AG München, Beschluss v. 04.09.2023 – 1514 K 105/21

Titel:

Verkehrswertfestsetzung des beschlagnahmten Gegenstandes

Normenkette:

ZVG § 39, § 75, § 85a

Leitsatz:

Das Verkehrswertgutachten dient nicht der Information von Bietinteressenten. Es kann daher nicht die Überarbeitung des Gutachtens gefordert werden, um Bietinteressenten ein anderes Bild der Objekte zu verschaffen; eine Pflicht zur Veröffentlichung besteht nicht. (Rn. 24 – 26) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Verkehrswertgutachten, Veröffentlichung, Sachverständigengutachten

Rechtsmittelinstanzen:

LG München I, Beschluss vom 22.05.2024 – 16 T 3887/24

BGH, Beschluss vom 27.03.2025 – V ZB 27/24

Tenor

Der Verkehrswert wird wie folgt festgesetzt:

lfd. Nr.	Objekt	Verkehrswert
1	Flst. 1545	5.730.000,00 €
2	Flst. 970/12, 971/5	510.000,00 €

Der Gesamtverkehrswert beträgt damit 6.240.000,00 €.

Gründe

1
Das Vollstreckungsgericht hat gemäß §§ 74 a Abs. 5 und 85 a Abs. 2 ZVG den Verkehrswert jedes Beschlagnahmeobjektes von Amts wegen festzusetzen.

2
Die Wertfestsetzung dient zur Feststellung der 5/10 Wertgrenze (§ 85 a Abs. 1 ZVG).

3
Grundlage der Verkehrswertfestsetzung bildet das eingehend begründete und nach den geltenden Bewertungsmethoden erstellte Gutachten d. Sachverständigen für Grundstücks- und Gebäudebewertung … vom 23.04.2022 (Bl. 24/10 d.A.).

4
Allen betroffenen Beteiligten wurde Gelegenheit zur Kenntnis- und Stellungnahme gegeben.

5
Mit Schreiben vom 02.06.2022 (Bl. 24/12 d.A.) erhob der Antragsgegner … diverse Einwendungen. Er stellt dabei klar, dass sich die Einwendungen ausschließlich gegen die Bewertung des Flst. 1545 richten, nicht jedoch gegen die weiteren Flst. 970/12 und 971/5. Der Antragsgegner beantragt den Wert des Flst. 1545 auf mindestens 6.570.000 € festzusetzen und den Sachverständigen mit der Überarbeitung des Gutachtens zu beauftragen. Der Antragsgegner führt an, dass es sich bei dem Grundstück um kein „Gewerbegrundstück“ handle, sondern um ein „Wohn- und Gewerbegrundstück“. Ein wesentlicher Teil von ca. ein Drittel würde zu Wohnzwecken genutzt werden oder könnte zumindest zu Wohnzwecken genutzt werden. Das Rückgebäude sei ein „Wohnhaus für Mitarbeiter“, sondern ein „Wohnhaus“ und das Vorgebäude kein „Fitnessstudio“, sondern ein „multifunktional nutzbarer Gewerbebau“. Entgegen der Aussage des Sachverständigen sei der Flächennutzungsplan irrelevant. Der Bereich sei nicht als Gewerbegebiet festgesetzt, da ein Flächennutzungsplan keine Festsetzungen, sondern Darstellungen von unverbindlichen Planungsabsichten der Gemeinde enthalten würde. Im Gutachten erfolgte keine Begründung warum es sich um ein Gewerbegebiet handeln soll. Nach Ansicht des Antragsgegners handle

es sich um ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO, in dem auch Wohnnutzung zulässig ist. Das Gutachten wecke mit den gewählten Formulierungen falsche Vorstellungen, wobei insbesondere der Begriff „Wohnhaus für Mitarbeiter“ bestritten wird. Eine gewerbliche Nutzung des Gebäudes würde sich auch nicht aus der Formulierung des Mietvertrags „Mietverhältnis über Geschäftsräume“ ergeben, weil es sich um Wohnraum handle.

6
Mit weiterem Schreiben vom 03.06.2022 (Bl. 24/13 d.A.) erhob der Antragsgegner … weitere Einwendungen. Der Verkehrswert des Flst. 1545 soll auf mindestens 6.500.1 € festgesetzt werden. Der Antragsgegner verlangt insbesondere die Verwendung seines eigenen Objektbeschriebs in Abweichung zum gerichtlichen Objektbeschrieb für die Veröffentlichung.

