

Gerichts-Sachverständigengutachten

im Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen 61 K 34/22

Gegenstand:

Einschätzung des Verkehrswertes von
Zubehör/Inventar

Auftraggeberin:
Amtsgericht Darmstadt

Bewertungstichtag/Qualitätstichtag:
24. September 24

Hauptsitz Wiesbaden

Sonnenberger Straße 52
65193 Wiesbaden
Telefon: 06 11/95 45 44-0
Telefax: 06 11/95 45 44-1
E-Mail: info@hogarat.de
Internet: www.hogarat.de



Öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige der IHK Wiesbaden
für Hotel- und Gaststättenbetriebe mit
Niederlassungen bei der IHK Berlin,
Mainz, Augsburg



FCSI - Foodservice
Consultants Society
International und
Deutschland - Österreich



1. Einleitung	
Auftraggeber und Ansprechpartner	Amtsgericht Darmstadt, Vollstreckungsgericht, Mathildenplatz 15 in 64283 Darmstadt Schätzungsanordnung vom 13. Mai 2024 (Eingang 19. Mai 2024)
Aktenzeichen	61 K 34/22
Bewertungsanlass	Wertschätzung im Zuge der Auseinandersetzung der Gemeinschaft
Bewertungsobjekt	Keine Nennung, s. Hinweise des Hess. Ministeriums der Justiz zur Veröffentlichung von Wertgutachten im Internet Hier: <u>Wertermittlung des Zubehörs gemäß §§ 55 und 74 a Abs. 5 ZVG.</u>
Bewertungsgegenstand	In seinem Zeitwert einzuschätzen ist das Zubehör einer Gaststätte.
Gesuchter Wert	Ermittelt wird der Fortführungszeitwert des Zubehörs. Dieser Wertansatz unterstellt den Verbleib der Gegenstände an Ort und Stelle und den Weiterbetrieb unter Nutzung derselben. Zusätzlich und zur Vervollständigung wird der Liquidationszeitwert ermittelt.
Auftragserteilung	13. Mai 2024
Ortsbesichtigungen	Es wurde jeweils form- und fristgerecht zur Ortsbesichtigung geladen für folgende Daten: 18.07.2024, 03.09.2024 und 24.09.2024 Nach zwei Terminverschiebungen konnte der Ortstermin am 24.09.2024 in der Zeit von 11h bis 13h durchgeführt werden.
Teilnehmer des Ortstermins	Die derzeitigen Betreiber der Gaststätte
Übergebene Unterlagen	keine
Wertermittlungsstichtag	Tag der Ortsbesichtigung am 24.09.2024
Qualitätsstichtag	Tag der Ortsbesichtigung am 24.09.2024
Anlagen	Bewertungsgrundsätze mit Infos zur üblichen Gebrauchsdauer von Hotel- und Gastronomieinventar
Fotos	Keine, s. Hinweise des Hess. Ministeriums der Justiz zur Veröffentlichung von Wertgutachten im Internet (bei Bedarf verfügbar).



2. Erläuterung der Bewertungsmethode	
	<p>Die Wertschätzung des Inventars/Zubehörs erfolgt in Anlehnung an die vom Institut für Sachverständigenwesen, Köln, empfohlenen Bewertungsgrundsätze (s. dazu die Broschüre: Leitsätze für die Maschinenbewertung des IfS, Köln, 2. Auflage 1999).</p> <p>Im konkreten Fall kann sich die Wertschätzung des Zubehörs allein auf die Inaugenscheinnahme während des Ortstermins stützen. Andere Grundlagen sind nicht vorhanden.</p> <p>Die Zeitwerte zum Bewertungsstichtag werden jeweils durch Abschläge auf die geschätzten bzw. fiktiven Neuwerte ermittelt. Dies geschieht durch Anwendung eines Zeitwertfaktors und Gebrauchswertfaktors bzw. Restwertfaktors auf die jeweiligen fiktiven Neuwerte.</p> <p>Vergleiche dazu die ausführliche Methodenerläuterung im Anhang.</p> <p>Für die Wertschätzung des Zubehörs erfolgt eine Gliederung nach Räumen.</p> <p>Ermittelt werden sowohl der Fortführungszeitwert als auch der Liquidationszeitwert. Letzterer unterstellt die Nichtfortführung bzw. ggf. die Einzelveräußerung des Inventars (Demontage, Reinigung, ggf. Abtransport, Zwischenlagerung bzw. Entrümpelung).</p>
Hinweis	<p>Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der vorliegenden Arbeit – trotz der angestellten Berechnungen in den nachfolgenden Tabellen – um eine Schätzung handelt, die naturgemäß – und hier im Besonderen - mit Unsicherheiten behaftet ist. Der Rechenvorgang (s. Inventarwerttabelle) versteht sich als Hilfsmittel zur Plausibilisierung der genannten Werte.</p>



