbare Verzögerung möglich ist. Ausdrücklich ausgeschlossen ist in diesem Zusammenhang z.B. eine Beweisaufnahme zur Verkehrswertbestimmung.

Vor diesen Hintergrund muss offen bleiben dürfen, ob sich das BayObLG nicht insbesondere zur Vermeidung einer Beweisaufnahme zur Verkehrswertbestimmung von Hotels – allein für die Festsetzung einer Gebühr – für das Sachwertverfahren ausgesprochen hat.

⁴ NJW 1970, 2018

⁵ Rpfleger 1979, 395

Diese Entscheidung als Beleg für eine ständige Rechtsprechung anzuführen, dass Privathotels im Zwangsversteigerungsverfahren nach dem Sachwertverfahren zu bewerten seien, überzeugt – so betrachtet – nicht.

2.3 BFH-Urteil v. 20.02.1981, III R 42, 47/78

Die BFH Entscheidung in der Sache zum Aktenzeichen II R 42, 47/78⁶ beschäftigt sich mit dem Einheitswert eines Hotelgrundstückes nach dem Bewertungsgesetz (BewG).

Da es jedem Finanzamt möglich sein muss eine Einheitswertbestimmung vorzunehmen, was der BFH bei Hotelgrundstücken nach dem Ertragswertverfahren als nicht gewährleistet eingeschätzt hat, hat der BFH sich für das Sachwertverfahren entschieden.

Diese Entscheidung als Beleg für eine ständige Rechtsprechung verstehen zu können, dass Privathotels im Zwangsversteigerungsverfahren nach dem Sachwertverfahren zu bewerten seien, überzeugen – so betrachtet – nicht.

2.4 LG Mönchengladbach v. 10.02.2003, 5 T 364/02

Das Urteil des LG Mönchengladbach in der Sache zum Aktenzeichen 5 T 364/02⁷ beschäftigt sich mit der Beschwerde eines Schuldners in einer Zwangsversteigerungssache. Der Schuldner wendet sich dabei gegen den Beschluss des Amtsgerichts, den Verkehrswert eines gastgewerblichen Betriebes mit 9 Fremdenzimmern, einem Restaurant, einem Saal und 2 Kegelbahnen⁸ nach dem Ertragwert zu bewerten.

Das Landgericht hat dieser Beschwerde, mit Bezug auf die bereits weiter oben zitierte Entscheidung des BayObLG, stattgegeben und den Wertfeststellungsbeschluss des Amtsgerichtes abgeändert, auf Basis des Sachwertes.

Die in dieser LG Entscheidung vorgenommene Übertragung einer Entscheidungsbegründung des BayObLG, wobei es um die Bewertung eines Grundstücks bzw. zur Höhe von Kostenschulden nach § 19 KostO ging, auf den Sachverhalt einer Bewertung nach § 74a ZVG, ist in keinem Fall leicht zu vermitteln.

Die LG-Entscheidung (in enger Verbindung mit der Entscheidung des BayObLG) als Beleg für eine ständige Rechtsprechung verstehen zu können, dass Privathotels im Zwangsversteigerungsverfahren nach dem Sachwertverfahren zu bewerten seien, überzeugen – so betrachtet – nicht.

Zwischenergebnis

Grundsätzlich darf man bei diesen Beispielen, als Beleg für das Sachwertverfahren bei der Bewertung von Privathotels im Zwangsversteigerungsverfahren, nicht übersehen, dass es - in jedem Fall in Deutschland - eine lange Tradition hat, dass sich in Verbindung mit unterschiedlichen Bewertungsanlässen/Bewertungsfunktionen auch unterschiedliche

⁶ BB 1991, 1020

⁷ Rpfleger 2003, 379

⁸ Diese Details/Informationen sind dem Gutachten der streitgegenständlichen Bewertung entnommen.

Methoden der Wertermittlung durchgesetzt haben.

Unter dem Begriff funktionale Bewertungstheorie⁹ definiert sich der letztendliche Inhalt eines „Verkehrswertes“ (und damit die Bewertungsmethode) demnach eindeutig erst dann, wenn man dazu auch den Bewertungsanlass und den Bewertungszweck benennt/kennt.

Vor diesem Hintergrund muss es offen bleiben dürfen, ob die oben genannten Entscheidungen wirklich als Beleg für das Sachwertverfahren bei der Bewertung von mit Hotels/Privathotels bebauten Grundstücken im Zwangsversteigerungsverfahren, im Sinne einer ständigen Rechtsprechung, geeignet sind.

