

Hotel- und Gaststättenbetriebe

- I. Sachgebietseinteilung
- II. Fachliche Bestellungs Voraussetzungen „Bewertung von Hotel- und Gaststättenbetrieben“
- III. Fachliche Bestellungs Voraussetzungen „Bewertung von Hotel- und Gaststätteninventar“

Erstmals: 08/1990
Stand: 05/2015
Rev.: 1

I. Sachgebietseinteilung

Sachverständige für das Hotel- und Gastgewerbe betreffende Sachverhalte können auf den folgenden Sachgebieten bestellt werden:

- a) Bewertung von Hotel- und Gaststättenbetrieben
- b) Bewertung von Hotel- und Gaststätteninventar

Beides sind wirtschaftswissenschaftlich geprägte Sachgebiete, Gegenstand ist die dem jeweiligen Sachverhalt angemessene Auswahl und Anwendung volks- und betriebswirtschaftlicher Methoden für die Zwecke der Wertermittlung.

Die Sachgebiete sind nicht verbunden, es bleibt unbenommen (und wird empfohlen), die öffentliche Bestellung und Vereidigung für beide Gebiete anzustreben.

Definitionen der Sachgebiete

zu a) Erarbeitung von Machbarkeitsstudien und/mit Wirtschaftlichkeitsberechnungen für Hotel- und Gaststättenbetriebe und verwandte Betriebe; Ermittlung von Betriebsunterbrechungs- und Warenschäden sowie entgangenem Gewinn bei Hotel- und Gaststättenbetrieben, Unternehmensbewertung von Hotel- und Gaststättenbetrieben. Durchführung von Markt- und Wettbewerbsuntersuchungen, Ermittlung orts- und marktüblicher Mieten und Pachten für Hotel- und Gaststättenbetriebe.

Zur Klarstellung kann das Sachgebiet Bewertung von Hotel- und Gaststättenbetrieben im Tenor um die Begriffe Unternehmensbewertung und / oder Betriebsunterbrechungsschäden und / oder Gewinnermittlung ergänzt werden.

zu b) Bewertung von Einrichtungsgegenständen, Möblierung, Kleininventar, Dekorationsgegenständen und sonstiger Betriebsausstattung, insbesondere Großküchengeräten, Wäschereimaschinen, Maschinen zur Speiseeisherstellung sowie andere, für Hotels und Gaststätten typische Maschinen und Geräten in Nebenbetrieben.

Soweit ein Sachverständiger des Sachgebiets Hotel- und Gaststätteninventar aufgrund seiner Vorbildung zusätzlich technisch orientierte Beweisfragen, z. B. zur Funktionsfähigkeit von oder technischen Mängeln an Geräten, beantworten kann, wird anheim gestellt, zusätzlich eine Bestellung für die Gebiete Großküchentechnik, Innenausbau und Objektausstattung oder ähnliches anzustreben.

II. Fachliche Bestimmungsvoraussetzungen auf dem Sachgebiet „Bewertung von Hotel- und Gaststättenbetrieben“

1. Vorbildung des Sachverständigen

- 1.1 In der Regel abgeschlossenes, wirtschaftswissenschaftliches Studium an einer Universität oder Fachhochschule oder
- 1.2 Alternativ Abschluss einer Fachschule für Betriebswirtschaftslehre oder Hotelfachschule (mindestens) mit Nachweis ergänzender Kenntnisse, die nach Art und Umfang einem wirtschaftswissenschaftlichen Hochschulstudium entsprechen sowie anderes Universitätsstudium mit Nachweis entsprechender Kenntnisse, die nach Art und Umfang einem wirtschaftswissenschaftlichen Hochschulstudium entsprechen.