3. Angaben zu den Bewertungsgegenständen (Inventar): Abgrenzung, Alter, Gebrauchszustand, Reparaturbedarf	
Nicht bewertete Gegenstände	keine
Alter des Inventars zum Bewertungszeitpunkt s. Zeitwertfaktor (ZWF)	<p>Das Alter der wesentlichen Inventargegenstände in den Gasträumen ist auf etwa 30 Jahre zu schätzen. Wenige Einzelteile mögen jünger sein. Vermutlich jünger sind diverse Geräte in der Küche, Kaffeemaschine etc.</p> <p>Das Alter des Inventars wird im Rahmen der Wertschätzung im sog. Zeitwertfaktor berücksichtigt. Die Zeitwertfaktoren variieren in Abhängigkeit von der sachverständigen Einschätzung zur Nutzungsdauer und zur Restnutzungsdauer. Diese kann - je nach Inventargruppe - unterschiedlich sein. Der Zeitwertfaktor gibt den üblichen Wertverlust durch Abnutzung bzw. Zeitverschleiß an. Gerechnet wird mit einem arithmetisch-degressiv verlaufenden Wertverlust.</p> <p>Grundsätzlich ist festzustellen, dass der allergrößte Teil des hier zu bewertenden Inventars seine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer bereits überschritten hat. Üblich sind Nutzungsdauern zwischen acht und etwa max. zwanzig Jahren, abhängig vom jeweiligen Gegenstand und der Nutzungsintensität. Vgl. dazu die Methodenerläuterung im Anhang.</p>
Qualität und Gebrauchszustand zum Bewertungszeitpunkt s. Gebrauchswertfaktor (GWF)	<p>Im Gebrauchswertfaktor (GWF) drückt sich die weitere Gebrauchstauglichkeit aus. Ein GWF von 1 stellt eine dem Zeitverschleiß angemessene, übliche weitere Gebrauchstauglichkeit fest, ein Faktor über 1 bzw. unter 1 bewertet eine vom Üblichen abweichende weitere Gebrauchstauglichkeit, u.a. durch besonders gute oder schlechte Pflege und Unterhaltsreinigung.</p> <p>Im konkreten Fall wird der Gebrauchswertfaktor durchgängig mit 1 angegeben. D.h. Es wird eine Gebrauchstauglichkeit unterstellt, die dem Zeitverschleiß entspricht.</p> <p>Vgl. dazu die ausführliche Methoden-Erläuterung im Anhang.</p>



Prüfungshandlungen bzgl. Defekte – Reparaturbedarf	Funktionsprüfungen und Prüfungen der mechanischen Einsatzfähigkeit von Geräten wurden nicht durchgeführt.
Tabellen 1 und 2	<p>Die Bewertungsgegenstände sind auf zwei Tabellen aufgeteilt. Die in Tabelle 2 enthaltenen Gegenstände sind nach Angaben der beim Ortstermin anwesenden Personen auszusondern, da sie sich im Eigentum Dritter befinden. Zu dieser Aussage wurden keine Dokumente vorgelegt.</p> <p>Rein vorsorglich werden diese Gegenstände separat gelistet und bewertet, damit ggf. entsprechend verfahren werden kann.</p>



4. Bewertungstabelle	
Erläuterung der nachstehenden Bewertungstabelle für Inventar	
Spalte A:	Artikel / Beschreibung des Gegenstands
Spalte B:	Bemerkungen zu Besonderheiten, Hersteller, Marke, Zustand, Defekte etc.
Spalte C:	Anzahl in Stück
Spalte D:	Neuwerte heute pro Stück geschätzt in €uro netto
Spalte E:	Neuwerte heute gesamt
Spalte F:	Alter bzw. Nutzungsbeginn geschätzt bzw. Anschaffungsjahr
Spalte G:	Übliche Nutzungsdauer des Inventargegenstandes in Jahren
Spalte H:	Geschätzte wirtschaftliche bzw. technische Restnutzungsdauer in Jahren
Spalte I:	Zeitwertfaktor. Er gibt den üblichen Wertverlust durch Abnutzung / Zeitverschleiß an. Gerechnet wird mit einem arithmetisch-degressiv verlaufenden Wertverlust.
Spalte J:	Gebrauchswertfaktor. Er wird durch einen Zahlenwert zwischen 0,0 und 2,0 ausgedrückt. Er berücksichtigt den durch Gebrauch entstehenden Verschleiß.
Spalte K:	Restwertfaktor: Für Gegenstände, die ihre übliche Nutzungsdauer überschritten haben (= Zeitwertfaktor Null), aber noch ihre Funktion erfüllen, wird ein <u>Restwert</u> in Prozent des Neuwerts angerechnet nach der Formel: $\text{Neuwert} \times \text{GWF} \times \text{RWF} = \text{Restwertfaktor}$
Spalte L:	Fortführungszeitwert (Spalte H mal Spalte L mal Spalte M). Er drückt den Zeitwert unter Berücksichtigung von Alter und Erhaltungszustand aus. Es handelt sich jeweils um Nettoangaben ohne MwSt.
Letzte Zeile unten	Summe Fortführungswert in Euro ohne MwSt.