3 Stellungnahme zu - lt. Metz und/oder in Verbindung mit Artikel 3, 14, 20 und 103 GG - häufigen Fehlern bei der Anwendung des Ertragswertverfahren

Metz bemängelt ,am konkreten Fall seines Ausgangsbeispiels, Fehler an allen üblichen Ausgangswerten für das Ertragswertverfahren nach der WertV:

- Jahresrohertrag bzw. die fiktive Gebäudepacht
- Bewirtschaftungskosten
- Liegenschaftszins
- Restnutzungsdauer

Metz trägt vor, dass obige Ausgangswerte vom Sachverständigen fehlerhaft ermittelt worden seien. Dennoch sei das Ergebnis des Ertragswertverfahrens vom Rechtspfleger unbeanstandet - und nach Metz damit rechtsfehlerhaft – übernommen worden.

Bei der Betrachtung der von Metz reklamierten Fehler muss grundsätzlich gelten dürfen, dass eine finale Stellungnahme zu den reklamierten Fehlern/Eckwerten natürlich nur dann möglich wäre, wenn alle Objektdaten bekannten wären oder - noch besser - das von Metz bemängelte Gutachten zur Bewertung des Privathotels in Gänze vorliegen würde.

Weiter wird um Verständnis dafür gebeten, wenn immer zu den Stellen, an denen Metz primär die Fehlerhaftigkeit des konkreten Ertragswertverfahrens beklagt (und nicht die Rechtsfehlerhaftigkeit des Ertragswertverfahrens), Literaturverweise ausschließlich einem Standardwerk zur Grundstückswertermittlung nach WertV entnommen werden, konkret aus Kleiber/Simon.¹⁰

3.1 Stellungnahme zur fiktiven Miete im Sachverständigengutachten

Wenn Metz dem Sachverständigen ankreidet, dass er den fiktiven Pachtwert nach der EOP-Methode¹¹ bestimmt hat, so wäre diesem Vorwurf – jedenfalls im Sinne von fehlerhaft oder gar grob fehlerhaft - nur dann zu folgen, wenn sich die vom Sachverständigen tatsächlich durchgeführten Bewertungsschritte vom sog. Pachtwertverfahren (das dem Ertragswertverfahren nach §§15-20 WertV gleicht und das üblicherweise angewandte Verfahren zur Wertermittlung eines Hotelgrundstücks ist¹²) unterscheiden würden und zwar in mehr als letztendlich nur unwesentlichen Punkten.

⁹ Vgl. Paul, GuG 1998, 84 ff.

¹⁰ Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, 2007

¹¹ Zur EOP Methode siehe auch: Loew, GuG 1997, S. 209 ff. i.V.m. Loew, GuG 1999, S. 352 ff. ebenso Kleiber/Simon, a.a.O., S. 1449 ff.

¹² Kleiber/Simon, a.a.O., S. 2457 ff.

Dieses gastgewerbliche Pachtwertverfahren¹³ wird zwischenzeitlich in fast in der gesamten Bewertungsliteratur (weitestgehend) ähnlich beschrieben.

Im Regelfall wird via Pachtwertverfahren aus geschätzten Umsätzen (im Sinne von nachhaltigen Umsätzen) zu drei Umsatzbereichen (Logis, Speisen/Getränke und Sonstiges), in Verbindung mit vom Gutachter den jeweiligen Umsatzbereichen zugeschätzten Pachtzinssätzen in Prozenten, der Jahresrohertrag ermittelt. Bei der Festlegung der Pachtzinssätze in Prozenten ist dabei (erkennbar/nachvollziehbar) zu berücksichtigen, dass die verwendeten Pachtzinssätze keine Entgeltanteile für das zur Umsatzgenerierung notwendige Zubehör/Inventar enthalten/enthalten dürfen, da der Verkehrswert eines Hotelgrundstücks (und das gilt auch für das Zwangsversteigerungsverfahren) ohne Zubehör/Inventar definiert ist¹⁴ bzw. der Wert zum Zubehör/Inventar regelmäßig separat auszuweisen ist, entweder in frei geschätzter Höhe nach ZVO § 74a(5) oder auf der Grundlage eines eigenen/weiteren Gutachtens.

Unterstellt man obige Vorgehensweise, so gehen an dieser Stelle zumindest zwei Einwendungen von Metz in die Leere:

1. In das Pachtwertverfahren würden Erträge/Umsätze des Betreibers eingehen.¹⁵

Begründung:

Das richtig angewandte Pachtwertverfahren ermittelt in aller Regel eine fiktive Pacht.