7
Nach gerichtlichem Hinweis vom 14.06.2022 (Bl. 24/14 d.A.) legte der Antragsgegner mit Schreiben vom 30.06.2022 (Bl. 24/15 d.A.) weitere Einwendungen gegen das Gutachten vor. Nach seiner Auffassung dürfe das Gutachten nicht veröffentlicht werden, wenn sein eigener Beschrieb nicht auch veröffentlicht werden würde. Das Gutachten sei unbrauchbar und der Verkehrswert bestenfalls geraten.

8
Mit Schreiben vom 30.06.2022 (Bl. 24/17 d.A.) stellte die Gläubigerin meine … klar, gegen die Festsetzung des Verkehrswerts in Höhe von 6.240.000 € keine Einwendungen zu haben.

9
Mit Schreiben vom 28.10.2022 (Bl. 24/20 d.A.) erklärte die Antragstellerin auch nach der Stellungnahme des Antragsgegners keine Einwendungen gegen das Gutachten zu haben. Um umgehende Verkehrswertfestsetzung wird gebeten.

10
Mit Schreiben vom 26.11.2022 (Bl. 24/21 d.A.) stellt der Antragsgegner dar, dass seiner Meinung nach der Verkehrswert zurzeit nicht festzusetzen sei. Neue Tatsachen würden eine neue Wertfestsetzung erfordern.

11
Der gerichtlich beauftragte Sachverständige reichte zu den vorgebrachten Einwendungen eine umfassende Stellungnahme ein (Bl. 24/25 d.A.). Unter Darlegung der einzelnen Einwendungen hält der Sachverständige an seinem Gutachten fest, der ermittelte Verkehrswert ist aus sachverständiger Sicht nicht zu beanstanden.

12
Laut Flächennutzungsplan liege das Objekt in einem Gewerbegebiet, was auch aus Sicht jedes Marktteilnehmers so gesehen werden wird. Auch im Bereich eines Gewerbegebiets ist eine Wohnnutzung in gewissen Umfang nach § 8 BauNVO möglich. Im Gutachten sei die Wohnnutzung berücksichtigt worden. Auch wurde im Gutachten die Weiterentwicklung zu einer höherwertigen gewerblichen Nutzung berücksichtigt.

13
Der Sachverständige führt aus, dass bei Fehlen eines Bebauungsplans, sich die Bebauung nach der Umgebungsbebauung richte und für jedes Grundstück individuell ermittelt werden muss. Das Höchstmaß der WGFZ nach der BauNVO kann daher nicht pauschal herangezogen werden. Der Sachverständige erläutert seine Berechnung auf nachvollziehbare Weise.

14
Auf die weiteren umfangreichen Ausführungen des Sachverständigen zur Wahl der Bewertungsmethode und zur Berechnung darf das Gericht Bezug nehmen und sich den Ausführungen anschließen. Der Sachverständige ermittelte den Verkehrswert unter Beachtung der geltenden Gesetze unter Beachtung der geltenden Bewertungsmethoden.

15
Mit Schreiben vom 28.06.2023 (Bl.24/30 d.A.) übermittelte Herr RA die Stellungnahme des Antragsgegners vom 28.06.2023, wobei mit Schreiben vom 03.07.2023 (Bl.24/32 d.A.) eine Berichtigung der Stellungnahme vom 02.07.2023 nachgereicht wurde.

16

Auf die umfangreichen Schriftsätze darf hier Bezug genommen werden.

17
Bei der Wertermittlung wird nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken verfahren. Bereits vorliegende Wertgutachten können verwandt werden, wenn sie nicht zu alt sind und zwischenzeitlich eingetretene wertbeeinflussende Umstände auf anderem Wege angemessen berücksichtigt sind. Auch andere Grundlagen können herangezogen werden: Bebauungspläne und andere Gegebenheiten, die die rechtliche oder technische Bebaubarkeit betreffen, Umlegungsverfahren, auch der Einheitswert, der Gebäudebrandversicherungsanschlag (Brandkassenwert), die Lage auf dem Immobilienmarkt, Vergleichspreise oder die Meinung der Beteiligten. Bei der Wertfestsetzung spielen „persönliche Verhältnisse“ keine Rolle, also Billigkeitserwägungen, Liebhabereien, persönliche Erwartungen oder Verhältnisse. (vgl. Storz/Kiderlen, Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens 13. Auflage 2021, C. Verfahren vor dem Termin 2.1.1)