und jeweils

mindestens 5-jährige Berufspraxis im Hotel- und Gaststättengewerbe bzw. eine abgeschlossene Ausbildung in einem HoGa-Beruf oder branchenspezifische Ausbildung

und jeweils

mindestens 3-jährige Berufspraxis in einem Unternehmen, das von seiner Ausrichtung geeignet ist, vertiefende Kenntnisse über das Sachgebiet zu vermitteln. Als geeignete Unternehmen sind insbesondere auf die Branche Gastgewerbe spezialisierte Sachverständigenbüros, Tätigkeit als Steuerbevollmächtigter, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer oder vereidigter Buchprüfer bzw. einer Buchprüfungsgesellschaft, Tätigkeit als Rechtsanwalt mit Schwerpunkt Wirtschafts- oder Insolvenzrecht, fachbezogene Tätigkeit in einem Unternehmen der Kredit- und Versicherungswirtschaft, fachbezogene Tätigkeit auf dem Feld des Controlling in einem Unternehmen der Branche Hotellerie und Gastronomie anzusehen.

- 1.3 In begründeten Ausnahmefällen Tätigkeit als selbstständiger Unternehmer mit eigenen Betrieben in der Branche Gastgewerbe (min. 10 Jahre).

2. Kenntnisse

- 2.1 Volks- und betriebswirtschaftliche Kenntnisse
Über die im Studium erworbenen Kenntnisse hinaus kommen den folgenden Fachkenntnissen für die Bewertung von gastgewerblichen Unternehmen eine besondere Bedeutung zu:

2.1.1 Rechnungswesen

Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht, Teil- und Vollkostenrechnung einschließlich uniform system of accounts for the lodging industry, kurzfristige Erfolgsrechnung, Planungsrechnung und Budgetierung, Bilanzierung einschließlich Konzernkonsolidierung, Bilanztheorie.

- 2.1.2 Investition und Finanzierung
Investitions- und Finanzierungstheorie, Verfahren der Investitionsrechnung, Finanzplanung und Analyse, Finanzmathematik.
- 2.1.3 Bewertungsverfahren
Verfahren der Unternehmensbewertung, insbesondere Substanzwertverfahren, Ertragswertverfahren, Discounted Cash Flow Verfahren, Residualwert-Verfahren (z. B. EVA), Marktwertverfahren (z. B. Multiplikatoren) andere Verfahren (z. B. Optionspreisbestimmung); Verfahren zur Bestimmung objektiver Unternehmenswerte. Verfahren zur Ermittlung von Betriebsunterbrechungsschäden.
- 2.1.4 Andere betriebswirtschaftliche Gebiete
Produktions- und Kostentheorie, insbesondere Kostenstrukturen von verschiedenen Betriebsarten im Hotel- und Gaststättengewerbe, Branchen-Kennzahlen, Organisation von Hotel- und Gaststättenbetrieben, Grundzüge des Marketings von Hotel- und Gaststättenbetrieben.
- 2.2 Volkswirtschaftliche Grundlagen
Grundzüge der Mikroökonomie, insbesondere der Preistheorie (z. B. Marktformen, Preisbildung). Markt- und Wettbewerbsverhältnisse im Gastgewerbe.
- 2.3 Steuerrechtliche Grundlagen
Besondere Kenntnisse in den Gebieten Körperschaftssteuer, Gewerbeertragssteuer sowie Einkommensteuer, Grundkenntnisse in den Bereichen Erbschaftssteuer, Grunderwerbssteuer und Umsatzsteuer, latenten Steuern bei einer Unternehmensbewertung.
- 2.4 Rechtliche Kenntnisse
Kenntnisse auf dem Gebiet des bürgerlichen Rechts, insbesondere des Vertrags-, Miet- und Pachtrechts, der speziellen Rechtsgebiete Leasing, Franchise, Belieferungsverträge, Gaststättenrecht und des Gesellschaftsrechts, Grundkenntnisse im Zivilprozessrecht, Handelsrecht, Versicherungsrecht, Wettbewerbsrecht, Baurecht, Familienrecht, Insolvenzrecht und Lebensmittelrecht. Grundkenntnisse über Rechte und Pflichten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (Sachverständigenordnung).