2. In das Ertragswertverfahren würden Entgeltanteil für Inventar eingehen.¹⁶

Begründung:

Das richtig angewandte Pachtwertverfahren berücksichtigt keine Entgeltanteile für Inventar/Zubehör, mit Hilfe diesbezüglich angepasster Pachtzinssätze in Prozenten.

3.2 Stellungnahme/Beurteilung zur Verteilung der Bewirtschaftungskosten

In einem weiteren Schritt sind für das Ertragswertverfahren von der fiktiven Pacht/dem sog. Jahresrohertrag die Bewirtschaftungskosten abzuziehen, soweit sie nicht vom Mieter/Pächter getragen werden bzw. vom Sachverständigen in seiner Bewertung als vom Mieter/Pächter zu leisten unterstellt worden sind.

Bewirtschaftungskosten haben regelmäßig folgende Kostenkomponenten:

- a) Verwaltungskosten
- b) Instandhaltung
- c) Revitalisierungsrücklage
- d) Mietausfallwagnis

Der Wertansatz zu den letztendlich im Pachtwertverfahren verrechneten/abgezogenen Bewirtschaftungskosten muss dabei auch mit den vom Gutachter verrechneten Pachtzinssätzen in Prozenten im Einklang sein.

Unterstellt man obige Vorgehensweise, so gehen Metz Argumente zu weiteren strukturellen Fehlerquellen in die Leere, z.B. was die Modernisierungskosten angeht.¹⁷

¹³ Siehe hierzu insbesondere auch Darstellung in Kleiber/Simon, a.a.O., S.2460, Abb. 153

¹⁴ Kleiber/Simon, a.a.O., S. 2459, Rn 399

¹⁵ Metz, a.a.O., S, 14, linke Spalte, 1. Absatz von oben gezählt

¹⁶ Metz, a.a.O., S, 14, linke Spalte, 1. Absatz von oben gezählt

¹⁷ Metz, a.a.O., S, 15, rechte Spalte, 1. Absatz von oben gezählt

Begründung:

Angenommen, der Sachverständige muss/kann für die konkrete Bewertung davon ausgehen, dass die Modernisierungs- und/oder Revitalisierungskosten mehrheitlich vom Mieter/Pächter zu leisten sind (aus welchem Grund auch immer), muss das in der fiktiven Pacht bzw. in den Pachtzinshöhen in Prozenten erkennbar sein und wäre damit im Ertragswert/Ertragswertverfahren berücksichtigt.

3.3 Stellungnahme/Beurteilung zur Bodenverzinsung/zum Liegenschaftszins

Liegenschaftszinssätze für Hotels liegen in aller Regel zwischen 5,5 % und 7,5 %. Kleiber nennt hierzu einen durchschnittlichen Wert von 7 %.¹⁸

Sowohl der untere Wert von 5,5 % als auch der obere Wert von 7,5 % sind dabei für Hotels/Privathotels nur selten vorkommende Werte. So betrachtet liegt die normale Bandbreite für Privathotels zwischen 6 % und 7 %.

Ausgehend von diesen Eckwerten, liegt der von Metz reklamierte Liegenschaftszins von 7 %¹⁹ im oberen Bereich.

Eine weitergehende Einschätzung ist auf der bekannten Datenbasis leider nicht möglich. Insoweit muss die Einschätzung von Metz dazu, der Liegenschaftszins sei mit 7 % zu hoch²⁰, offen bleiben dürfen.

3.4 Stellungnahme/Beurteilung zur Restnutzungsdauer

Die durchschnittliche Nutzungsdauer von Hotels wird in der Literatur mehrheitlich zwischen 40 bis 60 Jahren angesetzt.²¹

Unterstellt, das Hotel im Metz Beispiel ist - wie vorgetragen - vor 15 Jahren gründlich saniert worden²², ist üblicherweise für die Restnutzungsdauer nicht vom tatsächlichen Alter des Hotels auszugehen (was bei einem unter Denkmalschutz stehenden Hauses, wie im Beispiel von Metz, ja auch keinen Sinn machen würde) sondern es wird ein sog. durchschnittliches fiktives Alter unterstellt und daraus eine Restnutzungsdauer abgeleitet.

Ausgehend von einer insgesamten Nutzungsdauer von 60 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 28 Jahren lt. Gutachten, wäre der Gutachter somit von einem fiktiven Alter von 32 Jahren ausgegangen.

Eine weitergehende Einschätzung ist auf der bekannten Datenbasis leider nicht möglich. Insoweit muss die Einschätzung von Metz, die Restnutzungsdauer sei zu kurz geschätzt²³, offen bleiben dürfen.