Werttabelle zum Zubehör im ZV-Verfahren mit dem AZ 61 K 34/22 Tabelle 1											Bewertungsstichtag 24.09.2024	
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	
Artikel	Bemerkungen /Defekte	Stück	Neuwert geschätzt pro Stück netto in €	Neuwert geschätzt gesamt netto in €	Alter bzw. Nutzungsbeginn	übliche Nutzungsdauer in Jahren	Restnutzungsdauer in Jahren	ZWF gem. a.d AfA in %	GWF	RWF	Fortführungszeitwert netto in €	
alle Angaben inkl. Montage, alle Angaben netto												
					geschätzt							
Raucherraum												
Sitzbank umlaufend, mit dunkelgrünem Kunstlederpolster, Rückenlehne gesteppt; ca. 19 lfdm.	Polster stark verschlissen	1		7.600 €	1995	20	0	0%	1,0	10%	760 €	
Vollholz-Tisch mit Mittelfuß, 0,80 m x 0,80 m	deutliche Gebrauchsspuren	4		2.400 €	1995	20	0	0%	1,0	10%	240 €	
Vollholz-Wagentisch, 1,20 m x 0,80 m	deutliche Gebrauchsspuren	3		1.800 €	1995	20	0	0%	1,0	10%	180 €	
Stuhl ohne Armlehne, Buche, dunkel gebeizt, Sitzpolster mit dunkelgrünem Kunstlederbezug		15		2.700 €	1995	20	0	0%	1,0	10%	270 €	
Wandhängeleuchte mit Porzellanschirm im "Jugendstil-Design"		10		1.000 €	1995	20	0	0%	1,0	10%	100 €	
Deckenventilator, antikisiert		1		200 €	1995	10	0	0%	1,0	10%	20 €	
Dekoration: ca. 50 Bilder, antike Kaffeemühlen und andere technische Kleingeräte (u.a. Tonbandgerät, Mikrofon etc.), Standfiguren etc.		1		2.500 €	1995	20	0	0%	1,0	100%	2.500 €	
				<u>18.200 €</u>							<u>4.070 €</u>	
Hauptgastraum												
Vollholz-Tisch Eiche mit Holz- bzw. Gusseisen-Unterkonstruktion, 1,20 m x 0,80 m	deutliche Gebrauchsspuren	5		1.750 €	1995	20	0	0%	1,0	10%	175 €	
Vollholz-Tisch Eiche mit Holz- bzw. Gusseisen-Unterkonstruktion, 0,80 m x 0,80 m	deutliche Gebrauchsspuren	9		3.150 €	1995	20	0	0%	1,0	10%	315 €	
Stuhl ohne Armlehne, Buche, dunkel gebeizt, Sitzpolster mit rotem Kunstlederbezug	Polster stark verschlissen	20		3.600 €	1995	20	0	0%	1,0	10%	360 €	
Sitzbank ca. 1,30 breit, mit rotem Kunstlederbezug (Bezug teilweise erneuert), Rückenlehne gesteppt		4		2.080 €	1995	20	0	0%	1,0	10%	208 €	
Sitzbank-Gruppe mit abgerundeten Ecken, mit rotem Kunstlederbezug (Bezug teilweise erneuert), Rückenlehne gesteppt, ca. 9 lfdm.	Polster stark verschlissen	1		3.600 €	1995	20	0	0%	1,0	10%	360 €	
Sitzbank-Gruppe in L-Form, mit rotem Kunstlederbezug (Bezug teilweise erneuert), Rückenlehne gesteppt, ca. 9 lfdm.	Polster stark verschlissen	2		3.600 €	1995	20	0	0%	1,0	10%	360 €	
Deckenleuchte mit Porzellanschirm im "Jugendstil-Design"		15		1.500 €	1995	20	0	0%	1,0	25%	375 €	
Wandhängeleuchte mit Porzellanschirm im "Jugendstil-Design"		3		300 €	1995	20	0	0%	1,0	25%	75 €	
Messingleiste mit 3 Porzellanleuchten		1		300 €	1995	20	0	0%	1,0	25%	75 €	
Deckenventilator, antikisiert		5		200 €	1995	20	0	0%	1,0	10%	20 €	
Raumteiler aus Gusseisen, dunkelgrün lackiert, mit hölzernem Handlauf, 8-teilig, ca. 10 lfdm.				3.000 €	1995	20	0	0%	1,0	10%	300 €	

