

Die typische Fehlerquelle bei der Verkehrswertermittlung von Hotel- und Gaststättenbetrieben: Der marktüblich erzielbare Pachtzins

Albert M. Seitz,
Köln
Johannes Berlingen,
Daun (Eifel)/Köln/Berlin

Bei der Verkehrswertermittlung von Hotel- und Gaststättenbetrieben kommt es immer wieder vor, dass Daten aus Betriebsvergleichen und anderen Quellen zum Hotel- und Gaststättengewerbe unsachgemäß verwendet werden und in der Folge in Gutachten unzutreffende – nicht selten zu hohe – Verkehrswerte ausgewiesen werden. Dieser Beitrag befasst sich nicht mit der Pachtwertermittlung von Hotel- und Gaststättenbetrieben als solches, sondern mit der Bereinigung der Pacht um den auf das Inventar entfallenden Pachtwertanteil.

1 Einleitung

Fallbeispiel aus der Praxis: Bewertungsgegenstand war mit einem Stichtag im Jahr 2013 ein Grundstück in der Stadt XX, welches mit einem Hotel bebaut war, in dem 93 Hotelzimmer (davon 55 Einzelzimmer, 34 Doppelzimmer, 4 Suiten) angeordnet waren. Dem Gutachten ist nachstehende Ertragswertermittlung zu entnehmen:

Pachtwertberechnung des Sachverständigen	
Jahrespacht	417.000 €
Mieteinnahmen Laden Fitnesscenter	81.708 €
Rohertrag	498.708 €
17 % Bewirtschaftungskosten	-84.780 €
Der Reinertrag von	413.928 €
abzgl. Bodenwertverzinsung $3.934 \text{ m}^2 \times 580 \text{ €/m}^2 = 2.281.720 \text{ €}$ 7 % von 2.281.720 €	-159.720 €
	254.208 €
wird mit 7 % und einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren (Vervielfältiger = 11,65) kapitalisiert.	
$254.208 \text{ €} \times 11,65$	2.961.523 €
Bodenwert	2.281.720 €
vorläufiger Ertragswert	5.243.243 €
Abzug Instandhaltung/Modernisierung	-1.500.000 €
Ertragswert	3.743.243 €

Wo liegen hier Fehler?

Eine Besonderheit bei Hotels und Gaststätten ist, dass Mietverträge selten über Nettokaltmieten abgeschlossen werden, sondern insbesondere Hotels i.d.R. inventarisiert verpachtet werden. In der im obigen Beispiel für die Zwecke der Verkehrswertermittlung angesetzten Jahrespacht war die Nutzung des Inventars enthalten.

Der Ertragswert von Hotel- und Gaststättengrundstücken ist aber für die Zwecke der Verkehrswertermittlung der Liegenschaft immer **ohne Inventaranteil** zu ermitteln, folglich sind die Pachtsätze um den auf das Inventar entfallenden Anteil an der Pacht zu verringern – dies ist im obigen Beispiel unterblieben. Aus dem hier nicht wiedergegebenen Text des Gutachtens ist außerdem nicht erkennbar, welche Rahmenbedingungen hinsichtlich Instandsetzungsverpflichtungen und anderer die Höhe der im Beispiel angesetzten Jahrespacht beeinflussende vertragliche Verpflichtungen eines Pächters als marktüblich unterstellt worden sind.

2 Ermittlung des auf das Inventar entfallenden Pachtwertanteils

Entweder Pächter oder Verpächter müssen Inventar erwerben oder leasen¹. Es muss sich – unabhängig davon, ob nun Verpächter oder Pächter das Inventar gekauft oder anstelle dessen geleast haben – der gleiche Ertragswert des mit einem Hotel oder Gastronomieobjekt bebauten Grundstücks ergeben. Daraus ergibt sich die Frage, welches Verfahren für die Reduzie-