18
Nach Durchsicht der Einwendungen des Antragsgegners und der Stellungnahme des Sachverständigen kann das Gericht keine Umstände erkennen, welche die Richtigkeit des Gutachtens in Frage stellen könnten. Ein Gutachten bestimmt den Verkehrswert in erster Linie für das Versteigerungsverfahren und den maßgeblichen Versteigerungstermin. Er wird nach den der Bestimmung des § 194 BauGB „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“. Verkehrswert ist mithin der Wert, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, also der normale voraussichtliche Verkaufswert bei einem freihändigen Verkauf, der Handelswert, nicht der steuerliche Einheitswert, nicht der Erstellungswert im Zeitpunkt der Bebauung oder der Wertfestsetzung, nicht der Liebhaberwert, nicht ein gemeiner Wert mit Billigkeitserwägungen, sondern ein Wert nach objektiven Gesichtspunkten, der die Beschaffenheit berücksichtigt, wobei jedoch persönliche Verhältnisse, Erwartungen und Vorstellungen nicht einzurechnen sind. (Stöber zum ZVG, 22. Auflage, § 74 a Rn. 44)

19
Die Voraussetzungen sind erfüllt, da die für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr nötigen Daten und Darstellungen im Gutachten überprüfbar und nachvollziehbar enthalten sind. Theoretisch kann nichts ausgeschlossen werden, was nicht explizit im Widerspruch zu den Naturgesetzen steht. Auf einen Disput hinsichtlich einzelner Begrifflichkeiten der im Gutachten enthaltenen Darstellungen kommt es nicht an. Entscheidend für die Darstellungen im Gutachten sind die tatsächliche Nutzung und deren verständliche Beschreibung. Nicht jedes Wort und jeder Ausdruck in einem Gutachten müssen den Vorstellungen aller Parteien entsprechen oder einer Überprüfung ohne Kontext standhalten. Wichtig ist alleine die Darstellung der Nutzung in ihrer Gesamtschau, um einen Eindruck von den Objekten erhalten zu können.

20
Der Sachverständige hat in dem Gutachten die tatsächlichen Grundlagen seiner Wertfestsetzung erkennbar zu machen. Er hat insbesondere aufzuzeigen, welche Feststellungen er bei der Ortsbesichtigung, durch Einholung amtlicher Auskünfte usw. getroffen und verwertet hat, damit Gerichte und Beteiligte die Grundlagen des Gutachtens überprüfen können. Der Sachverständige muss sich auf Tatsachen (nicht auf Mutmaßungen oder Unterstellungen) stützen, vgl. Stöber zum ZVG 23. Auflage, § 74 a Rn. 61. Im vorliegenden Fall sind dabei alle zur Prüfung des Gutachtens nötigen Angaben durch den Sachverständigen dargelegt worden.

21
Auch bei einem freihändigen Verkauf orientieren sich Interessenten an den angegebenen Fakten und der Beurteilung und Abschätzung von eventuellen Risiken. Insbesondere stellt ein Bietinteressent neben dem Studium des Gutachtens auch eigene Nachforschungen an. Im Gutachten ist dabei nur die Angabe der tatsächlichen derzeitigen Nutzung relevant, da ein Interessent von dieser ausgehen muss. Rein hypothetische zukünftige Nutzungen sind dabei regelmäßig unbeachtlich, da die konkrete Nutzung jeder Interessent für sich selbst entscheiden muss. Auch ist dabei als Ausgangspunkt der Flächennutzungsplan durchaus beachtlich, da dieser zwar keinen rechtlichen Anspruch, aber zumindest eine erste Einschätzung ermöglicht, da aus einem Flächennutzungsplan meist der Bebauungsplan entwickelt wird, § 8 Abs. 2

BauNVO. (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Werkstand: 149. EL Februar 2023, Baugesetzbuch § 8 Rn. 34 ff).

22
Auf die durch den Antragssteller behauptete neue Tatsachen, welche den ermittelten Wert, verändern würden, kommt es nicht an. Richtigerweise hat das Vollstreckungsgericht wesentliche Veränderungen des Verkehrswerts stets von Amts wegen zu beachten, wobei eine Abweichung von 10 % des errechneten Werts als wesentlich angesehen wird, Stöber zum ZVG 23. Auflage, § 74 a Rn. 80. Nach Beginn des Ukrainekriegs ließ sich bedingt durch die erhöhten Gaspreise und Erhöhung der Zinssätze durchaus ein Rückgang der Käufe feststellen. Die zu erzielenden Preise sind dementsprechend bundesweit gesunken. Eine wesentliche Veränderung stellt dies jedoch noch nicht dar, da sich nach Erfahrung des Versteigerungsgerichts und der Angaben vieler bei der Vermarktung und Bewertung von Immobilien Beteiligter die Preise im Großraum München nicht so stark verändert haben, wie dies andernorts der Fall ist. Auch, wenn noch die ersten konkreten Berichte der Gutachterausschüsse abzuwarten sind, kann nicht von einer Wertminderung von 10 % ausgegangen werden. Es zeigt sich zudem, dass nach einer ersten Hektik der Markt deutlich an Beruhigung gewinnt.

