

## **Fachartikel Immobilienbewerter**

Abwicklungen gescheiterter Finanzierungen sind trotz aller Vorkehrungen und Überprüfungen von Gläubigern nie ganz auszuschließen und bieten Sachverständigen, die von Vollstreckungsgerichten oder Finanzdienstleistern beauftragt werden, ein zusätzliches und vor allem regelmäßiges Betätigungsfeld zur Bewertung oder zur verfahrensbegleitenden Beratung der hierfür zuständigen Mitarbeiter des jeweiligen Gläubigers.

Im Zwangsversteigerungsverfahren gibt es aber zahlreiche Fallstricke, die es im Sinne einer schnellst- und bestmöglich realisierbaren Abwicklung des Verfahrens zu vermeiden gilt. Sachverständige sollten daher den Ablauf sowie die besonderen rechtlichen Vorgaben und die speziellen Anforderungen an den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren kennen, um entsprechend im Sinne des gerichtlichen Auftrags handeln zu können.

Gerade das Vorgehen bei bestehenden Rechten und Lasten, das Verhalten bei Verdacht auf bestehende Altlasten und die besonderen Erfordernisse bei der freien Schätzung von Zubehör sind regelmäßig auftretende Fälle, auf die exemplarisch im Rahmen dieses Fachartikels praxisnah mit Beispielen eingegangen werden soll:

### **Gliederung:**

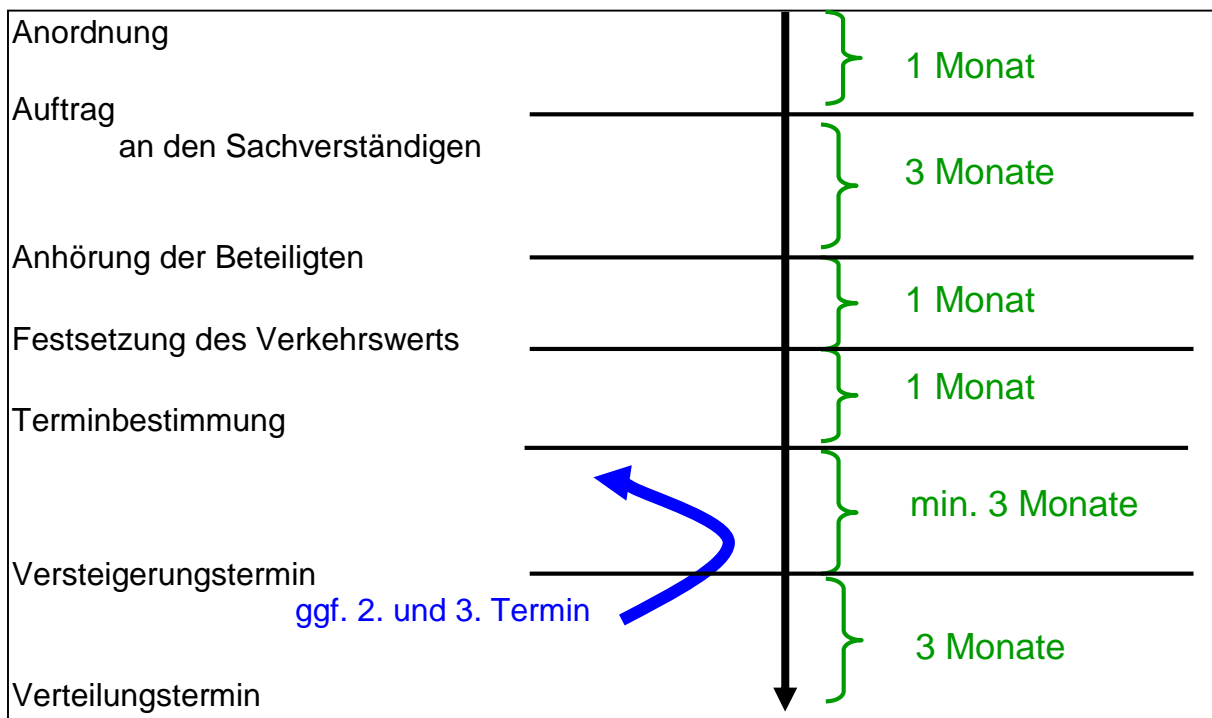
1. zeitlicher Ablauf der Zwangsversteigerung
2. Intention des Gerichts bzgl. des Verkehrswerts und Erwartungen an den Gutachter
3. Zwangsversteigerungs-Verkehrswert im Sinne des § 74 a ZVG
4. Grundprinzip der Bewertung bei vorhandenen Rechten und Lasten
5. Verhalten bei Altlastenverdacht
6. Tipps für die freie Schätzung von Zubehör