¹ Bei Gaststätten kommt auch die pachtfreie Überlassung von Inventar durch Lieferanten vor, im Gegenzug dafür muss sich aber ein Pächter/Betreiber verpflichten, Getränke – insb. Bier – zu deutlich über den am Markt zu beobachtenden Konditionen exklusiv bei einem Lieferanten bzw. dem Eigentümer des Inventars zu beziehen. Sofern die Inventarnutzung über erhöhte Getränkepreise abgegolten wird, muss im Einzelfall geprüft werden, wie zu verfahren ist, denn Getränkebezugsverpflichtungen können nicht nur dazu dienen, eine Inventarnutzung abzugelten, weitere pachtmindernd wirkende Klauseln können Mindestabnahmemengen oder Konventionalstrafen bei Verstoß gegen Abnahmeverpflichtungen sein. Nicht selten wird von Lieferanten, ohne dass außer dem Lieferrecht eine Gegenleistung erkennbar wäre, eine zweite, vom Getränkeabsatzvolumen abhängige Pacht direkt an den Verpächter gezahlt. Es gibt aber auch Fälle, in denen wegen beschränkt persönlichen Grunddienstbarkeiten, die vor Jahrzehnten zugunsten von Brauereien eingetragen worden sind, ohne heute noch messbare Gegenleistung deutlich über dem Marktpreis liegende Getränkebezugspreise vorgegeben sind. Die sachgerechte Schätzung des marktüblichen Miet- bzw. Pachtwerts in solchen Fällen wird in diesem Beitrag nicht behandelt.

zung einer Pacht um den auf das Inventar entfallenden Anteil sachgerecht ist.

Verschiedentlich findet sich in der Fachliteratur der Vorschlag, die für die Verkehrswertermittlung relevante Pacht pauschal zu reduzieren, z.B. um 15 %.² Die Anschaffungskosten des Inventars bzw. für das Mobiliar sind – wie auch die Herstellungskosten des Gebäudes – aber nicht vom mit dem Pachtobjekt zu erzielenden Umsatz oder vom Ertrag abhängig, eine pauschale Reduzierung des Pachtsatzes kann somit nur zufällig zutreffend sein. Der Inventaranteil lässt sich nicht als Prozentsatz vom Pachtwert herleiten, da dieser bei Hotels und Gaststätten maßgeblich durch die Parameter Umsatz pro Zimmer/Jahr bzw. pro Stuhl/Jahr abzüglich der Betriebskosten bestimmt wird. Nicht selten ist bei Objekten, für die – aufgrund welcher Faktoren auch immer – eine vergleichsweise geringe Nachfrage nach Übernachtungs- und/oder Gastronomieleistungen und/oder vergleichsweise niedrige Zimmerpreise zu konstatieren sind, der auf das Inventar entfallende Anteil an der Pacht überproportional hoch – und umgekehrt.

Zur rechnerischen Bestimmung des auf das Inventar entfallenden Pachtwertanteils ist eine auf die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Inventars kalkulierte Leasingrate besonders geeignet. Leasingverträge für Inventargegenstände können in der Praxis sehr unterschiedliche Regelungen enthalten, z.B. Vereinbarungen zu Sonderzahlungen oder über die Grundmietzeit hinausgehende Verlängerungsmieten. Hotel- und Gastronomieinventar wird in aller Regel lange genutzt, so dass es für die Bestimmung der Pachtreduzierung um den Inventaranteil zweckmäßig ist, modelltheoretisch eine – gegebenenfalls weitgehende – Vollamortisation der Leasinggegenstände während der Grundmietzeit zu unterstellen. Steuerliche Aspekte eines Leasingvertrags bleiben im Modell unberücksichtigt. Eventuell noch realisierbare Liquidationserlöse nach Ablauf der Lebensdauer sind einzukalkulieren. Leasinggeber müssen Erträge erwirtschaften und ein nicht unerhebliches Risiko des Scheiterns des Leasingvertragsverhältnisses abdecken, diese können entweder durch Zuschlag auf die Anschaffungskosten der Leasinggüter berücksichtigt werden oder im für die Leasingrate zu veranschlagenden Kalkulationszinssatz. Für die Zwecke der Bestimmung des auf das Inventar entfallenden Anteils der Pacht eignet sich der Ansatz eines geeigneten Kalkulationszinssatzes besser, da die Konditionen von auf Hotel- und Gaststätteninventar spezialisierten Leasingunternehmen erhoben werden können. Der Liegenschaftszinssatz kann nicht angesetzt werden, da dieser für Inventar bzw. Zubehör nicht gilt. Überdies ist eine Investition in Hotel- und Gaststätteninventar sowohl für Pächter als auch für Verpächter mit einem erheblich höheren Risiko verbunden als eine Investition in Immobilien, so dass immer ein deutlich über dem Liegenschaftszinssatz liegender Kalkulationszinssatz zu verwenden ist.

