

# Gutachter und Sachverständige

Die Experten für Experten



# Das Privatgutachten in der Teilungsversteigerung: Verfahrens- und Wertgestaltung

**E**ine Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft kann langwierige Konflikte nach sich ziehen. Was gilt es in diesem Fall zu beachten?

Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft folgt den gleichen Regeln wie die Vollstreckungsversteigerung. Einzig bei der Anordnung und insbesondere am Tag der Versteigerung unterscheiden sich beide Arten der Zwangsversteigerung.

Dabei eint eine Komponente beide Verfahren: alles dreht sich um den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts. Die Verkehrswertermittlung ist mithin der wichtigste Verfahrensabschnitt und sowohl bei der Anwaltschaft als auch bei den Rechtspflegern wenig beliebt.

## Unbeliebt, aber notwendig: Die Verkehrswertermittlung

Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, ImmoWertV, BauGB und die WertR bei Rechten aus Abteilung II des Grundbuches – das alles hat mitunter wenig mit der eigentlichen juristischen Praxis und dem eigenen Fachgebiet, dem Familien/ Erbrecht, zu tun. Der Mandant jedoch weiß eines ganz sicher: der Wert kann so nicht stimmen und der Expartner/Miterbe will einen ungerechtfertigten Vorteil erzielen.

Mit einem Sachverständigen an der Seite steigt die Glaubwürdigkeit des eigenen Vortrags und insbesondere die Bereitschaft des gerichtlichen Sachverständigen wertrelevante Dokumente ohne Anordnungen nach §407a Abs. 5 ZPO herauszugeben. Und so entgleitet der Anwaltschaft ein wichtiges Mittel zur Verfahrens- und Wertgestaltung.

## Der richtige Zeitpunkt

Ein Privatgutachten lässt sich zu jedem Verfahrenszeitpunkt sinnvoll zur Verfahrensbe- oder entschleunigung nutzen und

insbesondere das privatgutachterliche Fachwissen rund um die Bewertungsparagrafen erleichtert die eigene juristische Arbeit merklich.

## Mehr als nur die Chance auf Einigung

Bereits bevor die Teilungsversteigerung eingeleitet wird, eignet sich das Privatgutachten zu weit mehr als der Chance auf eine gütliche Einigung zwischen den Parteien. Es kann bei erfolglosen Verhandlungen der Streitparteien beim Amtsgericht eingereicht und zur Festsetzung des Verkehrswertes genutzt werden.

Es gibt keine Vorschrift, die besagt, dass zwingend ein gerichtliches Gutachten erstellt werden muss (LG Hildesheim, 5 T 332/03). Da das Gericht den Wert im Rahmen des § 286 ZPO festsetzt, kommt in der Theorie jeder Anhaltspunkt in Betracht, erst recht ein Privatgutachten.

Dieses Vorgehen wirkt als extrem wirksamer Beschleuniger des Verfahrens, denn man kann so innerhalb von 6 Monaten den Versteigerungstermin erwirken.

Dabei spielt es im Übrigen keine Rolle, ob der private Sachverständige die Immobilie betreten konnte oder die Gegenpartei die Herausgabe von Immobilienunterlagen verweigert hat. Gut 40% der Gerichtsgutachten werden unter diesen Voraussetzungen erstellt. Insbesondere in den Ballungsgebieten und bei Immobilien mit einem Alter von weniger als 40 Jahren lassen sich die notwendigen Daten auch ohne Mitwirkung des Bewohners beschaffen.

## Was ist das Ziel?

Auch nach erfolgter Wertfestsetzung des Gerichts, also durchaus noch unmittelbar vor der Durchführung des Versteigerungstermins, ist das Einreichen eines Privatgutachtens ein wirksames Gestaltungsmittel.

Hier entscheidet der Zeitpunkt der Einreichung des Antrags die Wirkung. Ist einzig die Abänderung des Wertes das Ziel, oder soll der anstehende Versteigerungstermin aufgehoben werden?