### **1. zeitlicher Ablauf der Zwangsversteigerung**

Die Zwangsversteigerung ist die Umwandlung von Immobilieneigentum in Geld und zwar unabhängig davon, ob ein Gläubiger die Vollstreckung gegenüber einem Schuldner oder ein Antragsteller die Aufteilung eines Grundstücks o.ä. gegenüber einem Antragsgegner betreibt. Ausgangspunkt ist hierbei jeweils der vom Rechtspfleger festzusetzende Verkehrswert gem. § 74 a Abs. 5 ZVG, für dessen Ermittlung i.d.R. ein Sachverständiger mit der Erstattung eines Gutachtens beauftragt wird.

Ein Zwangsversteigerungsverfahren erstreckt sich, soweit das Verfahren nicht zwischenzeitlich aufgehoben oder zeitweise eingestellt werden sollte, i.d.R. über einen Zeitraum von einem Jahr und ggf. auch länger, falls z.B. ein zweiter oder dritter Versteigerungstermin erforderlich werden sollte (siehe Grafik).

Der Verkehrswert des Sachverständigen ist hierbei eine wichtige Grundlage, aber dennoch nur ein Teilaspekt im Rahmen des gesamten, zeitlich sich hinziehenden Verfahrens. Nach der Abgabe des Gutachtens erfolgt die Anhörung der Beteiligten mit der Gelegenheit zur Stellungnahme i.d.R. binnen eines Monats oder binnen 4 Wochen. Gläubiger und Schuldner sowie Antragsteller und Antragsgegner im Teilungsversteigerungsverfahren erhalten je eine komplette Abschrift des Gutachtens, die sonstigen Beteiligten nur eine die wichtigsten Punkte zusammenfassende Wertanhörung des Gerichtes. Diese können dennoch jederzeit Abschriften des Gutachtens anfordern. Nach Ablauf der Frist zur Stellungnahme erfolgt die Wertfestsetzung durch Beschluss des Gerichts, der allen Beteiligten gem. § 9 ZVG zugestellt wird, nicht aber den jeweiligen Mietern oder Pächtern.



Grafik: zeitlicher Ablauf des Versteigerungsverfahrens

## 2. Intention des Gerichts bzgl. des Verkehrswerts und Erwartungen an den Gutachter

Weil ungeklärte Verhältnisse die Gebote verringern könnten und um eine angemessene Verwertung des Grundstückes im Gläubigerinteresse zu fördern, hat der BGH in seiner Entscheidung vom 18.05.2006 - Az.: V ZB 142/05 - zur Aussagekraft des Verkehrswerts bestimmt:

„Die Wertermittlung und -festsetzung gem. § 74 a ZVG

- soll der **Verschleuderung** des beschlagnahmten Grundstücks gem. Art. 14 Abs. 1 GG entgegenwirken (**Schuldnerschutz**),
- Bietinteressenten eine **Orientierungshilfe** für ihre Entscheidung sein (**Bieterschutz**)
- und auf eine **sachgerechte Bewertung** ausgerichtet sein (**Gläubigerschutz**).“

Deshalb ist das Vollstreckungsgericht verpflichtet, alle den Grundstückswert beeinflussenden Umstände tatsächlicher und rechtlicher Art sorgfältig zu ermitteln und bei der Wertfestsetzung zu berücksichtigen.

Fußnoten siehe: [BGH vom 06.02.2003, RPfleger 2003,310](#),  
[BGH vom 27.02.2004](#) und  
[Komm. Stöber, ZVG, 18. Aufl. § 74 a ZVG, Anm. 7.5](#)

Für das Gericht ist es daher wichtig, dass der Verkehrswert entsprechend den besonderen Bedingungen in Zwangsversteigerungen sowie gewissenhaft und zutreffend ermittelt wird, damit es nicht unnötigerweise zu Verzögerungen kommen kann, falls das Gericht oder die Beteiligten während der Anhörungsphase Ungereimtheiten, Fehler oder nicht nachvollziehbare bzw. nicht nachprüfbare Festsetzungen von Einflussgrößen sowie Zwischen- und Endergebnissen im Gutachten entdecken sollten.

## 3. Zwangsversteigerungs-Verkehrswert im Sinne des § 74 a Abs. 5 ZVG

Die gerichtliche Wertfestsetzung wird **von Amts wegen in einem besonderen Verfahrensteil** mit eigenem Rechtsmittelzug festgesetzt.