3 Besonderheiten in der Zwangsversteigerung³:

Das Versteigerungsgericht ist darüber zu informieren, dass das Bewertungsobjekt verpächterseits inventarisiert wurde. Mög-

liche Informationsquellen hierzu ergeben sich z.B. aus dem Pachtvertrag oder dem Beschlagnahmebericht des Zwangsverwalters.

Es ist über das Versteigerungsgericht zu klären, ob eine **Zubehöreigenschaft** vorliegt, ob das Zubehör aus der Beschlagnahme freigegeben wird oder bei der Bewertung zu berücksichtigen ist. Beschlagnahmtes Zubehör wird von der Versteigerung erfasst und geht mit dem Zuschlag in das Eigentum des Erstehers über.

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen.

Erforderlich für die Zubehöreigenschaft ist:

1. die Sache muss dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen,
2. die Sache muss in einem entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen,
3. dieses räumliche Verhältnis muss auf Dauer angelegt sein,
4. die »Verkehrsanschauung« darf der Zubehöreigenschaft nicht entgegenstehen.

Zu beachten ist § 1121 Abs. 1 BGB:

§ 1121 – Enthftung durch Veräußerung und Entfernung

(1) Erzeugnisse und sonstige Bestandteile des Grundstücks sowie Zubehörstücke werden von der Haftung frei, wenn sie veräußert und von dem Grundstück entfernt werden, bevor sie zugunsten des Gläubigers in Beschlagnahme genommen worden sind.

Will sagen: Wurde das Inventar von den Schuldnern eingebracht und nachträglich an den Mieter/Pächter veräußert, aber zu keinem Zeitpunkt von dem Grundstück entfernt, ist eine Enthftung nach § 1121 BGB nicht eingetreten. Gleiches gilt sinngemäß, wenn nicht bekannt ist bzw. nicht belegt werden kann, wer Eigentümer des Inventars ist.

Auch wenn das Zubehör freigegeben ist, muss der auf das Zubehör entfallende Pachtwertanteil bekannt sein, da bei inventarisiert verpachteten Liegenschaften anders eine Nettokaltmiete nicht gefunden werden kann. Insoweit benötigt man, auch wenn eine Bewertung des Zubehörs nicht beauftragt ist, trotzdem immer Aussagen über den Neu- und/oder Zeitwert des Zubehörs.

4 Exkurs: Miet-/Pachtverträge in der Hotellerie und Gastronomie

In der Hotellerie gibt es sehr verschiedene Vertragsmodelle. Mietverträge, in denen eine auf die Nutzflächen bezogene Nettokaltmiete für nichtinventarisierte Gebäude vereinbart ist, kommen in der Praxis so gut wie nie vor. Pachtverträge, die Gebäude und Inventar umfassen, sind – besonders bei Hotel- und Liegenschaften, die als Kapitalanlage errichtet worden sind –

² Vgl. Kleiber, Wolfgang, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln: Bundesanzeiger Verlag 2014 (7. Aufl.), Teil V, Rn. 399.

³ Vgl. hierzu Stumpe, B./Tillmann, H.-G., Versteigerung und Wertermittlung, Köln: Bundesanzeiger Verlag, 2009, S. 146 ff.

die Regel. Zu beachten ist aber, dass die inhaltliche Ausgestaltung von Pachtverträgen sehr verschieden sein kann. Dass Pächter eines Hotels in die Ausstattung investieren, ist – abgesehen von Kleinstbetrieben und im untersten Preissegment angesiedelten Betrieben wie Pensionen, Ferienwohnungen, etc. pp. – heute nur noch selten zu beobachten.