Dreh- und Angelpunkt ist dabei die nach § 43 Abs. 1 ZVG vorgeschriebene, gesetzliche Veröffentlichungsfrist. Da eine nachträgliche Veränderung des Verkehrswertes die §§ 37 und 38 ZVG berührt und dadurch den § 43 Abs. 1 ZVG verletzt, ist eine zwangsläufige Folge dessen die Aufhebung des Zwangsversteigerungstermins.



**PFEFFER & BOOS**  
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

**Ernst Pfeffer**  
**Dipl.-Kfm. Frank Boos**  
von der Industrie- und Handelskammer  
Karlsruhe öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung  
von Unternehmen und Praxen im  
Gesundheitswesen, Betriebsanalysen  
und Betriebsunterbrechungsschäden



Ötigheimer Weg 20 76437 Rastatt  
Tel: 07222/48355  
info@pfeffer-boos.de www.pfeffer-boos.de

**Der Service für  
Abonnenten:**

Bitte teilen Sie alle  
Änderungen Ihrer Adresse  
oder Bestellmodalitäten  
unserem Kundenservice mit:

Telefon: (089) 3 81 89-750  
Fax: (089) 3 81 89-297  
E-Mail: kundenservice@beck.de



C.H. BECK

Die Gerichte orientieren sich bei nachträglicher Neufestsetzung des Verkehrswertes an den Maßstäben eines Beschlusses vom OLG Köln (2 W 151/92), woraus hervorgeht, dass bei einer Wertänderung von 10% der festgesetzte Verkehrswert aktualisiert werden muss.

Dabei kann der Wert sowohl gesunken als auch gestiegen sein.

Das ergibt sich bereits aus denklologischen Argumenten: z.B. muss ja bei einem Brand der Verkehrswert noch angepasst werden können. Würde dies nicht berücksichtigt, so wären zwei Versteigerungstermine ohne Gebote (§ 77 ZVG) die Folge. Dies wiederum führt zur Aufhebung des vollständigen Versteigerungsverfahrens und zum Ärger der betreibenden Gläubiger/Parteien.

Speziell für alle Zweifler am Amtsgericht hat auch der BGH klargestellt, dass Gerichte den festgesetzten Wert bei Eintritt neuer Tatsachen ändern müssen (BGH MDR 2008, 230 = NJW-RR 2008).

### Eine lohnenswerte Investition

Obleich die Mandanten zusätzliche Kosten scheuen, so ist der Einsatz eines Privatgutachters gut begründet. Versteigerungs-

verfahren dauern nicht zuletzt aufgrund der Verkehrswertfeststellung(en) bis zu 10 Jahre.

Die Erfahrung zeigt, dass sich die Streitparteien, sofern sie untereinander ehrliche Absichten haben, überdurchschnittlich häufig nach der Vorlage eines glaubhaften Gutachtens einigen.

Dabei kommt es weniger auf eine öffentliche Bestellung als auf eine nachvollziehbare Bewertung an, denn die Qualität eines Gutachtens zeigt sich nicht in der Anhäufung von Fachbegriffen, sondern in der Glaubhaftmachung der Bewertung, der auch Laien (und hierzu gehören die Gerichte) folgen können.

#### Hinweis zum Autor:

##### Jan Brendel

beschäftigt sich seit dem Jahr 2009 mit Zwangsversteigerungen und hat zu diesem Thema zwei Ratgeber veröffentlicht. Als zertifizierter Sachverständiger ist er darüber hinaus auf Bewertungen im Rahmen von Scheidungen und Schenkungen spezialisiert.



## Schnell den passenden Sachverständigen finden.

BVS-Sachverständige sind qualifizierte Berater, Gutachter und Experten mit nachgewiesenem Fachwissen und stehen Ihnen in über **250 Sachgebieten** zur Verfügung.