Werttabelle zum Zubehör im ZV-Verfahren mit dem AZ 61 K 34/22 Tabelle 1											Bewertungsstichtag 24.09.2024
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
Artikel	Bemerkungen /Defekte	Stück	Neuwert geschätzt pro Stück netto in €	Neuwert geschätzt gesamt netto in €	Alter bzw. Nutzungsbeginn	übliche Nutzungsdauer in Jahren	Restnutzungsdauer in Jahren	ZWF gem. a.d AfA in %	GWF	RWF	Fortführungszeitwert netto in €
alle Angaben inkl. Montage, alle Angaben netto											
Besteckschrank über Eck mit Schubladen und Türen	deutliche Gebrauchsspuren, Fronten stark beschädigt	1		400 €	1995	20	0	0%	1,0	10%	40 €
Buffetschrank, einfache Ausführung, ca.1,30 m breit, mit 2 Türen	deutliche Gebrauchsspuren	1		400 €	1995	20	0	0%	1,0	10%	40 €
Kuchenvitrine mit 5 Etagen, "Tecfrigo Snelle 350"		1		2.300 €	1995	20	0	0%	1,0	10%	230 €
Einzelkasse "Vectron" mit Kartenlesegerät "Rea Card"		1		2.800 €	2010	10	0	0%	1,0	10%	280 €
Telefon "Gigaset"		1		60 €	1995	20	0	0%	1,0	10%	6 €
Dekoration: ca. 70 Bilder, alte Musikinstrumente, Flugzeugmodell, Uhr, Standfiguren, alter Zigarettenautomat etc.				3.500 €	1995	20	0	0%	1,0	100%	3.500 €
				<u>32.540 €</u>							<u>6.719 €</u>
Theke (im Hauptgastraum)											
Thekenanlage über 2 Ecken, Gesamtlänge ca. 8 m zzgl. Granit-Abdeckung ca. 3 m; Thekenkorpus mit Vollholztresen dunkel gebeizt mit Messing-Handlauf und Messing-Fußstange, dekorative Bekleidung mit Bilderrahmen; CNS-Teil innen mit 6 Kühlschubzügen und 3 Kühltüren, doppelter GN-Einsatz, 3er-Zapfanlage mit Messing-Zapfhähnen, 5er-Zapfanlage für AfG, Doppel-Spülbecken mit CNS-Unterschrank	deutliche Gebrauchsspuren			25.000 €	1995	20	0	0%	1,0	10%	2.500 €
Spirituosen-Kühlschrank "Bartscher"		1		250 €	1995	10	0	0%	1,0	5%	13 €
Theken-Rückschrank, dunkel gebeizt, ca. 12 m über Eck und ca. 2,80 m hoch, mit Türausschnitt zur Küche, aufwendig gestaltet; unten geschlossen mit Türen und Schubladen, Oberteil teils offen, teils mit Glas-Schiebetüren	deutliche Gebrauchsspuren			8.000 €	1995	20	0	0%	1,0	10%	800 €
Gläser- und Spirituosenregale, an der Decke hängend montiert (über Tresen), Gesamtlänge: ca. 8 m über Eck				6.000 €	1995	20	0	0%	1,0	10%	600 €
Musikanlage "img Stage"	technisch veraltet			1.200 €	1995	10	0	0%	1,0	0%	0 €
Ice-Crusher "Wessamat"				900 €	2010	10	0	0%	1,0	5%	45 €
Barstuhl, Buche, dunkel gebeizt, Sitzpolster mit rotem Kunstlederbezug und Messing-Fußstange		7		1.260 €	1995	20	0	0%	1,0	10%	126 €
				<u>42.610 €</u>							<u>4.084 €</u>

Werttabelle zum Zubehör im ZV-Verfahren mit dem AZ 61 K 34/22 | Tabelle 1

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
Artikel	Bemerkungen /Defekte	Stück	Neuwert geschätzt pro Stück netto in €	Neuwert geschätzt gesamt netto in €	Alter bzw. Nutzungsbeginn	übliche Nutzungsdauer in Jahren	Restnutzungsdauer in Jahren	ZWF gem. a.d AfA in %	GWF	RWF	Fortführungszeitwert netto in €
alle Angaben inkl. Montage, alle Angaben netto											
<u>Vorraum / Eingangsbereich</u>											
Präsentationstisch		1		600 €	1995	20	0	0%	1,0	10%	60 €
Wandhängeleuchte mit Porzellanschirm im "Jugendstil-Design"		2		200 €	1995	20	0	0%	1,0	25%	50 €
Deckenlampe rund im "Tiffany"-Stil		1		400 €	1995	20	0	0%	1,0	25%	100 €
Holz-Kinderhochstuhl mit grünem Kunstlederpolster	deutliche Gebrauchsspuren, Polster verschlissen	1		90 €	1995	20	0	0%	1,0	5%	5 €
Historische Telefonzelle aus Holz, dunkel gebeizt		1		1.500 €	1995	20	0	0%	1,0	100%	1.500 €
Dekoration: ca. 40 Bilder, alte Waage etc.				2.000 €	1995	20	0	0%	1,0	100%	2.000 €
				<u>4.790 €</u>							<u>3.715 €</u>
<u>Küche</u>											
Doppel-Spülbecken CNS "ilsa" mit Aufkantung und Ablage unten, ca. 3,20m		1		1.400 €	1995	20	0	0%	1,0	10%	140 €
CNS-Arbeitsplatte, ca. 4 m, mit Pressspan-Unterseite	Pressspan-nicht hygienisch	1		700 €	1995	20	0	0%	1,0	10%	70 €
Unterbau-Kühleinheit "ilsa" mit 4 Türen		1		1.800 €	1995	20	0	0%	1,0	10%	180 €
CNS-Schubladenschrank "ilas", Eckaufstellung, mit 3 Schubladen		1		2.200 €	1995	20	0	0%	1,0	10%	220 €
Handwasch-Ausgussbecken-Kombination CNS		1		500 €	1995	20	0	0%	1,0	10%	50 €
CNS-Arbeitsplatte (als Fensterbank)		1		500 €	1995	20	0	0%	1,0	10%	50 €
CNS-Arbeitstisch mit Ablage unten, ca. 1,20 m x 0,30 m		1		600 €	1995	20	0	0%	1,0	10%	60 €
CNS-Regal wandmontiert, diverse Größen		7		1.050 €	1995	20	0	0%	1,0	10%	105 €
CNS-Hängeschrank "ilsa" mit 2 Schiebtüren		1		800 €	1995	20	0	0%	1,0	10%	80 €
CNS-Kühltisch "ilsa" mit 3 Türen		1		1.600 €	1995	15	0	0%	1,0	10%	160 €
Kühltheke mit Granitplatte "Mercatus" mit 4 Schubfächern und 2 Türen	1 Schubfach defekt	1		2.400 €	1995	15	0	0%	1,0	10%	240 €
Kühltisch mit 4 Kühls Schubzügen und 1 Tür	Bedienelement defekt	1		2.400 €	1995	15	0	0%	1,0	10%	240 €
aufstehend: CNS-Regal mit Einsatz für GB-Behälter		1		600 €	1995	15	0	0%	1,0	10%	60 €
Teigmaschine "im Italiana Macchine"		1		600 €	1995	15	0	0%	1,0	10%	60 €
Pizzaofen "Matricola" mit 1 Kammer		1		1.800 €	1995	15	0	0%	1,0	10%	180 €
Bondrucker "Epson"		1		200 €	2005	15	0	0%	1,0	10%	20 €
Auftisch-Fritteuse "Horeca Select" mit einem Frittierkorb		1		700 €	2005	15	0	0%	1,0	10%	70 €
Dunstabzugsanlage, wandmontiert über Herdblock, mit 4 Flammenschutzfiltern, ca. 4m		1		2.800 €	1995	15	0	0%	1,0	10%	280 €