In Pachtverträgen können fixe und/oder umsatzabhängige Pachtzinsen vereinbart sein. Bewertungsrelevant sind »Ausstiegs Klauseln«, die z.B. eine vorzeitige Kündigung durch den Pächter erlauben, wenn ein zuvor definierter kumulierter Verlust in den Büchern eines Pächters aufgelaufen ist. Weiter bewertungsrelevant sind Unterschiede hinsichtlich der Pflichten eines Pächters zur Instandhaltung, die Regelungen reichen von »alle Reparaturen und Instandhaltungen am Inventar und Gebäude einschließlich Dach und Fach trägt der Pächter« (triple net) bis zu nur geringen Renovierungsverpflichtungen. Von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung ist auch, in welchem Zustand ein Pächter ein Hotel nach Ablauf der Pachtzeit (z.B. 20 Jahre) zurückgeben muss (z.B. in »perfekten Zustand für eine Neuverpachtung«, etc. pp.). Je nachdem, welche Vertragsgestaltung für das jeweilige Objekt marktüblich ist, ergeben sich Abweichungen bei der Pacht und gegebenenfalls auch bei den Bewirtschaftungskosten.

International sind Pachtverträge weniger gebräuchlich, auch in Deutschland nimmt die Anzahl der Managementverträge zu, besonders bei Hotels, die einen national oder international bekannten Markennamen führen, da viele national oder international agierende Hotelgesellschaften nicht mehr bereit sind, Pachtverträge abzuschließen. Bei einem Managementvertrag trägt der Eigentümer der Hotelliegenschaften oder eine mit ihm verbundene Gesellschaft alle mit dem Hotelbetrieb verbundenen Kosten, die betreibende Hotelgesellschaft erhält für ihre Tätigkeit in dem Hotel eine Vergütung, meistens einen festgelegten %-Satz vom Umsatz und einen Anteil am Betriebsergebnis I. Dafür erbringt die Managementgesellschaft verschiedene Dienstleistungen, vor allem die operative Führung des Hotelbetriebs durch einen von ihr entsandten Direktor, die Nutzung einer Hotelmarke, Vertriebs- und Marketingdienstleistungen, etc. pp. In solchen Fällen muss ein marktüblicher (notwendigerweise fiktiver) Pachtsatz mit geeigneten Verfahren hergeleitet werden. Nicht selten werden zwischen Betreibern von Hotels und Eigentümern auch so genannte Hybridverträge geschlossen, die Elemente von Pacht- und Managementverträgen beinhalten, z.B. die Garantie eines Mindestbetriebsergebnisses durch den Hotelbetreiber. Sowohl bei Managementverträgen als auch bei Pachtverträgen wird seit einigen Jahren häufiger die Bildung von Capex- oder FF & E-Reserven von Seiten des Hotelbetreibers gefordert, auch dies ist bei der Herleitung des Pachtzinses ebenso zu berücksichtigen wie eventuell zu gewährende verlorene Zuschüsse an Pächter. Beispiele sind sogenannte »Pre opening Zuschüsse«, also vor Beginn bzw. für den Abschluss eines Pachtvertrags an Hotelpächter vom Verpächter zu gewährende Zahlungen für Dienstleistungen vor der Eröffnung. Franchiseverträge nehmen ebenfalls zu, wie solche Verträge sich auf die Pachttragfähigkeit im Einzelfall auswirken, muss gesondert berücksichtigt werden. Schließlich ist bei kleinen

Beherbergungsbetrieben in weniger günstigen Lagen und/oder mit im Vergleich zur Beherbergungsabteilung größerem Nutzflächenanteil der Gastronomieabteilung zu prüfen, ob ein wirtschaftlich tragfähiger Geschäftsbetrieb zukünftig noch möglich sein wird oder ob eine Verkehrswertermittlung unter der Prämisse einer Umnutzung für andere Zwecke vorzunehmen sein könnte.

Bei Gastronomiebetrieben ist die Verfahrensweise unterschiedlich, auf Nettokaltmieten bezogene Mietverträge sind traditionell nicht branchenüblich.

