

TOP-THEMA: Zwangsversteigerung

Besonderheiten der Wertermittlung

Das Top-Thema befasst sich dem Ablauf sowie den besonderen rechtlichen Vorgaben und speziellen Anforderungen an den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren, die Sachverständige kennen sollten.

Abwicklungen gescheiterter Finanzierungen bieten Sachverständigen, die von Vollstreckungsgerichten oder Finanzdienstleistern beauftragt werden, ein Betätigungsfeld zur Bewertung oder zur verfahrensbegleitenden Beratung. Im Zwangsversteigerungsverfahren gibt es aber zahlreiche Fallstricke, die es 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 i.S.d. 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 eingegangen wird.

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. § 74a 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. weitere Versteigerungstermine erforderlich werden sollten.

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 meist binnen eines Monats oder binnen vier 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.

Anforderungen an das Gutachten

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. § 74a 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 dem Grundstückswert beeinflussenden Umstände tatsächlicher und rechtlicher Art sorgfältig zu ermitteln

und bei der Wertfestsetzung zu berücksichtigen.¹

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 Ungeheimheiten, Fehler oder nicht nachvollziehbare bzw. nicht nachprüfbare Festsetzungen von Einflussgrößen sowie Zwischen- und Endergebnissen im Gutachten entdecken sollten.

Der Zwangsversteigerungswert

Die gerichtliche Wertfestsetzung wird von Amts wegen in einem besonderen Verfahrensteil mit eigenem Rechtsmittelzug festgesetzt. § 74a 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.«

Der Verkehrswert i.S.d. § 74a 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 »Zwangsversteigerungswertes« oder eines sog. »modifizierten Verkehrswerts«.

Das Gericht benötigt demzufolge zunächst den unbelasteten Verkehrswert, da in der ca. dreimonatigen Phase »Gut-

Die Autoren

Jürgen Jacoby,
MRICS, ö.b.u.v.
Sachverständiger für
die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken
Cham

Dipl.Rechtspfleger
(FH) Peter Pillipp,
Gruppenleiter Versteigerungsgericht des
Amtsgerichts
Würzburg

¹ BGH vom 06.02.2003, RPfleger 2003,310; BGH vom 27.02.2004 und Komm. Stöber, ZVG, 18. Aufl. § 74a ZVG, Anm. 7.5.

achtenerstellung 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 gem. § 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 von Rechten und Lasten, wie z.B. eines Leibgedinges oder eines Wohnungsrechts 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 Mindestbargebot, 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 Mindestbargebot 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 Antrags 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 (s. § 9 EGZVG i.V.m. Art. 30 Bay-AGGVG). 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 diesem Recht vorgehender Berechtigter kann im Falle seiner Beeinträchtigung den Antrag stellen, dass dieses Recht dennoch erlischt. Das Grundstück ist dann im Doppelausgebot auszubieten.

Sonderfall: Die nachträgliche Änderung des Verkehrswertes

Der formell rechtskräftige Verkehrswertbeschluss ist abzuändern bei Eintritt neuer Tatsachen.² Dieses sind z.B.: Schäden durch Feuer, Unwetter, Werterhöhungen durch Anbau, Renovierungen, Zuweisung eines Sondernutzungsrechts, Werterhöhungen, 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 sich der Verkehrswert um mindestens 10 % verändert hat³ oder wenn der Wertermittlungstichtag des Verkehrswertes, z.B. aus einem früheren Verfahren oder in einem dem Gericht übergebenen Privatgutachten mehr als viereinhalb Jahre zurückliegt. Diese Änderungen brauchen gem. BGH nicht vorgenommen werden, wenn die Schutzgrenzen der §§ 85a, 74a Abs. 1 ZVG, die sogenannten 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 dieses einen Zuschlagsversagungsgrund herbeiführen. Daher ist es wichtig, dass der Sachverständige nachträgliche, ihm bekannt gewordene Veränderungen, die

sich mit hoher Wahrscheinlichkeit um mehr als +/-10 % 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.

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 Zwangsversteigerungsverkehrswert 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.