3. Nachweis der besonderen Sachkunde

Zum Nachweis der besonderen Sachkunde sind fünf Gutachten aus mindestens drei der nachfolgend aufgeführten Themenbereiche einzureichen, darunter mindestens jeweils ein Gutachten, in dem das Ertragswertverfahren und ein DCF-Verfahren (WACC oder APV) angewandt worden sind:

- 3.1 Ermittlung des Unternehmenswertes in einer Familiensache (Anfangs- /Endwert) für einen Eigentumsbetrieb

Ermittlung des Unternehmenswertes in einer Familiensache (Anfangs- /Endwert) für einen Pachtbetrieb

Ermittlung des Unternehmenswertes für ein geplantes Hotel- oder Gastronomieprojekt

3.2 Ermittlung des Miet- oder Pachtwertes im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache

Ermittlung der ortsüblichen Miete oder Pacht

3.3 Feststellung der Zahlungsunfähigkeit oder der Überschuldung, Fortführungsprognose

3.4 Ermittlung eines Betriebsunterbrechungsschadens

3.5 Markt- und Wettbewerbsuntersuchung (Feasibility-Studie) für ein Hotel- oder Gastronomieprojekt

4. Allgemeine Rechtskenntnisse Sachverständigentätigkeit

Die „Allgemeinen Rechtskenntnisse Sachverständigentätigkeit“ sind Bestandteil dieser Bestellungsvoraussetzungen.

III. Fachliche Bestellungs Voraussetzungen auf dem Sachgebiet „Bewertung von Hotel- und Gaststätteninventar“

1. Vorbildung des Sachverständigen

- 1.1 In der Regel abgeschlossenes, wirtschaftswissenschaftliches Studium an einer Universität oder Fachhochschule oder

Abgeschlossenes, ingenieurwissenschaftliches Studium an einer Universität oder Fachhochschule. Gegebenenfalls wissenschaftliches Studium mit anderer Ausrichtung bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen (z. B. Kunstgeschichte)

und jeweils

Nachweis vertiefter Kenntnisse in den Gebieten Rechnungswesen, Bilanzierung, Theorie der Substanzbewertung, betriebswirtschaftliche Wertbegriffe und der Ermittlung von Versicherungswerten bzw. Schadensermittlung.

- 1.2 Abschluss einer Hotelfachschule (mindestens 2 Jahre) und eine kaufmännische Berufsausbildung

und

Nachweis vertiefter Kenntnisse in den Gebieten Rechnungswesen, Bilanzierung, Theorie der Substanzbewertung, betriebswirtschaftliche Wertbegriffe und der Ermittlung von Versicherungswerten bzw. Schadensermittlung

und jeweils

mindestens 3-jährige Berufspraxis in mindestens einem Unternehmen, das von seiner Ausrichtung geeignet ist, vertiefende Kenntnisse über das Sachgebiet zu vermitteln. Als geeignete Unternehmen sind insbesondere auf die Branche Gastgewerbe spezialisierte Sachverständigenbüros, Unternehmensberatungsgesellschaften und Unternehmen, die auf die Planung, Lieferung oder Produktion von Großküchengeräten oder Mobiliar spezialisiert sind, anzusehen. Im Einzelfall kann auch die Tätigkeit als Auktionator, bei auf Insolvenzverwaltung spezialisierten Rechtsanwaltskanzleien oder in der Zulieferindustrie des Gastgewerbes (z. B. Lebensmittelindustrie, Brauereien) geeignet sein.

In der Alternative 1.2) muss eine mindestens 5-jährige entsprechende Berufspraxis vorliegen.