Anders ist dies bei Betrieben der Systemgastronomie. Betriebe der Systemgastronomie mieten in aller Regel Flächen in gut frequentierten Lagen, die auch als Einzelhandelsflächen nutzbar wären. Die Systemzentrale (bei Eigenbetrieb) stattet den Betrieb entsprechend ihrem Konzept aus. Sofern der Betrieb im Rahmen eines Franchisevertrags durch einen Franchisenehmer geführt wird, ist dieser quasi gezwungen, bei dem Franchisegeber eine komplette Betriebs- und Geschäftsausstattung zu vorgegebenen Konditionen zu erwerben, da anders der Betrieb nicht eröffnet werden kann. Der Verkauf von Einrichtungen und Inventar an Franchisenehmer zu vorgegebenen Konditionen ist eine wesentliche Einnahmequelle von Franchisegebern. Bei speiseorientierten Gastronomiebetrieben sind unterschiedliche Verfahrensweisen zu beobachten. Sofern es sich um einfache, länderküchenorientierte (z.B. Italien, China, Döner) und/oder neuartige Konzepte handelt, werden meist leere Räume, heute vorzugsweise ehemalige Einzelhandelsflächen mit der Möglichkeit zur Außengastronomie, angemietet. Traditionelle getränkeorientierte Betriebe und Betriebe mit vergleichsweise hohem Getränkeabsatzpotenzial wie Brauhäuser oder ähnliche Konzepte werden – je nach Region – entweder inventarisiert verpachtet oder das Inventar wird in Kombination mit einer Getränkebezugsverpflichtung an einen (Unter-)Pächter verkauft. In solchen Fällen zahlt der Pächter quasi wie bei einem Ratenkaufvertrag bzw. einem Ratenkredit einen über dem Marktpreis liegenden Preis pro hl Getränke – dies wirkt wie eine Inventarmiete und mindert die Pachttragfähigkeit. Gleiches gilt für Automatenaufstellverträge, bei denen ein Teil der Überschüsse aus Geldspielgeräten an den Aufsteller und ein Teil an den Verpächter und nicht an den Pächter fließen.

Beherbergungsbetriebe, Gastronomiebetriebe, Kinos, Kliniken, Tankstellen u.a. sind Spezialimmobilien in dem Sinne, dass die Immobilie wesentliche Grundlage für die Ertragszielung in einem Unternehmen und deshalb nicht ohne Zubehör nutzbar ist.⁴ Grundlage der Ertragswertermittlung von Hotels, Gaststätten/Diskotheiken und verwandten Betrieben bildet üblicherweise die betriebswirtschaftliche Methode oder vereinfacht die Pachtwertmethode. Letztere führt aber heute kaum noch zu verwertbaren Ergebnissen, da die Auswirkungen betriebsartypischer vertraglicher Nebenbedingungen, der jeweiligen Betriebskostenstruktur und veränderte Markt- und Wettbewerbsverhältnisse, bspw. ständig steigende Provisions-

⁴ Vgl. *Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland (IDW)*, »Grundsätze zur Bewertung von Immobilien (IDW ES 10), Entwurf des IDW-Standards,« Stand: 13.04.2012, Rn. 108 ff.

belastungen oder auch bei manchen Betrieben nach Einführung des Mindestlohns deutlich gestiegene Personalkosten auf die erzielbaren Pachtraten bei Anwendung der Pachtwertmethode nicht berücksichtigt werden können.⁵ Die betriebswirtschaftliche Methode – oder bei einigen wenigen hoch standardisierten Betrieben auch die Pachtwertmethode – führen über den Ertragswert zu einem Gesamtverkehrswert für eine gastgewerbliche Liegenschaft bzw. eine als Hotel- und/oder Gastronomiebetrieb zu nutzende Teileigentumseinheit einschließlich Zubehör. Um den auf Grundstück und Aufbauten entfallenden Verkehrswertanteil zu ermitteln, muss der auf das Inventar entfallende Pachtwertanteil vom Gesamtverkehrswert abgezogen werden.

In vielen Fällen kann die Verkehrswertermittlung wegen veränderter Rahmenbedingungen nicht auf vorliegende (notwendigerweise historische) Miet- oder Pachtverträge und auch nicht auf Pachtverträge von vergleichbaren Betrieben oder auf Angaben aus Betriebsvergleichen gestützt werden. Erschwerend kommt hinzu, dass es nicht selten vorkommt, dass neben dem eigentlichen Pachtvertrag noch weitere, den Pachtzins beeinflussende vertragliche Vereinbarungen zwischen den Parteien oder einer Partei und Dritten existieren können und dass besonders in der Gastronomie in der Praxis festzustellen ist, dass ein erheblicher Teil der geschlossenen Pachtverträge vorzeitig scheidet. Besonders zu beachten sind auch die vertraglichen Rahmenbedingungen in Pachtverträgen, wenn Pächter und Verpächter wirtschaftlich verflochten sind und/oder wenn Pachtverträge so »gestrickt« werden, dass sich, wenn der Pachtvertrag isoliert betrachtet wird, ein besonders hoher oder erhöhter Verkehrswert ergibt, da dies für die Finanzierung eines Hotelprojekts und besonders für den Verkauf von Fondsanteilen förderlich sein kann.