§ 74 a Abs. 5 ZVG lautet:

„ Der Grundstückswert (Verkehrswert) wird vom Vollstreckungsgericht, nötigenfalls nach Anhörung eines Sachverständigen, festgesetzt. Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen.“ (siehe Kapitel 6)

Der Verkehrswert i.S.d. § 74 a ZVG stellt aber nicht den Verkehrswert im allgemeinen Rechtsverkehr oder in der Immobilienwirtschaft gem. § 194 BauGB dar, **da die Grundbuchrechte in Abteilung II des Grundbuches bei der Bewertung außer Acht bleiben.**

Damit ist die Verkehrswertfestsetzung durch das Gericht eher eine Festsetzung des „Zwangsversteigerungsverkehrswertes“ oder eines sog. „modifizierten Verkehrswerts“.

Das Gericht benötigt demzufolge zunächst den **unbelasteten Verkehrswert**, da in der ca. dreimonatigen Phase „Gutachtenerstellung durch den Sachverständigen“ noch nicht feststellbar ist, welche der vorhandenen Rechte und Lasten zu einem späteren Zeitpunkt wegfallen oder bestehen bleiben, falls diese vom Ersteher gemäß § 52 ZVG übernommen werden.

Der Wert jedes vorhandenen Rechts und jeder Last wird vom Gericht ebenfalls jeweils einzeln, aber unabhängig vom unbelasteten Verkehrswert benötigt. Gleiches gilt bei der Bewertung des Erbbaurechtes für die Beurteilung des versteigerungsfesten Erbbauzinses. Deshalb beauftragt das Gericht den Sachverständigen neben der Ermittlung des unbelasteten Verkehrswerts häufig auch zusätzlich mit der informellen Bewertung, z. B. eines Leibgedings, eines Wohnungsrechts u.v.m., bzw. es ermittelt den jeweiligen Einzelwert hierfür selbst oder lässt diesen anderweitig ermitteln.

Des Weiteren ist der unbelastete Verkehrswert eine wesentliche Grundlage zur Aufstellung des geringsten Gebotes. Dieses dient zur Feststellung des niedrigsten Betrages, den das Gericht als wirksames Gebot zulassen darf, und zur Feststellung der Identität des Vollstreckungsobjektes durch Bestimmung der vom Ersteher zu übernehmenden Belastungen, wobei hierzu Anmeldungen zum Verfahren rechtzeitig erfolgen müssen.

Das geringste Gebot setzt sich demzufolge zusammen aus den bestehen bleibenden Rechten und dem Mindestbargelb, für das der Deckungsgrundsatz gem. § 44 ZVG gilt. Das bedeutet, dass das Grundstück nur versteigert werden darf, wenn die Verfahrenskosten gem. § 109 ZVG und von allen bestehen bleibenden Rechten die dortigen Geldansprüche aus diesen Rechten, wie Kosten und Zinsen, durch das Mindestbargelb gedeckt sind, die dem Auseinandersetzungsanspruch des Antragstellers bzw. des bestrangig betreibenden Gläubigers vorgehen.

Bestehen bleibende Rechte sind alle Rechte, die dem Anspruch des bestbetreibenden Gläubigers gem. §§ 44 und 52 ZVG vorgehen (bei der Vollstreckungsversteigerung) bzw. die am Anteil des Antragstellers lasten bzw. mitlasten gem. § 182 ZVG (bei der Teilungsversteigerung).

Sollten wichtige Versorgungsrechte (Strom-, Abwasser-, Geh- und Fahrtrechte usw.) vorhanden sein, die nach den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen nicht bestehen bleiben würden, können diese aufgrund eines Antrages auf abweichende Versteigerungsbedingungen gem. § 59 ZVG dennoch bestehen bleiben. Zustimmungserklärungen der diesen im Rang vorgehenden Grundbuchberechtigten sind hierzu erforderlich.

Der Resterlös steht dem ehemaligen Eigentümer / Schuldner zu. Ein Problem besonderer Art sind Rechte, die außerhalb des geringsten Gebotes bestehen bleiben ([siehe § 9 EGZVG i.V.m. Art. 30 BayAGGVG](#)). Hierzu zählen u.a. Altenteilsrechte, Leibgedinge, aber auch Reallasten und Wohnungsrechte, die zur Alterssicherung der Berechtigten für die Übergabe des Grundbesitzes eingetragen wurden und dem betreibenden Gläubiger im Range nachgehen. In diesem Fall bleiben die Rechte außerhalb des geringsten Gebotes bestehen. Der Gläubiger oder ein, z.B. dem Leibgeding, vorgehender Berechtigter kann im Falle seiner Beeinträchtigung den Antrag stellen, dass dieses Recht dennoch erlischt. Das Grundstück ist dann im Doppelausgebot anzubieten.