Werttabelle zum Zubehör im ZV-Verfahren mit dem AZ 61 K 34/22 Tabelle 1											Bewertungsstichtag 24.09.2024	
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	
Artikel	Bemerkungen /Defekte	Stück	Neuwert geschätzt pro Stück netto in €	Neuwert geschätzt gesamt netto in €	Alter bzw. Nutzungsbeginn	übliche Nutzungsdauer in Jahren	Restnutzungsdauer in Jahren	ZWF gem. a.d AfA in %	GWF	RWF	Fortführungszeitwert netto in €	
alle Angaben inkl. Montage, alle Angaben netto												
Aufschnittmaschine "ggmgastro"		1		500 €	1995	15	0	0%	1,0	10%	50 €	
Teigausroll-Maschine "primafood"		1		700 €	1995	15	0	0%	1,0	10%	70 €	
Entsafter		1		120 €	2005	15	0	0%	1,0	10%	12 €	
Küchen-Kleininventar (Töpfe, Pfannen, Schüsseln, Kochlöffel, Schöpfkellen, GN-Behälter etc.)				1.000 €	1995	15	0	0%	1,0	30%	300 €	
				<u>24.970 €</u>							<u>2.697 €</u>	
<u>Keller</u>												
Haushalts-Waschmaschine "LG"		1		<u>600 €</u>	2005	10	0	0%	1,0	10%	<u>60 €</u>	
<u>Außenbereich</u>												
Brauerei-Sonnenschirm		5		1.800 €	2020	10	6	38%	1,0		687 €	
Outdoor-Tisch mit Metall-Mittelfuß und Resopal-Tischplatte mit Motivdruck Eiche-Imitat weiß, klappbar, 0,80 m x 0,80 m		9		1.350 €	2020	15	11	55%	1,0		743 €	
Outdoor-Tisch mit Metall-Mittelfuß und Resopal-Tischplatte mit Motivdruck Eiche-Imitat weiß, klappbar, 1,20 m x 0,80 m		8		1.440 €	2020	15	11	55%	1,0		792 €	
Outdoor-Stuhl "Vigos" mit Armlehne, ungepolstert, mit dunkler Plastik-Bespannung		82		4.920 €	2020	8	4	28%	1,0		1.367 €	
Outdoor-Servicestation mit Glas-Abdeckung, 2 Türen und offener Ablage		1		500 €	2020	10	6	38%	1,0		191 €	
				<u>10.010 €</u>							<u>3.779 €</u>	
Inventarwert netto in € gesamt				133.720 €							<u>25.123 €</u>	

Werttabelle zum Zubehör im ZV-Verfahren mit dem AZ 61 K 34/22 Tabelle 2											Bewertungsstichtag 24.09.2024	
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	
Artikel	Bemerkungen /Defekte	Stück	Neuwert geschätzt pro Stück netto in €	Neuwert geschätzt gesamt netto in €	Alter bzw. Nutzungsbeginn	übliche Nutzungsdauer in Jahren	Restnutzungsdauer in Jahren	ZWF gem. a.d AfA in %	GWF	RWF	Fortführungszeitwert netto in €	
alle Angaben inkl. Montage, alle Angaben netto												
					geschätzt							
<u>Auskunftsgemäß auszusondernde Inventargegenstände</u>												
Eiswürfelbereiter "Polar T316"		1		600 €	2023							
Eistheke "ISA Gel Eco"		1		450 €	2023							
Kaffeemaschine "Carimali", 2-gruppig mit Milchaufschäumer und 2 Kaffeemühlen	gebraucht gekauft	1		4.800 €	k.A.							
Spülmaschine "Metro Professional"	Maschine von außen beschädigt und verbeult	1		1.500 €	k.A.							
Gasherd 6-flammig "ggmgastro" mit 3-türigem Unterbau	1 Bedienknopf fehlt	1		2.600 €	k.A.							
Griddleplatte "ggmgastro" mit 1-türigem Unterbau		1		1.600 €	k.A.							
Saladette "ilsa" mit 7 GN-Fächern		2		2.100 €	k.A.							
Toaster "Tarrington House" mit 4 Schlitzen		1		50 €	k.A.							
Mikrowelle "Metro Professional"		1		300 €	k.A.							
Heißluftofen "ggmgastro" mit 4 Einschüben auf CNS-Untergestell		1		2.100 €	k.A.							
Mikrowelle "Bartscher"		1		180 €	k.A.							
Tiefkühlzelle		1		4.800 €	k.A.							
Kühlzelle "Viessmann"	Kondensator erneuert	1		6.000 €	k.A.							
Kleininventar, u.a. Geschirr (diverse Hersteller wie "Malacasa", "Tognana", "Walküre" etc.), Gläser, Besteck etc.				1.000 €	k.A.							
Inventarwert netto in € gesamt											10%	<u>2.808 €</u>