Um mit der betriebswirtschaftlichen Methode ein Hotel, einen Gastronomiebetrieb oder eine andere Spezialimmobilie, die Grundlage eines Geschäftsbetriebs ist, bewerten zu können, muss das zukünftig zu erwartende operative Ergebnis (Betriebsergebnis 1 = BE 1) des zukünftigen Pächters bekannt sein. Auch bei Anwendung der vereinfachten Pachtwertmethode sollte geprüft werden, ob ein wirtschaftlich tragfähiger Beherbergungs- oder Gastronomiebetrieb in dem zu bewertenden Objekt heute noch realisierbar ist. Dies gilt insbesondere bei Beherbergungsbetrieben, die älter als 20 Jahre sind und/oder deren Kapazität unter ca. 50 Gästezimmern liegt sowie bei getränkeorientierten Gastronomiebetrieben. Das zu erwartende Betriebsergebnis 1 (bei Hotels ggf. auch die Kennziffer GOP = gross operating profit) ist die Kennziffer, die potenzielle Pächter als Planungsgröße für Pachtangebote der Höhe nach heranziehen. Aus dem Betriebsergebnis 1 müssen Unternehmergewinn, Gebühren für Franchise- oder Kooperationsverträge, die Amortisation der gemäß marktüblichem Pachtvertrag vom Pächter vorzunehmenden Investitionen (also z.B. Abschreibung und Zinsaufwand für Hard- und Software, Ersatz von Kleininventar, Instandhaltungsaufwendungen, Voreröffnungsaufwendungen, etc. pp.), gedeckt werden. Zur Klärung dieser für die Verkehrswertermittlung grundlegenden Fragen hat sich eine interdisziplinäre Zusammenarbeit von Sachverständigen der

Sachgebiete Grundstücksbewertung und Hotel- und Gaststättenbetriebe in der Praxis bewährt.

5 Verkehrswertermittlung eines Hotelgrundstücks – Beispiel aus der Praxis

Bewertungsgegenstand ist in einem Zwangsversteigerungsverfahren ein Hotel (fiktives Baujahr 2005) mit 100 Zimmern sowie ein Gastronomiebetrieb mit insgesamt 300 Sitzplätzen einschließlich diverser Tagungsräume. Es wird unterstellt, dass der Hotelbetrieb wirtschaftlich tragfähig ist und deshalb bis auf weiteres auf dem Grundstück fortgeführt werden wird. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag sei ein Tag im Mai 2015.

Folgende, marktübliche Pachtvertragsklauseln werden unterstellt:

- Pächter trägt Schönheitsreparaturen und Instandhaltung am Inventar einschließlich Ersatz verschlissener Inventargegenstände
- Pächter trägt Kosten für den Erhalt und regelmäßigen Ersatz des Kleininventars
- Rückgabe des Hotels einschließlich Inventar in gebrauchtem Zustand

Eine den vertraglichen Bedingungen entsprechende marktübliche Pacht ist anzusetzen, auch bei der Schätzung der Bewirtschaftungskosten sind die o.g. Bedingungen angemessen zu berücksichtigen.

Zur Berechnung der Pachtreduzierung wird fiktiv von folgenden Kosten-/Wertansätzen für das Jahr 2025 (= keine Preissteigerung beim Inventarkauf) ausgegangen:

– Neuinventarisierung der Zimmer (nur loses Inventar) pro Zimmer:	Ø 8.000 € (ohne USt)
– Neuinventarisierung der Gastronomie- und Tagungsräume (s.o.) pro Platz:	Ø 2.000 € (ohne USt)
– Neuinventarisierung Kleininventar:	80.000 €
– Gesamtnutzungsdauer Hotelgebäude:	40 Jahre
– Lebensdauer des Inventars (Zimmer, Gastronomie- und Tagungsbereich):	20 Jahre
– Lebensdauer des Kleininventars:	Dauer
(da kontinuierliche Erneuerung)	