## Sonderfall: die nachträgliche Änderung des Verkehrswertes:

Der formell rechtskräftige Verkehrswertbeschluss ist abzuändern bei **Eintritt neuer Tatsachen** (siehe Komm. Stöber ZVG, 17. Aufl. zu § 74 a ZVG, Anm. 7.19).

Dieses sind z.B.: Schäden durch Feuer (die evtl. Versicherungsleistung; siehe Komm. Stöber, ZVG, 17. Aufl. zu § 22 ZVG, Anm. 3.6.), Unwetter, Werterhöhungen durch Anbau, Renovierungen, Zuweisung eines Sondernutzungsrechts, Werterhöhungen und Wertminderungen infolge veränderter Infrastruktur oder Marktbedingungen, u.v.m..

Das Gericht hat besagte Änderung **von Amts wegen** vorzunehmen, aber nur wenn die Veränderung des Verkehrswertes als wesentlich betrachtet wird. Als **wesentlich** wird angesehen, wenn **mindestens 10 % des Verkehrswertes** sich verändert haben (siehe Rpfleger 1993, S. 258) oder wenn der Wertermittlungsstichtag des Verkehrswertes, z.B. aus einem früheren Verfahren oder in einem dem Gericht übergebenen Privatgutachten, mehr als 4,5 Jahre zurückliegt (siehe Komm. oben). Nach dem BGH vom 10.10.2003, (siehe Rpfleger 2004, S. 172), brauchen obige Änderungen nicht vorgenommen werden, wenn die Schutzgrenzen der §§ 85a, 74 a Abs. 1 ZVG, die sog. 5/10- und die 7/10- Grenzen gefallen sind, weil hiernach auch ein Gebot unterhalb dieser Grenzen zuschlagsfähig ist.

Falls das Gericht eine berechtigte Verkehrswertänderung unterlässt, kann dies einen Zuschlagsversagungsgrund herbeiführen. Daher ist es wichtig, dass der Sachverständige nachträgliche, ihm bekannt gewordene Veränderungen, die sich mit hoher Wahrscheinlichkeit um mehr als +/- 10 Prozent auf den Verkehrswert auswirken würden, an das Gericht meldet, solange die o.a. Wertgrenzen noch nicht gefallen sind. Ob dieses bereits der Fall ist, ist anhand der jeweils aktuellen Terminbestimmung ersichtlich, die in der Zeitung und/oder im Internet veröffentlicht wird.

## **4. Grundprinzip der Bewertung bei vorhandenen Rechten und Lasten**

Unabhängig davon, ob es sich z.B. um ein Geh- und Fahrt-, ein Leitungs-, Wohnungs- oder um ein sonstiges Recht handelt, ist die Vorgehensweise, die vom Gericht vom beauftragten Sachverständigen erwartet wird, vom Grundprinzip identisch. Die Bewertung des Grundstücks, des Gebäudes, des Miteigentumsanteils und von Rechten und Lasten erfolgt zunächst gem. § 194 BauGB. Das bedeutet, dass der Bodenwert und bei bebauten Grundstücken anschließend der Sach-, Ertrags- und/oder Vergleichswert unter Ausklammerung der jeweils eingetragenen Rechte und Lasten ermittelt und danach der unbelastete Verkehrswert unter Würdigung der Aussagekraft der Resultate aus den jeweils angewendeten Verfahren vom Sachverständigen festgestellt wird.

Der wesentliche Unterschied ist, dass abschließend beim unbelasteten Zwangsversteigerungs-Verkehrswert weder eine Addition noch eine Subtraktion der Werte für die jeweils vorhandenen Rechte und Lasten vorgenommen wird, so wie dieses ansonsten, z.B. bei bebauten Grundstücken bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, geschieht.

Dieser unbelastete Verkehrswert ist somit die Grundlage für alle weiteren Berechnungen, die das Gericht gem. den nachträglich eingebrachten Anmeldungen und Anträgen u.a. für das geringste Gebot und für die Schutz- bzw. Wertgrenzen individuell durchführen muss. Für diese nachträglichen Berechnungen benötigt das Gericht, unabhängig von dem stets auszuweisenden unbelasteten Verkehrswert, zusätzlich eine Übersicht mit dem Wert für jedes Recht und für jede Last einzeln. Das bedeutet, dass auch deren Wert explizit ermittelt wird, wobei das Gericht hier entweder einen Sachverständigen mit deren informellen Bewertung gem. § 194 BauGB im jeweiligen Beschluss beauftragt oder deren Wert anderweitig feststellt bzw. feststellen lässt.