- 1.3 ausnahmsweise:

Nachweis einer mindestens 15-jährigen Berufspraxis, davon mindestens fünf Jahre in leitender Stellung, in mindestens einem Unternehmen, das nach seiner Ausrichtung geeignet ist, vertiefende Kenntnisse über das Sachgebiet zu vermitteln. Als geeignete

Unternehmen sind insbesondere auf die Branche Gastgewerbe spezialisierte Sachverständigenbüros, Unternehmensberatungsgesellschaften und Unternehmen, die auf die Planung, Lieferung oder Produktion von Großküchengeräten oder Mobiliar spezialisiert sind, anzusehen.

und

Nachweis volks- und betriebswirtschaftlicher Kenntnisse, insbesondere auf den Gebieten Rechnungswesen (Buchhaltung und Kostenrechnung), Bilanzierung, Theorie der Substanzbewertung und der Ermittlung von Versicherungswerten bzw. Schadensermittlung. In begründeten Ausnahmefällen können die Kenntnisse durch eine langjährige Berufspraxis in einem Unternehmen nachgewiesen werden, dessen Tätigkeit geeignet ist, entsprechende Kenntnisse zu vermitteln, insbesondere bei Wirtschaftsprüfungsgesellschaften oder Prüfverbänden der Genossenschaftsbanken oder Sparkassen.

2. Kenntnisse

Für das Gebiet Hotel- und Gaststätteninventar sind die folgenden Kenntnisse erforderlich:

2.1 Betriebswirtschaftliche Kenntnisse

Kenntnisse der Verfahren der Maschinenbewertung bzw. der Bewertung beweglicher Wirtschaftsgüter. Grundzüge des Gebiets Unternehmensbewertung, soweit es die Substanzbewertung, insbesondere die Ermittlung von Neuwerten, Sachgründungswerten, Sachversicherungszeitwerten und verschiedene Arten von Liquidations- bzw. Allgemeinen Werten betrifft.

2.2 Besondere Kenntnisse

Kenntnis der in Hotels und Gaststätten sowie Nebenbetrieben vorkommenden Wirtschaftsgüter, insbesondere Möbel, Großküchengeräte, Bäckerei- und Fleischereimaschinen, Maschinen zur Speiseeisherstellung, Wäschereimaschinen. Kenntnisse über Kleininventar, insbesondere Porzellan, Tafelsilber, Glas, Wäsche. Grundlegende Kenntnissen des Industrie- und Möbeldesigns und Materialkenntnisse (Hölzer, Beschichtungen, Furniere, Legierungen usw.). Grundkenntnisse über die Technik von Großküchengeräten sowie Maschinen in Nebenbetrieben, Kegel- und Bowlingbahnen, Sport- und Wellnesseinrichtungen und der in Diskotheken vorkommenden technischen Ausrüstungsgegenstände.

2.4 Rechtliche Kenntnisse

Kenntnisse auf dem Gebiet des bürgerlichen Rechts, insbesondere des Vertrags-, Miet-, Pacht- und Leasingrechts, Gaststättenrecht, Versicherungsrecht.

3. Nachweis der besonderen Sachkunde

Zum Nachweis der besonderen Sachkunde sind fünf Gutachten, die vier der folgenden Themen betreffen müssen, einzureichen:

- Bewertung von Inventar eines Hotels und/oder einer Gaststätte im Rahmen einer Betriebsübergabe oder bei Geltendmachung von Vermieterpfandrecht
- Bewertung von Inventar eines Hotels und/oder einer Gaststätte im Rahmen der Ermittlung eines entstandenen Schadens
- Bewertung von Inventar eines Hotels und/oder einer Gaststätte im Rahmen der Ermittlung eines Feuerschadens
- Bewertung von Inventar im Rahmen einer Familiensache (Substanzwert / Anfangs- / Endvermögen)
- Ermittlung eines Mietwertes für Inventar bei unrechtmäßigem Besitz Dritter

4. Allgemeine Rechtskenntnisse Sachverständigentätigkeit

Die „Allgemeinen Rechtskenntnisse Sachverständigentätigkeit“ sind Bestandteil dieser Bestellungsvoraussetzungen.