3.5 Stellungnahme/Beurteilung zu anderweitigen Nutzungen des Bewertungsobjektes bzw. Vorteilsnahmen

¹⁸ Kleiber/Simon, a.a.O., S. 2457, Rn 391

¹⁹ Metz, a.a.O., S. 16, rechte Spalte, 1. Absatz von unten gezählt

²⁰ Metz, a.a.O., S. 17, linke Spalte, 1. Absatz von oben gezählt

²¹ Kleiber/Simon, a.a.O., S. 2452, Rn 372

²² Metz, a.a.O., S. 13, linke Spalte, 1. Absatz von oben gezählt

²³ Metz, a.a.O., S. 15, rechte Spalte, 3. Absatz von oben gezählt

Es gehört zur Systematik des Pachtwertverfahrens, dass für wohnwirtschaftliche oder nicht zum Hotel gehörenden Nutzungen bzw. Nutzungsmöglichkeiten zusätzlich marktgerechte Mietwerte in Ansatz zu bringen sind.

Inwieweit im konkreten Fall tatsächlich auch eine wohnwirtschaftliche Nutzung des Bewertungsobjektes stattgefunden hat oder die Ausführungen von Metz hierzu nur allgemein zu verstehen sind²⁴, muss auf Grundlage der bekannten Datenbasis offen bleiben dürfen.

Sollte im zu bewertendem Privathotel auch eine wohnwirtschaftliche Nutzung stattgefunden haben, ohne dass diese Nutzung angemessen im Pachtwert/Jahresrohertrag berücksichtigt worden ist, so wäre das fehlerhaft. Eine dem Ertragswert-/Pachtwertverfahren immanente Fehlerquelle, z.B. was mögliche wohnwirtschaftliche Nutzungen angeht, ist daraus allerdings nicht abzuleiten.

Selbstverständlich ist die Sicht von Metz richtig, dass in einem Hotel/Privathotel meistens nicht nur das Arbeitsleben der Inhaber/Betreiber stattfindet, sondern von den Inhabern/Betreibern dabei regelmäßig auch Leistungen in Anspruch genommen werden, für die ein Hotelgast zahlen muss.²⁵

Richtig ist, dass solche vermeintlichen Vorteile regelmäßig in das Ertragswertverfahren/Pachtwertverfahren nicht einfließen. Für den Inhaber/Betreiber sind sie dabei aber dennoch nicht gratis/umsonst, sondern werden kostenmäßig bzw. steuerlich regelmäßig über Sachbezüge erfasst und haben somit in einem Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren nichts zu suchen.

4 Zusammenfassung

Die unter Ziffer 3.1 bis 3.5 beispielhaft betrachteten (tatsächlichen oder vermeintlichen) Gutachteninhalte beschreiben keine Schwachstellen/Lücken im Pachtwertverfahren (als Sonderform des Ertragswertverfahrens) sondern sind, von mit der Bewertung von Hotelgrundstücken erfahrenen Sachverständigen, zweifelsfrei innerhalb der Zielsetzung/Instrumente des Ertragswertverfahrens abzuarbeiten.

Uneingeschränkt ist Metz zuzustimmen, dass das Pachtwertverfahren bzw. dessen Anwendung bei gastgewerblich genutzten Grundstücken im Rahmen des Ertragswertverfahrens, zusätzlich zum bewertungsmethodischen Wissen, viel Branchen-/Detailkenntnisse verlangt. Dabei muss natürlich die Frage erlaubt sein, inwieweit man bei jedem ganz allgemein auf dem Gebiet der Bewertung von bebauten- und unbebauten Grundstücken tätigen Gutachter diese Branchen-/Detailkenntnisse im ausreichenden Umfang unterstellen kann.

Was die eigene Praxis/Erfahrung mit Verkehrswertgutachten für nicht zufällig gastgewerblich genutzte Bewertungsobjekte in den letzten 10 Jahren betrifft, wurde noch nie ein Verkehrswert allein auf Basis des Sachwertes ermittelt. Fast ausnahmslos wurden für Verkehrswertgutachten zu Hotels ebenso Privathotels stets der Sachwert und der Ertragswert ermittelt, ausnahmsweise auch der Liquidationswert. In aller Regel wurde der Verkehrswert letztendlich auf Basis des Ertragswertes bestimmt. In keinem Fall war eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren möglich.