Beispiel:

Ein ca. 900 m<sup>2</sup> großes Grundstück, das mit einem neuwertigen Einfamilienhaus bebaut ist, ist in Abteilung II des Grundbuchblatts mit einem Geh- und Fahrtrecht zugunsten des nördlich angrenzenden Nachbarn belastet. Die hiervon betroffene Fläche hat eine Größe von 150 m<sup>2</sup>.

Weitere Rechte und Lasten sowie sonstige Umstände, die bei besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt werden müssten, sind nicht vorhanden.

Da diese Fläche gem. den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung auch gleichzeitig vom Eigentümer des Wertermittlungsgegenstands genutzt wird, wird die sich daraus ergebende Beeinträchtigung als nicht so erheblich eingeschätzt, so dass hier beispielhaft ein Abschlag von 40 % vom Bodenwert für die betroffene Fläche angenommen wird. Der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert beträgt 100 €/m<sup>2</sup>.

Aus Vereinfachungsgründen wird Folgendes der nachfolgenden Berechnung unterstellt: Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen beträgt 270.000 €, wobei in diesem Fall ein Sachwertfaktor von 0,75 den tatsächlichen Marktverhältnissen entspricht. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wurde mit 160.000 € ermittelt.

1. Ermittlung des unbelasteten Bodenwerts:

$$900 \text{ m}^2 \quad \times \quad 100 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 90.000 \text{ €}$$

2. Sachwertermittlung (*verkürzt dargestellt*):

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	270.000 €
<b>unbelasteter Bodenwert</b>	<b>+</b>	<b>90.000 €</b>
vorläufiger Sachwert		360.000 €
Sachwertfaktor	x	0,75
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	270.000 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale +/-</b>		<b>0 €</b>
unbelasteter Sachwert	=	270.000 €

3. Ertragswertermittlung (*verkürzt dargestellt*):

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		160.000 €
<b>unbelasteter Bodenwert</b>	<b>+</b>	<b>90.000 €</b>
vorläufiger Ertragswert	=	250.000 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale +/-</b>		<b>0 €</b>
unbelasteter Ertragswert	=	250.000 €

4. unbelasteter Verkehrswert gem. individueller Begründung, z.B. **270.000 €**

5. informelle Bewertung des Geh- und Fahrtrechts:

$$150 \text{ m}^2 \quad \times \quad 100 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 60 \% \quad = \quad 9.000 \text{ €}$$

## 5. Verhalten bei Altlastenverdacht

**Werterniedrigend** können sich u.a. Altlasten, ober- oder unterirdisch gelagerter Bauschutt, Immissionen, Verschimmelungen, Defizite in der Statik, Schwermetallbelastung sowie Kriegs- und Militärübungsplatzbelastungen, wie z.B. Bombenabwürfe und Munitionsreste im Erdreich u.v.m., auswirken.

Bei diesen besonderen Fallgestaltungen reicht die Bestellung eines reinen Verkehrswertgutachters nicht aus, so dass das Gericht nach Kenntniserhalt zur weiteren Verkehrswertermittlung **zusätzlich** einen **Spezialisten zumeist als Untergutachter des Hauptgutachters** bestellen bzw. beauftragen muss.

Nach dem Urteil des BGH vom 18.05.2006 - Az.: V ZB 142/05 - ([siehe RPfleger 2006, S. 554](#)) hat das Versteigerungsgericht bei einem **ernstzunehmenden Altlastenverdacht** die-

sen Verdachtsmomenten nachzugehen und alle zumutbaren Erkenntnisquellen über die Bodenbeschaffenheit zu nutzen.

Kosten für ein Bodengutachten und für weitere, ggf. erforderliche Untersuchungen sind jedenfalls dann aufzuwenden, wenn sie in einem **angemessenen Verhältnis** zu den Auswirkungen stehen, die das Gutachten auch angesichts der Aussagekraft vorhandener Unterlagen auf den festzusetzenden Verkehrswert haben kann.

**Konkrete Anhaltspunkte für eine Bodenverunreinigung, die der mit der Verkehrswertermittlung beauftragte Sachverständige erkennen und umgehend an das Gericht melden muss**, ergeben sich:

- bei Eintrag des Grundstückes im **Altlastenregister**
- aus der Historie des Anwesens **aufgrund einer früheren Nutzung**, bei der mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, wie z.B. : Herstellung von Kunststoffen oder Betrieb einer Kfz- Reparaturwerkstatt
- bei außen liegendem gemauerten Öltank (letzte TÜV-Abnahme ansehen)
- bei Abscheidergrube einer Kfz-Werkstatt
- bei stillgelegter Holzmühle mit Holzbehandlung
- Kasernengelände, Bombardierung  
usw.