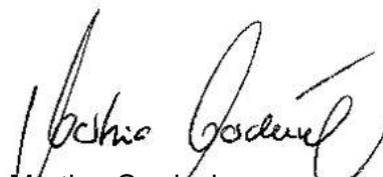


5. Bewertungsergebnis															
	<p>Nach der vorliegenden Schätzung ergibt sich für das Zubehör zum Bewertungszeitpunkt September 2024 ein Fortführungszeitwert von leicht gerundet</p> <p style="text-align: center;">28.000,-- Euro (in Worten: achtundzwanzigtausend Euro)</p> <p>netto ohne Mehrwertsteuer.</p>														
	<table border="1"><thead><tr><th colspan="2">Zusammenfassung zu den Werttabellen</th></tr></thead><tbody><tr><td>Fortführungszeitwert aus Tabelle 1</td><td style="text-align: right;">25.123 €</td></tr><tr><td>Fortführungszeitwert aus Tabelle 2</td><td style="text-align: right;">2.808 €</td></tr><tr><td>Summe Fortführungszeitwert netto</td><td style="text-align: right;">27.931 €</td></tr><tr><td>Summe Fortführungswert gerundet netto</td><td style="text-align: right;"><u>28.000 €</u></td></tr><tr><td>Abschlag bei Liquidation in % (50 bis 100%, hier Mittelw.)</td><td style="text-align: right;">75%</td></tr><tr><td>=Summe Liquidationswert netto</td><td style="text-align: right;"><u>7.000 €</u></td></tr></tbody></table>	Zusammenfassung zu den Werttabellen		Fortführungszeitwert aus Tabelle 1	25.123 €	Fortführungszeitwert aus Tabelle 2	2.808 €	Summe Fortführungszeitwert netto	27.931 €	Summe Fortführungswert gerundet netto	<u>28.000 €</u>	Abschlag bei Liquidation in % (50 bis 100%, hier Mittelw.)	75%	=Summe Liquidationswert netto	<u>7.000 €</u>
Zusammenfassung zu den Werttabellen															
Fortführungszeitwert aus Tabelle 1	25.123 €														
Fortführungszeitwert aus Tabelle 2	2.808 €														
Summe Fortführungszeitwert netto	27.931 €														
Summe Fortführungswert gerundet netto	<u>28.000 €</u>														
Abschlag bei Liquidation in % (50 bis 100%, hier Mittelw.)	75%														
=Summe Liquidationswert netto	<u>7.000 €</u>														
	<p>Der Liquidationswert wird auf rund 7.000,-- Euro netto geschätzt.</p>														

Wiesbaden, den 07. November 2024

HOGARAT - Carduck & Partner mbB
Sachverständigen- und Beratungsbüro
für **H**otellerie und **G**astronomie

Sonnenberger Straße 52 | 65193 Wiesbaden
Tel.: 0611 / 95 45 44 – 0 | Fax: 0611 / 95 45 44 - 1


Martina Carduck, FCSI
Dipl. Betriebswirtin (BA) DESS



Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Hotel- und Gaststättenbetriebe / IHK Wiesbaden mit NL bei der IHK Augsburg, Mainz und Berlin



Anlage

Bewertungsgrundsätze für Hotel- und Gastronomie-Inventar

***in Anlehnung an die die vom Institut für Sachverständigenwesen, Köln,
empfohlenen Bewertungsgrundsätze für Maschinen und Geräte¹***

Bewertungsmethode

Ausgangspunkt einer Inventarbewertung können entweder die Anschaffungskosten bilden oder die jeweiligen Neupreise heute bzw. zum Bewertungszeitpunkt. Wenn keinerlei Angaben über die ehemaligen Anschaffungskosten der Gegenstände vorliegen, sind die jeweiligen Neuwerte/Neupreise heute eines jeweils vergleichbaren Gegenstandes (abzüglich der MwSt. und der üblichen Rabatte) Bewertungsgrundlage, wobei auch Montage- und Anschlusskosten zu berücksichtigen sind. Zur Ermittlung dieser Neuwerte stütze ich mich auf meine Marktkenntnis bzw. Händleranfragen. Liegen die ehemaligen Anschaffungskosten vor, ist die Preissteigerungsrate seit Anschaffung bis zum Bewertungsstichtag zu berücksichtigen (Grundlage: Preisindex des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden "Gewerbliche Produkte, GP-Nrn.09-xxx."). Über die Multiplikation der Anschaffungskosten laut Rechnung mit der Teuerungsrate wird dann der sog. fiktive oder korrigierte Neuwert ermittelt, der die Ausgangsbasis der Bewertung bildet.