² Siehe Komm. Stöber, ZVG, 17. Auflage zu § 74a ZVG, Anm. 7.19

³ Siehe Rpfleger 1993, 258

Beispiel

Ein ca. 900 m² großes Grundstück, das mit einem neuwertigen Einfamilienhaus bebaut ist, ist in Abteilung II des Grundbuchblatts mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des nördlich angrenzenden Nachbarn belastet. Die hiervon betroffene Fläche hat eine Größe von 150 m². 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, sodass hier beispielhaft ein Abschlag von 40 % vom Bodenwert für die betroffene Fläche angenommen wird. Der erschließungsbetragsfreie Bodenwert beträgt 100,- €/m². 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 m ² * 100,00 €/m ² = 90.000,00 €	
2. Sachwertermittlung (verkürzt dargestellt):	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 270.000,00 €
unbelasteter Bodenwert	+ 90.000,00 €
vorläufiger Sachwert	360.000,00 €
Sachwertfaktor	* 0,75
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 270.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/- 0,00 €
unbelasteter Sachwert	= 270.000,00 €

Erdreich u.v.m. auswirken. Bei diesen besonderen Fallgestaltungen reicht die Bestellung eines reinen Verkehrswertgutachters nicht aus, sodass 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, (Rpfleger 2006, 554) hat das Versteigerungsgericht bei einem ernst zu nehmenden Altlastenverdacht diesen 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 auf-

- bei stillgelegter Holzmühle mit Holzbehandlung,
- bei 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 wurde, sollten genauere Ermittlungen durch den Verkehrswertgutachter vorgenommen und der Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten umgehend an das Gericht gemeldet werden (Belastungsgewerbe: s. Liste des BBodSchG).

Die Vornahme eines reinen spekulativen Risikoabschlages, ohne dass den ernst zu nehmenden Verdachtsmomenten nachgegangen wurde, widerspricht dem Grundsatz der Verkehrswertermittlung, das Vorhandensein oder die Abwesenheit wertbeeinflussender Eigenschaften des Grundstückswerts zuverlässig zu ermitteln. Ein Risikoabschluss 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 zulasten 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 i.d.R. 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 ernst zu nehmenden Verdacht nachzugehen. Zudem empfiehlt es sich für den Verkehrswertgutachter, unabhängig von einer evtl. zwischenzeitlich erfolgten Beseitigung des Schadens, einen merkantilen Minderwertabschlag vorzunehmen, der je nach den Umständen des Einzelfalls vielleicht zwischen 10 und 30 % des Verkehrswerts, aber ggf. auch außerhalb dieser Spanne liegen könnte.

3. Ertragswertermittlung (verkürzt dargestellt):	
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	160.000,00 €
unbelasteter Bodenwert	+ 90.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert	= 250.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/- 0,00 €
Unbelasteter Ertragswert	= 250.000,00 €

4. Unbelasteter Verkehrswert gem. individueller Begründung, z.B.
270.000,00 €

5. Informelle Bewertung des Geh- und Fahrrechts:
150 m ² * 100,00 €/m ² * 60 % = 9.000,00 €

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

grund 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,

Sonderfall 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 § 74a 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, in dem dieser sämtliche bei der Ortsbesichtigung vorhandene 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. freigegeben 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 (s. § 97 Abs. 1 S. 1 BGB).

Hierbei handelt es sich z.B. um eine Alarmanlage einer Eigentumswohnung, um eine Bierschankanlage 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 (s. § 55 ZVG). Sachen, die z.B. ein Mieter, Pächter, Nießbraucher usw., auch nur vorübergehend auf das Grundstück verbracht hat, sind nicht Zubehör (s. § 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 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 in der Anlage 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.«

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 Ortsbesichtigung 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 max. 50 % von diesem anzusetzen. Sofern die Einbauküche zehn Jahre und älter oder nicht

mehr zeitgemäß ist, kann der Restwert auch pauschal mit 0,- € 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.

Zusammenfassung

Die Ermittlung des Zwangsversteigerungsverkehrswerts 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, sodass 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, sodass 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 so hoch, da dieses häufig voraussetzt, dass

der jeweilige Sachverständige die Erfordernisse für einen Zwangsversteigerungsverkehrswert 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 Fahrt-rechts« und deren übersichtliche, aber getrennte Auflistung bereits auf der Titelseite oder auf einer der vordersten Seiten des Gutachtens. Damit potenzielle 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 i.S.d. Beteiligten an, den Begriff »unbelasteter Verkehrswert« und dessen Zusammenhang mit den hierin nicht enthaltenen Rechten und Lasten an signifikanter Stelle im Gutachten kurz zu erläutern.

Kontakt/Information

Jürgen Jacoby MRICS ist öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken in Cham und Mitglied im Team Fachbereichsleitung Immobilienbewertung im Landesverband der vereidigten Sachverständigen (LVS Bayern)

Peter Pillipp ist Dipl. Rechtspfleger (FH) und Gruppenleiter des Versteigerungsgerichtes des Amtsgerichts Würzburg