Tipp:

Der Verkehrswertgutachter hat immer im Altlastenregister nachzufragen und bei einer (auch früheren) gewerblichen Nutzung eine Recherche zu den Vornutzungen durchzuführen. Sobald ein umweltbelastendes Gewerbe betrieben wird/wurde, sollten genauere Ermittlungen durch den Verkehrswertgutachter vorgenommen und der Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten umgehend an das Gericht gemeldet werden ([Belastungsgewerbe: siehe Liste des BBodSchG](#)).

Die Vornahme eines **reinen spekulativen Risikoabschlags**, ohne dass den ernstzunehmenden Verdachtsmomenten nachgegangen wurde, **widerspricht** dem Grundsatz der Verkehrswertermittlung, das Vorhandensein oder die Abwesenheit wertbeeinflussender Eigenschaften des Grundstücks **zuverlässig zu ermitteln**.

Ein Risikoabschlag kommt allenfalls in Betracht, wenn weitere Erkenntnisse nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand erlangt werden können. Auch die Kosten des Gutachtens zur Ermittlung einer Altlastenbelastung bzw. zu deren Schadensbeseitigung gehen gem. § 109 Abs.1 ZVG zu Lasten des Versteigerungserlöses. Es sei denn, dass diese zusätzlichen Kosten vom Gericht nach vorheriger Anhörung von Gläubiger und Schuldner und im Verhältnis zum voraussichtlichen unbelasteten Verkehrswert begründetermaßen als **unverhältnismäßig** eingeschätzt werden.

**Nicht geklärte Verdachtsmomente führen** in der Regel zu einer Wertminderung und geringeren Geboten und sollten zum Schuldner-, Gläubiger- und auch zum Bieterschutz stets umfassend geklärt werden. Auch bei Nichttätigkeit der zuständigen Verwaltungsbehörden ist nach entsprechendem Hinweis des Sachverständigen an das Gericht einem ernstzunehmenden Verdacht nachzugehen.

Zudem empfiehlt es sich für den Verkehrswertgutachter, unabhängig von einer eventuell zwischenzeitlich erfolgten Beseitigung des Schadens, einen merkantilen Minderwertsabschlag vorzunehmen, der je nach den Umständen des Einzelfalls vielleicht zwischen 10 und 30 % des Verkehrswerts, aber ggf. auch außerhalb dieser Spanne liegen könnte.

## 6. Tipps für die freie Schätzung von Zubehör

Eine besondere Herausforderung für den in der Verkehrswertermittlung tätigen Sachverständigen ist die bei Zwangsversteigerungsverfahren anfallende Bewertung des Zubehörs, das

von der Beschlagnahme betroffen ist und die zusätzlich zu der Verkehrswertermittlung für die Immobilie erfolgt.

In § 74 a Abs. 5 Satz 2 ZVG heißt es hierzu: „Der Wert **beweglicher Gegenstände**, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Umstände **frei zu schätzen**“.

In der Praxis tut sich der hierfür nicht ausgebildete Immobilienbewerter mit dieser zusätzlichen Anforderung der Vollstreckungsgerichte äußerst schwer, da dieser hierfür i.d.R. nicht ausgebildet und somit zur Durchführung nicht oder, wenn überhaupt, nur bedingt kompetent ist. Demzufolge empfiehlt es sich in derartigen Fällen immer, dem Gericht einen entsprechenden Spezialisten zur Beauftragung als Untersachverständigen vorzuschlagen, insbesondere wenn mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen ist, dass der voraussichtliche Gesamtwert dieser Vermögensgegenstände deutlich über den zusätzlichen Kosten für den Untersachverständigen liegen könnte.

Unabhängig davon kann der mit der Verkehrswertermittlung beauftragte Sachverständige wichtige Vorarbeiten für die Bewertung des Zubehörs leisten, indem dieser sämtliche bei der Ortsbesichtigung vorhandenen Vermögensgegenstände mit Art, Namen bzw. Typbezeichnung, Anzahl, ungefährem Alter und dem jeweiligen Eigentümer auflistet und als Laie zumindest eine grobe Einschätzung des möglichen Gesamtpreises, z.B. anhand der Buchwerte in der Bilanz, anhand der jeweiligen steuerlichen Abschreibungszeiträume und/oder anhand von Erfahrungswerten o.ä., vornimmt.