In Abhängigkeit von der weiteren Betriebszugehörigkeit und vorgesehenen künftigen Nutzung der Inventarstücke unterscheidet man die Begriffe des **Fortführungszeitwertes** und des **Liquidationswertes**. Bei Verbleib und weiterer Nutzung der zu bewertenden Gegenstände an derselben Stelle entspricht der Zeitwert dem Fortführungszeitwert. Dabei wird unterstellt, dass der Betrieb mit den fraglichen Gegenständen zukünftig in ähnlicher Form weitergeführt und die Inventarteile für die dem Betriebszweck entsprechende weitere Nutzung geeignet und funktionsfähig sind. Ggf. berechnete Einzelwertansätze unterstellen daher den Verbleib im Betriebszusammenhang. Bei Betriebsaufgabe dagegen ist der sog. Liquidationszeitwert maßgeblich. Der Liquidationswert ist auch bei Fortführung eines Betriebes für solche Gegenstände anzuwenden, die dort in betrieblichem Kontext keine Verwendung mehr finden. Der Liquidationswert ist i.d.R. deutlich niedriger als der Fortführungszeitwert, weil Kosten für Demontage, Medienfreistellung, Reinigung, Abtransport, Ein- oder Zwischenlagerung und Kosten für Verkaufsbemühungen anfallen. Inbesondere bei der Einzelveräußerung (Liquidation) ist auf die weitere Marktfähigkeit des Gegenstandes zu achten (Marktsituation, Verkaufschancen, hohe oder niedrige Nachfrage für das Produkt auf dem Markt oder der Umstand, dass es sich um eine Maßanfertigung handelt).

Ob für Zubehör bzw. Inventar der Fortführungszeitwert oder die Einzelveräußerungs-, Zerschlagungs- bzw. Liquidationswerte anzusetzen sind, ergibt sich aus der Beurteilung der tatsächlichen und rechtlichen Umstände des jeweiligen Falles.

In die Bewertung fließen als Parameter der Zeitwertfaktor (ZWF) und der Gebrauchswertfaktor (GWF) ein. Der Zeitwertfaktor ist Messlatte für den sog. Zeitverschleiß, der Gebrauchswertfaktor für den sog. Gebrauchsverschleiß. Die Faktoren definieren sich wie folgt:

¹ IFS Schriftenreihe, Band 2 – Leitsätze für die Bewertung von Maschinen, ISBN 3 928 528 01 7



Der Zeitwertfaktor (ZWF) berücksichtigt das Alter des Gegenstandes bzw. seine Nutzungsdauer im Betrieb und setzt sie ins Verhältnis zur üblichen technischen Lebens- und Gebrauchsdauer. Hierbei wird ein degressiver Wertverlauf unterstellt, wie ihn die folgende Tabelle zeigt:

Zeitwerte in % auf Basis der arithmetisch-degressiven Abschreibung																					
Alter in Jahren	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Regelnutzungsdauer in Jahren																					
25	92,3%	84,9%	77,8%	71,1%	64,6%	58,5%	52,6%	47,1%	41,8%	36,9%	32,3%	28,0%	24,0%	20,3%	16,9%	13,8%	11,1%	8,6%	6,5%	4,6%	
20	90,5%	81,4%	72,9%	64,8%	57,1%	50,0%	43,3%	37,1%	31,4%	26,2%	21,4%	17,1%	13,3%	10,0%	7,1%	4,8%	2,9%	1,4%	0,5%	Restwert	
15	87,5%	75,8%	65,0%	55,0%	45,8%	37,5%	30,0%	23,3%	17,5%	12,5%	8,3%	5,0%	2,5%	0,8%	Restwert						
12	84,6%	70,5%	57,7%	46,2%	35,9%	26,9%	19,2%	12,8%	7,7%	3,8%	1,3%	Restwert									
10	81,8%	65,5%	50,9%	38,2%	27,3%	18,2%	10,9%	5,5%	1,8%	Restwert											
8	77,8%	58,3%	41,7%	27,8%	16,7%	8,3%	2,8%	Restwert													
6	71,4%	47,6%	28,6%	14,3%	4,8%	Restwert															

Der Zeitwertfaktor bildet den Zeitwert unter Berücksichtigung des Zeitverschleißes ab.

Der Gebrauchswertfaktor (GWF) stellt auf die weitere Gebrauchstauglichkeit des Gegenstandes ab und berücksichtigt den Gebrauchsverschleiß. Dieser bemisst sich anhand der folgenden Parameter:

- Funktionsfähigkeit
- Reinigungszustand
- Reparatur- bzw. Wartungszustand / Ersatzteilbeschaffung
- Sauberkeit bzw. Stand der Unterhaltsreinigung
- weitere Verwendbarkeit im Rahmen des vorgesehenen Nutzungszwecks
- Aktualität und Modernität – zeitgemäßes Erscheinungsbild (bes. bei Mobiliar)
- Stand der Technik (zwischenzeitliche technische Verbesserungen, z.B. Energieverbrauch bei technischen Geräten) sowie
- Übereinstimmung mit den im Hotel- und Gaststättengewerbe geltenden Vorschriften.