**b.v.s**  
Sachverständige

[www.bvs-ev.de/svz](http://www.bvs-ev.de/svz)  
Das Sachverständigenverzeichnis

# Bewertung von kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) in der Covid-19-Pandemie

**D**em Thema der marktgerechten Bewertung eines KMU beim Verkauf oder Kauf in der aktuellen Situation ist, aufgrund der allgemeinen Verunsicherung, eine noch größere Bedeutung zugekommen. Gleiches gilt insbesondere auch bei etlichen Sonderproblematiken wie der Gründung oder Auflösung von Gesellschaften, im Zugewinnausgleich oder in Zusammenhang mit schenkweisen Übertragungen, Erbschaften oder Pflichtteilsbewertungen.

Der Wert eines KMU wird von unterschiedlichen Aspekten beeinflusst. Auf der einen Seite sind dies die dem jeweiligen Unternehmen innewohnenden Faktoren, welche eine direkte Prägung durch den/die Betreiber/in erfahren haben. Auf der anderen Seite spielen in sehr hohem Maße praxisexterne Faktoren wie der Standort und auch die aktuelle Covid-19-Situation eine entscheidende Rolle.

## Aktuell geltende Richtlinien

Mit seinem Urteil vom 09.02.2011 – ZR 40/09 sowie 02.02.2011 – ZR 185/08 hat sich der Bundesgerichtshof deutlich für das „*Modifizierte Ertragswertverfahren*“<sup>1</sup> als das vorzugswürdige Verfahren für die Bewertung von freiberuflichen Unternehmen ausgesprochen; auch das Bundessozialgericht folgte für den Bereich der Bewertung von Arzt- und Zahnarztpraxen der Rechtsprechung des BGH mit seiner Entscheidung vom 14.12.2011 – B 6 KA 39/10 R. Dem Senat erschien sowohl die Bewertungssystematik als auch die Gewichtung der einzelnen Parameter innerhalb der Methode plausibel und transparent<sup>2</sup>. Das Modifizierte Ertragswertverfahren<sup>3</sup> stellt – bei richtiger Anwendung – die gegenwärtig aktuellste betriebswirtschaftliche Bewertungsmethode zur Ermittlung des Wertes von freiberuflichen Unternehmen und vielen weiteren inhabergeführten Unternehmen dar. Diese

**beck-stellenmarkt.de**  
RECHT STEUERN WIRTSCHAFT



**Hier finden Sie Ihren Traumjob!**

beck-stellenmarkt.de

DIE Jobbörse für Fachangestellte



Verlag C.H.BECK oHG  
Media-Beratung  
Wilhelmstraße 9  
80801 München

**Kontakt**  
Tel. (089) 3 81 89 – 687  
mediaberatung@beck.de  
www.beck-stellenmarkt.de



Rechtsprechungstendenz des Bundesgerichtshofs wurde mit der Entscheidung vom 08.11.2017 XII ZR 108/16 auf den gesamten Bereich der „*inhabergeführten Unternehmen*“<sup>4</sup> ausgeweitet.

Es ist offensichtlich, dass die Bewertungsmethode den zum Bewertungszeitpunkt **vorherrschenden Gegebenheiten** Rechnung zu tragen hat, da gerade in einer Krisenzeit die Wertermittlung für inhabergeführte Unternehmen den veränderten Rahmenbedingungen der Gegenwart und prognostizierend für die Zukunft gerecht werden muss.

### Ausnahmesituation Covid-19

Aktuell stellt sich unter dem Aspekt der Covid-19-Pandemie bei Unternehmensbewertungen die Situation wie folgt dar: Es ist nach der bisherigen Entwicklung festzustellen, dass sich das Ausmaß der Pandemie auf die Ertragslagen der KMU sehr unterschiedlich auswirkt. Die Dauer der Einschränkungen und die potenziellen negativen Effekte sind aktuell noch nicht abschließend einzuschätzen. Im Allgemeinen können bei Krisen und auch in der aktuellen Covid-19-Pandemie unterschiedliche Szenarien eintreten. So kann es nach der eingetretenen Krise wieder zu einer unmittelbaren Erholung kommen (sog. „V-förmiger Verlauf“) oder die Erholung setzt erst nach einer gewissen Verzögerung (sog. „U-förmiger Verlauf“) ein. Darüber hinaus können sich aber auch langfristige negative Folgen ergeben, die dazu führen können, dass Unternehmen die Krise nicht überleben (sog. „L-förmiger Verlauf“).