Denn anhand dieser Anhaltspunkte, die vorab in einem expliziten Schreiben an das Gericht versendet werden sollten, kann dieses nach Absprache mit dem Gläubiger und/oder mit dem Schuldner entscheiden, ob die Beauftragung eines Untersachverständigen sinnvoll ist und welche Vermögensgegenstände von der Beschlagnahme betroffen sind. Denn es ist zwischenzeitlich jederzeit möglich, dass sowohl einzelne Zubehörbestandteile als auch alle vom Gläubiger aus dem Verfahren herausgenommen bzw. frei gegeben werden.

Daher sollte der mit der Verkehrswertermittlung beauftragte Sachverständige Folgendes wissen:

Als **Zubehör** ist anzusehen, eine bewegliche Sache, die ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dient und in einem räumlichen Zusammenhang zu dieser steht ([siehe § 97 Abs. 1 S 1 BGB](#)).

Hierbei handelt es sich z.B. um eine Alarmanlage einer Eigentumswohnung, um eine Bierchankanlage einer Gaststätte, das Inventar einer Gaststätte, die Kraftfahrzeuge eines Betriebes, um die Lagerbestände eines Einzelhandelsbetriebs, um Maschinen, Förderbänder und Werkzeuge, die im Betriebsgrundstück für die Produktion zum Einsatz kommen, u.v.m.

Zum Zubehör zählen somit auch Gegenstände, die im Eigentum des Schuldners/Eigentümers oder die im Eigentum eines Dritten stehen, sich aber im Besitz des Schuldners/Eigentümers befinden ([siehe § 55 ZVG](#)). Sachen, die z.B. ein Mieter, Pächter, Nießbraucher usw., auch nur vorübergehend auf das Grundstück verbracht hat, sind nicht Zubehör ([siehe: § 97 Abs. 1 S 1 BGB s. HRP Anm. 283](#)). Es erfolgt daher auch keine Erstreckung gem. § 55 Abs. 2 ZVG. Der Sachverständige sollte aber dennoch derartige Vermögensgegenstände und deren jeweiligen Eigentümer sicherheitshalber in der Einzelaufstellung dokumentieren, damit das Gericht in Zusammenarbeit mit den Beteiligten die Rechtsfrage nach den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen klären und hiernach diese entweder aus der Vollstreckung herausnehmen oder deren freie Schätzung vom Sachverständigen selbst oder besser von einem Untersachverständigen anfordern kann.

Tipp:

Zur Minimierung des Arbeitsaufwands sollte der Sachverständige, insbesondere bei gewerblich genutzten Anwesen, bereits vor der Ortsbesichtigung im Rahmen einer schriftlichen Auftragsbestätigung mit dem voraussichtlichen Abgabetermin für das beauftragte Gutachten prüfen, ob dort eine Pfandfreigabe für das ggf. vorhandene Zubehör durch den Haftungsverbandgläubiger vorliegt. Zudem sollte der Sachverständige die Anwesenden bei der Ortsbe-

sichtigung darauf hinweisen, dass Dritte ihr Eigentum rechtzeitig, also vor Zuschlag bei Gericht geltend machen müssen, da ansonsten ihr Eigentum untergeht.

### **Sonderfall Einbauküche:**

Unterschiedlich gehandhabt wird die Bewertung der Einbauküche bei Eigentumswohnungen und bei selbst genutzten Wohnhäusern. Diese sind bei verschiedenen Vollstreckungsgerichten stets als Zubehör zu bewerten und bei anderen wiederum nicht. Der Sachverständige sollte hier bei seinem ersten Auftrag an einem Vollstreckungsgericht deren übliche Praxis erfragen, sofern dieses nicht aus dem zugesendeten Beschluss hervorgehen sollte.

Für den Fall, dass eine freie Schätzung des Restwerts der Einbauküche vom Gericht gewünscht werden sollte, empfiehlt es sich, je nach Zustand und Alter, prozentual am vom Eigentümer genannten oder am recherchierten ungefähren Neupreis zu orientieren und hier überschlägig je nach Nachfrageverhalten vor Ort entsprechend 10, 25 oder maximal 50 Prozent von diesem anzusetzen. Sofern die Einbauküche 10 Jahre und älter oder nicht mehr zeitgemäß ist, kann der Restwert auch pauschal mit 0 Euro oder mit einem pauschalen Restwert knapp darüber eingeschätzt werden.