Der Gebrauchswertfaktor wird durch einen Zahlenwert zwischen 0,0 und 2,0 ausgedrückt. Der Faktor 1,0 beschreibt einen Gebrauchszustand, der im Hinblick auf das Alter des Inventarstückes und die Dauer seines Einsatzes im Betrieb als normal oder durchschnittlich gut zu bezeichnen ist. Ein Faktor unter 1,0 beschreibt einen Gebrauchszustand, der schlechter ist, als es die wirtschaftliche Nutzungsdauer erwarten lässt – z.B. durch sehr intensive Nutzung, schlechte Pflege oder einen nicht reparierten Defekt. Ein Faktor über 1,0 beschreibt einen Gebrauchszustand, der zum Bewertungszeitpunkt besser ist, als aufgrund des Alters üblicherweise zu erwarten ist – beispielsweise dadurch, dass ein vorhandenes Gerät nicht oder nur sehr selten benutzt oder besonders gut gepflegt wurde.



Für Gegenstände, die ihre übliche Nutzungsdauer überschritten haben (Zeitwertfaktor = Null), aber noch ihre Funktion erfüllen und im Einsatz sind (= Gebrauchswertfaktor größer Null), kann jeweils ein Restwert, ausgedrückt in Prozentanteilen des Neuwertes, angerechnet werden (Neuwert x GWF x RWF). Alle Angaben erfolgen ohne Mehrwertsteuer.

Hinweise zur üblichen Gebrauchsdauer von Inventar in Hotels, Gaststätten und Gewerbeküchen

Die übliche Nutzungsdauer (Regelnutzungsdauer) für Gaststätteneinrichtungen liegt – je nach Gegenstand – zwischen vier und etwa 10 Jahren, max. bei 15 Jahren. Nur in Ausnahmefällen und bei besonders guter Wartung und Pflege gelten auch längere Nutzungszeiten. Den oberen Rand der genannten Bandbreite erreichen i. d. R. Kühlzellen und CNS-Arbeitschränke und -tische oder Dunstabzugsanlagen, wenn sie regelmäßig gereinigt und gewartet werden; außerdem Restauranttische und ggf. Stühle, wenn sie entsprechend durabel hergestellt sind. Insbesondere bei Möbeln stellt sich aber häufig die Frage der Modernität; d.h. obwohl eine Hotelzimmereinrichtung, Tische und Bänke immer noch nutzbar im Sinne eines technischen Funktionierens sind, sind sie wirtschaftlich nicht mehr nutzbar, weil sie aus der Mode geraten bzw. aus der Zeit gefallen sind.

Bei thermischen (Küchen-)Geräten wie Herden, Salamandern, Griddleplatten, Fritteusen etc. liegt die übliche Nutzungsdauer bei etwa 8 bis 10 Jahren; für Kombidämpfer, Kippbratpfannen und Braisieren bei etwa 10-12 Jahren. Für Gastronomiemietheken inkl. CNS-Teile und Holzkorpus ist eine Nutzungsdauer von rund 12 bis 15 Jahren zu veranschlagen. Die Kältetechnik einer Thekenanlage hat eine Lebensdauer, die i.d.R. darunter liegt. Für kältetechnische Anlagen mit Kältemaschine, Verdampfer, Rohrleitungssystem und Steuerung, Begleitkühlgeräte oder Fasskühlanlagen mit Begleitkühlung ist eine Nutzungsdauer von ca. 8 bis 10 Jahren zu veranschlagen. Kühl- und Tiefkühlschränke, Vorspeisen- oder Kuchenvitrinen und Saladetten haben ebenfalls eine durchschnittliche Nutzungsdauer von 8 bis 10 Jahren. Der kontinuierlichen Unterhaltsreinigung dieser und auch anderer technischer Geräte wie Kaffeemaschinen, Dunstabzugsanlagen, Geschirrspülmaschinen, Kombidämpfern, Teigrührmaschinen, Fritteusen etc. kommt im Hinblick auf die Lebens- und Gebrauchsdauer erhebliche Bedeutung zu.

Kleininventar

Kleininventar wird i.d.R. pauschal bewertet. Dies ist in der Regel vertretbar und meistens aus arbeitsökonomischen Gründen auch geboten, da diese Gegenstände häufig im Verhältnis zum Gesamtwert nicht sonderlich ins Gewicht fallen.

Inventareigenschaft – Abgrenzung zu § 94 BGB Wesentliche Bestandteile

Im Rahmen einer Inventarwertschätzung grundsätzlich nicht erfasst werden Gegenstände, die keine Inventareigenschaft haben, sondern nach § 94 BGB wesentliche Bestandteile bzw. Gebäudebestandteile sind oder zur technischen Gebäudeausrüstung gehören (TGA). Zu nennen sind hier beispielhaft Aufzüge, Klimaanlage, Zu- und Abluftanlagen, soweit diese verbaut sind, Anlagen zur Heißwasserbereitung und Wasseraufbereitung mit Anschluss an das Versorgungsnetz, Elektroinstallationen, abgehängte Decken, Türanlagen, Fensteranlagen etc.

ENDE