Bei anstehenden Unternehmensbewertungen ist somit eingehend als integraler Bestandteil zu analysieren, inwieweit sich die Covid-19-Pandemie auf das jeweilige KMU individuell und nachhaltig auswirkt. Hierbei ist insbesondere die Unternehmensbranche von großer Bedeutung, da manche kaum bis gar nicht, andere aber extrem hart von der Pandemie betroffen sind.

Im Bereich der Unternehmensbewertung sind dann die unterschiedlich möglichen Verläufe abzubilden und entsprechend der jeweiligen konkreten Situation im Rahmen einer Zukunftsprognose rechnerisch abzubilden.

Somit gibt es Fälle, wo aufgrund der atypischen Situation und der konkret eingetretenen Erholung („V“-Verlauf) im Rahmen der Zukunftsprognose keinerlei weitere Bewertungsabschläge vorzunehmen sind, wohingegen auch Bewertungsfälle auftreten, wo aus aktueller Sicht eine Erholung der Geschäftslage nicht absehbar ist. Hierbei ist immer individuell der Einzelfall zu betrachten.

### Welches Verfahren eignet sich?

In praxi kann man auch bzgl. der Covid-19-Pandemie nur empfehlen, die Modifizierte Ertragswertmethode bei der Berechnung des Werts eines inhabergeführten KMU als Bewertungsgrundlage zu nehmen. Durch Anwendung dieses Verfahrens kann auch die Besonderheit der Covid-19-Pandemie bei der Bewertung von KMU transparent Berücksichtigung finden.

<sup>1</sup> b.v.s Standpunkt, Fachausschuss für Unternehmensbewertung und Betriebswirtschaft: Bewertung von kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) 11/2017

<sup>2</sup> Vgl. OLG Hamm v. 15.01.2009, 1 UF 119/07, Rn 34 ff.

<sup>3</sup> Vgl. auch Kupsch, BZB 2/1994, 14 ff, Anlage 1 zum Protokoll der BZÄK Vorstandssitzung 6/93 vom 02.10.1993; Boos, MedR 2005, 203 – 208; zur Mühlen / Witte / Rohner / Boos, Praxisbewertung, Deutscher Ärzte-Verlag ISBN: 987-3-7691-3439-1

<sup>4</sup> Vgl. BGH v. 17.01.2017, XII ZR 108/16, Rn 18:“ Bei freiberuflichen Praxen und inhabergeführten Unternehmen kann die Bewertung allerdings grundsätzlich nicht nach dem reinen Ertragswertverfahren

### Hinweis zum Autor:

**Dipl.-Kfm. Frank Boos**  
ist Sachverständiger für die Bewertung von Unternehmen und Praxen im Gesundheitswesen, Betriebsanalysen und Betriebsunterbrechungsschäden.



# Dr. K Ö R B E R

INGENIEURE & SACHVERSTÄNDIGE  
HANNOVER | HAMBURG | POTSDAM | SPRINGE



**Dr. PETER KÖRBER M.Sc. REV**  
Dipl. Ing. Architekt  
Ingenieur Bautenschutz M.Sc.  
ö.b.u.v. Sachverständiger [IHK]  
Recognized European Valuer

[www.architekt-koerber.de](http://www.architekt-koerber.de)

### Sachverständigenleistungen

Schäden an Gebäuden [ö.b.u.v. Sachverständiger]  
Wertermittlung [ö.b.u.v. Sachverständiger]  
Messtechnik / Bauphysik

[www.architekt-koerber.de](http://www.architekt-koerber.de)  
[kontakt@architekt-koerber.de](mailto:kontakt@architekt-koerber.de)

Telefon: 0180-544 32 21  
Telefax: 0180-544 32 23



Einsatzbereich