23
Auch darf hier festgehalten werden, dass der Antragsgegner generelle die Festsetzung eines höheren Verkehrswerts wünscht, was sich konträr zum Einwand der kriegs- und krisenbedingten Unsicherheit verhält, da diese nur zu einer Wertminderung führen kann.

24
Klarzustellen ist, dass das Gutachten grundlegend nicht für die Information eines Bietinteressenten erstellt wird.

25
An den festgesetzten Verkehrswert werden vielfältige Erwartungen geknüpft, die dieser nicht notwendigerweise erfüllen kann. Im Grundsatz dient die Verkehrswertfestsetzung zur Ermittlung der gesetzlichen Zuschlagsversagungsgrenzen im Verfahren. Im Laufe der Zeit haben die Erwartungen der Gläubiger und der Bietinteressenten aber höhere Anforderungen an die Verkehrswertermittlung gestellt. So soll der festgesetzte Verkehrswert eine Orientierungshilfe für die Bietinteressenten im Hinblick auf eine etwaige Gebotsabgabe sein. Die Bietinteressenten erwarten in dem im Auftrag des Gerichtes erstellten Verkehrswertgutachten Informationen für ihre Entscheidung zu finden, da ja meist der Zutritt zu dem Objekt nicht gestattet wird. Ebenso erhoffen sich die Gläubiger, dass sie aus dem erstellten Verkehrswertgutachten Informationen für eine Vermarktung des Objektes gewinnen können. Diese Ansprüche können aber die derzeit für das Gericht erstellten Verkehrswertgutachten nicht erfüllen, da sich die Intension der gerichtlich in Auftrag gegebenen Gutachten deutlich von einem für einen Verkaufsfall zu erstellenden Gutachten unterscheidet. Für die Gerichte ist rein der zu ermittelnde Wert maßgeblich. Diese Interessenkollison wird noch durch die Möglichkeit der Veröffentlichung der Gutachten im Internet gemäß § 38 Absatz 2 verschärft. Interessenten erwarten dann eine umfangreiche Darstellung des zu versteigernden Objektes, die in einer Vielzahl der Gutachten nicht gegeben ist (und auch explizit vom Gesetz nicht gefordert ist). (vgl. Schneider zum ZVG 1. Auflage, § 74 a Rn. 54)

26
Das Gutachten dient allein als Hilfsmittel der gerichtlichen Wertermittlung. Es kann daher nicht die Überarbeitung des Gutachtens gefordert werden, um Bietinteressenten ein anderes Bild der Objekte zu verschaffen. Nach §§ 39, 43 Abs. 1 ZVG muss zur Bekanntmachung des Versteigerungstermins allein die Terminsbestimmung veröffentlicht werden, das Gutachten kann lediglich nach § 38 Abs. 2 ZVG mitveröffentlicht werden. Es obliegt allein der Entscheidung des Vollstreckungsgerichts, ob und welche weiteren Dokumente veröffentlicht werden. Richtigerweise veröffentlicht das Vollstreckungsgericht in den meisten Fällen die erstellten Dokumente des Sachverständigen unter dessen Einverständnis als Hilfestellung für Bietinteressenten. Dies ist jedoch nicht zwingend notwendig. Auch wird im Zwangsversteigerungstermin immer darauf hingewiesen, dass die Verkehrswertfestsetzung rein dem Verfahren dient und der ermittelte Verkehrswert für einen Interessenten höchstens eine Informitionsquelle darstellen kann. Für die Verkehrswertfestsetzung kommt es nicht darauf an, ob das Gutachten oder der Objektbeschrieb nach Sicht eines Beteiligten nicht oder anders veröffentlicht werden sollen. Einwendungen hierzu sind nicht zur objektiven Veränderung des Verkehrswerts geeignet und daher im

Festsetzungsverfahren irrelevant. Der Objektbeschrieb und die zu veröffentlichen Unterlagen werden zu gegebener Zeit durch das Vollstreckungsgericht ausgewählt. Hier darf das Vollstreckungsgericht bereits ankündigen, dass aufgrund der Wünsche des Antragsgegners beabsichtigt wird das Gutachten nicht zu veröffentlichen.

27
Weiter ist anzuführen, dass ein im Rahmen der gerichtlichen Wertermittlung erstelltes Gutachten keinen öffentlichen Glauben entwickelt. Entgegen der Auffassung des Antragsgegners wird ein Gutachten nicht den Miteigentümern „zugeschrieben“.

28
Der Verkehrswert wird entsprechend dem Gutachten festgesetzt.