### **Spezialfall Photovoltaik-Anlage:**

Ein zukünftig auch bei Zwangsversteigerungen auftretendes Problem könnte die Bewertung einer Photovoltaik-Anlage bei bebauten Grundstücken werden, weil hier unabhängig von den Mietflächen innerhalb des Gebäudes zusätzliche, nicht unerhebliche Einnahmen erzielt werden und weil diese ggf. von einem anderen Finanzdienstleister als für das Grundstück selbst beliehen worden ist. Bevor man hier den durchschnittlichen Jahresumsatz einer derartigen Anlage, soweit erforderlich unter Hinzuziehung eines entsprechenden Spezialisten, ermittelt, sollte vorab mit dem Gericht die Rechtsfrage geklärt werden, ob diese zum zu versteigernden Grundstück gehört und entsprechend mit zu bewerten ist oder nicht.

### **Tipp für die freie Schätzung von Zubehör:**

Für den Fall, dass vom Gericht gewünscht wird, dass die freie Schätzung des Zubehörs im Gutachten abgebildet werden soll, ist das eigene Haftungsrisiko hierfür zu minimieren. In der Praxis bietet sich eine Formulierung im Gutachten an, die z.B. folgendermaßen lauten könnte:

„Die freie Schätzung des Werts für das umfangreiche Zubehör (siehe Anlage XX dieses Gutachtens) orientiert sich pauschal an den visuellen Eindrücken aus der Ortsbesichtigung.

Auch wenn diese freie Schätzung nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt worden ist, kann dieser Wert nur als grober Anhalt für das Zwangsversteigerungsverfahren und für eine Vermögensentscheidung eines Erstehers dienen.

Eine genaue Ermittlung des Restwerts des Zubehörs ist nicht im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens sondern nur durch ein explizites Zubehörgutachten durch einen entsprechend ausgebildeten Spezialisten mit entsprechender Einzelbewertung möglich, das aber auftragsgemäß nicht Gegenstand dieses Sachverständigenauftrags ist.

Dritte, die auf der Grundlage dieser freien Schätzung des Zubehörs beabsichtigen, Vermögensdispositionen zu treffen, werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sie die Rechtslage bzgl. der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse und den Wert des hier aufgeführten Zubehörs nochmals eigenständig prüfen bzw. ermitteln müssen, bevor sie über ihr Vermögen entscheiden.“

### **Zusammenfassung**

Die Ermittlung des Zwangsversteigerungs-Verkehrswerts ist ein wichtiger Bestandteil des Verfahrens, wobei bei Abgabe des Gutachtens stets noch nicht klar ist, ob im Grundbuch eingetragene Rechte und Lasten letztendlich bestehen bleiben oder wegfallen, so dass zunächst immer ein unbelasteter Verkehrswert zu ermitteln ist, bei dem, im Gegensatz zu der ansonsten üblichen Praxis, bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen kein Ansatz für derartige Eintragungen erfolgt.



Ob eine zusätzliche informelle Bewertung der jeweiligen Rechte und Lasten in einem expliziten Kapitel im Gutachten gewünscht wird, wird an den Vollstreckungsgerichten in Deutschland unterschiedlich gehandhabt. Sofern dieses erforderlich sein sollte, ist deren Bewertung praktisch identisch mit der Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB, nur dass der unbelastete Verkehrswert und die Werte der einzelnen Eintragungen abschließend nicht addiert bzw. voneinander abgezogen, sondern stets getrennt voneinander im Gutachten abgebildet werden, so dass das Gericht alle weiteren Berechnungen, wie z.B. für das geringste Gebot, entsprechend den ggf. später eingereichten Anträgen selbst vornehmen kann.

Die Erwartungshaltung des Gerichts an den Sachverständigen ist deshalb hoch, da dieses häufig voraussetzt, dass der jeweilige Sachverständige die Erfordernisse für einen Zwangsversteigerungs-Verkehrswert kennt und in seinen jeweiligen Gutachten im Gerichtsauftrag entsprechend umsetzen kann. Empfehlenswert ist hierbei in jedem Fall die Verwendung der Begriffe „unbelasteter Verkehrswert“ und z.B. „Wert eines Geh- und Fahrtrechts“ und deren übersichtliche, aber getrennte Auflistung bereits auf der Titelseite oder auf einer der vordersten Seiten des Gutachtens.

Damit potentielle Kaufinteressenten, die als juristische und/oder als immobilienwirtschaftliche Laien das jeweilige Gutachten einsehen können, die dort abgebildeten Zwangsversteigerungswerte nicht versehentlich falsch interpretieren, bietet es sich im Sinne der Beteiligten an, den Begriff „unbelasteter Verkehrswert“ und dessen Zusammenhang mit den hierin nicht enthaltenen Werten für die jeweils vorhandenen Rechte und Lasten an signifikanter Stelle im Gutachten kurz zu erläutern.