Der Zeitwert der Inventargegenstände im zu bewertenden Objekt wird entsprechend den Ergebnissen des Gutachtens zur Inventarbewertung angesetzt (hier beispielhaft mit 40 % des Neuwerts für das Großinventar und 62,5 % des ständig erneuerten Kleininventars auf der jeweiligen Handelsstufe zum Bewertungsstichtag angenommen). Basis der Ableitung der im konkreten Fall zu erwartenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist der Grad der Akzeptanz des Ambientes eines Betriebes durch Gäste im jeweils gegebenen Markt- und Wettbewerbsumfeld.

⁵ Vgl. Boos, K.-H./Jerzembek, L., Beherbergungsgewerbe in Deutschland – Leitfa- den für Immobiliengutachter, Bundesverband öffentlicher Banken Deutschland, 2007 (2. Aufl.), S. 125.

Bei Neuinventarisierung des Hotels ergäbe sich somit:

– Zimmer:	800.000 €
– Gastronomie- und Tagungsräume:	600.000 €
– Kleininventar:	80.000 €

Die Ermittlung der Daten für die Pachtreduzierung um den Inventaranteil erfolgt mittels der Annuitätenrechnung. Fiktiv wird unterstellt, dass sich aus einer Umfrage bei Leasingunternehmen ergeben hat, dass der Kalkulationszinssatz für die Leasingrate des Inventars (= interner Zinssatz eines Leasinggebers einschließlich Risikoprämie und Gewinnspanne) 7 % beträgt. Ferner wird unterstellt, dass die Tilgung monatlich und die Zinsverrechnung monatlich nachschüssig erfolgen. Schließlich wird vor dem Hintergrund der Markt- und Wettbewerbsverhältnisse unterstellt, dass nach 20 Jahren das Inventar ausgetauscht werden muss, nicht unbedingt weil es nicht mehr nutzbar sein würde, sondern weil sich im Markt- und Wettbewerbsumfeld des Jahres 2045 (sehr großes Angebot an zu verpachtenden Hotels bzw. Hotelprojekten) kein den Bonitätsanforderungen der Verpächter genügender Pächter für ein Hotel mit (aus Sicht der Gäste) veralteter Ausstattung mehr finden würde. Sofern in einem Pachtvertrag eine Capex- und/oder FF & E- Rücklage vereinbart/branchenüblich sein sollte, sind die Auswirkungen auf die marktübliche Pacht und/oder die Zuordnung von Renovierungs- und Instandsetzungskosten zum Verpächter im Einzelfall zu untersuchen.

Bei dem Zwangsversteigerungsverfahren im Jahr 2015 ist – da nach Lage der Dinge die Fortführung des Hotelbetriebs zu unterstellen ist – der (Fortführungs-)Zeitwert des Inventars zu berücksichtigen.

Zu beachten ist, dass bei den Gastronomie- und Tagungsräumen i.d.R. ein Restwert des Inventars nach Ablauf der Lebensdauer (**Liquidationswert**) verbleibt, hier im Praxisbeispiel geschätzt rd. 10 % der ursprünglichen Investition, d.h. 60.000 €. Das gleiche gilt für das Kleininventar – hier »revolvierend« mit einem Restwert von 50.000 €, der für die ersten 10 Jahre nicht als Annuität, sondern als Darlehen (im Beispiel analog zur Annuität mit monatlicher Zinsverrechnung) zu berücksichtigen ist, da unterstellt wird, dass der Bestand/Wert des Kleininventars über die Gesamtnutzungsdauer bzw. Restnutzungsdauer des Hotels gleich bleibt. Dies heißt zugleich, dass der (neue) Pächter nach 10 Jahren das Kleininventar zum Zeitwert i.H.v. 50.000 € übernimmt. Nach weiteren 20 Jahren (insgesamt also 30 Jahren) muss hingegen auch das Kleininventar (geplanter Liquidationserlös = 10.000 €) veräußert werden, so dass in der 2. Zeitperiode für das Kleininventar ebenfalls eine Annuität zu berechnen ist.