²⁴ Metz, a.a.O., S. 16, rechte Spalte, 3. Absatz von oben gezählt

²⁵ Metz, a.a.O., S. 16, rechte Spalte, 4. Absatz von oben gezählt

Umso überraschender scheint die Forderung/Behauptung von Metz, dass als Hotels/Privathotels genutzte Grundstücke im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich nach dem Sachwertverfahren zu bewerten seien. Nicht nur, dass fast alle Sachverständigen, die auf dem Gebiet von Hotelbewertungen tätig sind, sich dann mit dem Gedanken beschäftigen müssten, in der Vergangenheit reihenweise Fehlgutachten erstattet zu haben. Auch müssten weite Teile der Literatur, die sich mit der Verkehrswertermittlung von gastgewerblich genutzten Grundstücken befasst, ergänzt bzw. umgeschrieben werden.

Wie eine bindende Bewertungsvorgabe durch den Rechtspfleger an den beauftragten Sachverständigen – anzuwenden ist das Sachwertverfahren - letztendlich höchstrichterlich beschieden würde, muss dabei offen bleiben dürfen bzw. war nicht Inhalt dieses Aufsatzes.

Unterstellt, das Sachwertverfahren wäre - aus rechtlichen Gründen - bei der Bewertung von Privathotels im Zwangsversteigerungsverfahren zwingend anzuwenden, erscheint es nicht uninteressant, was ein per Rechtsprechung und/oder Gesetz am Sachwert ausgerichteter Verkehrswert für die letztendlich Bietentscheidung bringen könnte. Weist doch Metz selbst darauf hin, dass potentielle Käufer Ihren Kaufpreis nicht allein an dem (gutachterlichen) Sachwert ausrichten sondern den "Rest" (was nichts anderes bedeuten kann als eine wie auch immer geartete/begründete Preiskorrektur zum Sachwert) alleine ausrechnen²⁶ (oder besser gesagt dann eben alleine ausrechnen müssen).

Insofern fällt aber auch weiter auf, warum Metz für Zwangsversteigerungsverfahren nicht einfach einfordert, dass bei der Bewertung von Hotels/Privathotels grundsätzlich beide Werte, der Ertragswert und der Sachwert, zu liefern sind, ganz gleich auf welchem Wertansatz der Gutachter den Verkehrswert bestimmt und/oder das Amtsgericht den Verkehrswert letztendlich festsetzt.

Fälle, in denen es von den Beteiligten nicht positiv - oder gar negativ - aufgenommen worden wäre, wenn zur Bestimmung des Verkehrswertes als Hotels/Privathotels genutzter Grundstücke im Zwangsversteigerungsverfahren, gutachterlich sowohl der Sachwert als auch der Ertragswert ermittelt worden sind, sind nicht bekannt.

Fazit

1. Die im Metz Aufsatz zitierten Urteile erscheinen - als Beleg für die Anwendung des Sachwertverfahrens im Sinne ständiger Rechtsprechung – nicht geeignet.

2. Die Wertermittlungsverordnung fordert in § 7 die Anwendung mehrerer Verfahren²⁷ (Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren).

Unterstellt man, das Vergleichswertverfahren ist wegen unzureichender Daten nicht möglich/anwendbar, sollte ein Sachverständiger - in aller Regel - sowohl den Sachwert als auch den Ertragswert ermitteln.

3. Das Ertragswertverfahren erscheint, bei sorgfältiger Anwendung und branchenspezifisch ausreichender Sachkunde der Gutachter, das in aller Regel am besten geeignete Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Hotels/Privathotels, auch im Zwangsversteigerungsverfahren.

²⁶ Metz, a.a.O., S. 14, linke Spalte, 2. Absatz von unten gezählt

²⁷ Kleiber, a.a.O., S. 1018, Rn 17

4. Wären Sachwert und Ertragswert (außerhalb des Vergleichswertverfahrens) stets feste Bestandteile bei Bewertung von Hotels/Privathotels im Zwangsversteigerungsverfahren, erhielten potentielle Interessent den von Metz geforderte Sachwert, quasi standardmäßig, für Ihre (Biet-)Entscheidung geliefert.

5. Im Sinne branchenspezifischer Sachkunde bei der Bewertung von Hotels/Privathotels ist es häufig nicht ausreichend, wenn ein Gutachter nur gelegentlich Hotels bewertet. Besser scheint dann entweder eine enge Zusammenarbeit zwischen dem Sachverständigen für Immobilienbewertungen und einem Sachverständigen für das Hotel- und Gaststättengewerbe oder – noch einen Schritt weiter - gleich ein gemeinschaftlich erstelltes Gutachten. Die Verfasser erstellen seit über zehn Jahren erfolgreich Verkehrswertgutachten zu gastgewerblichen Objekten als Gemeinschaftsgutachten. Zusätzlich ist dann auch die Bewertung von Zubehör und Inventar qualifiziert möglich.

Ansbach/Schwaig, den 07.06.2010