Unter den fiktiv gewählten Prämissen ergeben sich die Pachtreduzierungen – ohne Berücksichtigung möglicher ertragssteuerlicher Auswirkungen eines Leasingvertrags – um den Anteil des Neu- bzw. Gebrauchtinventars wie folgt:

Zwangsversteigerung nach Ablauf von 10 Jahren im Jahr 2015			
	Zeitwert in % von aktuellen Neuwert gemäß Sondergutachten	Restlaufzeit Jahre	Restwert Ende Laufzeit
Inventar Zimmer	40,0 %	10	0
Inventar Gastro	40,0 %	10	10 % bzw. 60.000 €
Kleininventar (unter Berücksichtigung Ersatzbeschaffung jährlich regelmäßig durch Pächter)	62,5 %	10	50.000 € (revolvierend über die Nutzungsdauer des Hotels)

Gebrauchtinventar ab 2015 bis 2025			
	Annuität Monatlich	Annuität jährlich	Restwert
Inventar Zimmer	3.715,47 €		0
Inventar Gastro	2.432,46 €		60.000 €
Kleininventar	285,42 €		50.000 €
Abzug von der Pacht bzw. Differenz Pachtzins/Mietzins gesamt (gerundet)	6.433,35 €	77.200,20 €	

Neuinventar ab 2025 bis 2045			
	Annuität Monatlich	Annuität jährlich	Restwert
Inventar Zimmer	6.202,39 €		0
Inventar Gastro	4.531,58 €		60.000 €
Kleininventar	367,61 €		10.000 €
Abzug von der Pacht bzw. Differenz Pachtzins/Mietzins gesamt (gerundet)	11.101,58 €	133.218,96 €	

Somit ist die Pacht unter den gewählten Annahmen im Zeitraum von 2015 bis 2025 monatlich um 6.433,35 € und im Zeitraum ab 2025 monatlich um 11.101,58 € zu verringern. Der Unterschied ist in dem höheren, in aller Regel wirtschaftlich bedingten Wertverlust der Hotelausstattung in den ersten 10 Jahren begründet – ähnlich wie bei gebrauchten Kraftfahrzeugen in den ersten Nutzungsjahren. Die Berechnung zeigt ferner, dass eine Neuinventarisierung für unterdurchschnittlich ertragreiche Betriebe, sofern das vorhandene Inventar noch den Anforderungen des Marktes entspricht (z.B. bei Brauhäusern, Beherbergungsbetriebe im untersten Preissegment), aus wirtschaftlichen Gründen oft nicht zielführend ist, da dadurch die Pachttragfähigkeit, wenn in Folge einer Neuinventarisierung keine deutlich höheren Umsätze und in der Folge höhere Pachten erwirtschaftet werden können, massiv beeinträchtigt werden kann.

Hinweis: Für die Reduzierung des marktüblichen Pachtzinses um den auf das Inventar entfallenden Anteil ist immer der Einzelfall zu betrachten. Das vorstehende Beispiel kann nicht generalisierend für alle Pachtverträge ausgelegt werden, schon deshalb nicht, weil die wirtschaftlichen Nutzungszeiträume für Inventargegenstände nicht nur von der jeweiligen technischen Beschaffenheit abhängen, sondern auch je nach Betriebstyp und Nutzung (z.B. Betriebsstunden) unterschied-

lich sind. Welche pachtzinsbeeinflussenden Nebenbedingungen sich aus einer für einen konkreten Hotel- oder Gastronomiebetrieb branchenüblichen Vertragsgestaltung ergeben, ist ebenfalls sehr unterschiedlich – ausgelöst nicht zuletzt durch die Tendenz zur Industrialisierung und Professionalisierung bei potenziellen Pächtern.

Dipl.-Ing. Albert M. Seitz

Ö.b.u.v. SV für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK zu Köln)
Schumannstraße 7, 50931 Köln
E-Mail: info@sv-seitz.de
<http://sv-seitz.de/>

Dipl.-Volksw. Prof. Johannes Berlingen

Ö.b.u.v. SV für Hotel- und Gaststättenbetriebe, insbesondere Wirtschaftlichkeitsberechnung, Unternehmensbewertung, Betriebsunterbrechungsschäden und Inventarbewertung (IHK Trier)
Daun (Eifel)/Köln
E-Mail: info@berlingen.com
<http://www.berlingen.com>