

Hotel- und Gaststättenbetriebe

Definition des Sachgebiets
Fachliche Bestellungs Voraussetzungen



Stand: 05/2026
Revisionsnummer: 3
Erste Fassung: 08/1990

1 Sachgebiet

Das Sachgebiet heißt „Hotel- und Gaststättenbetriebe“. Bestellungstenor siehe jeweils unter (a) und (b).

Sachverständige für das Hotel- und Gastgewerbe können für die folgenden Teilsachgebiete bestellt werden (Bestellungstenor):

(a) Bewertung von Hotel- und Gaststättenbetrieben

(b) Bewertung von Hotel- und Gaststätteninventar

Die beiden Sachgebiete sind nicht verbunden, es bleibt unbenommen, die öffentliche Bestellung und Vereidigung für beide Gebiete anzustreben. Im Einzelfall kann das Sachgebiet zu b) auf die Bewertung von Betriebs- und Geschäftsausstattung/Inventar beschränkt werden.

2 Sachgebietsbeschreibung

zu (a) Erarbeitung von Machbarkeitsstudien und Wirtschaftlichkeitsberechnungen für Hotel- und Gaststättenbetriebe und verwandte Betriebe wie Campingplätze und Betriebe der Gemeinschaftsverpflegung, Unternehmensbewertung von Hotel- und Gaststättenbetrieben und artverwandten Betrieben, Durchführung von Markt- und Wettbewerbsuntersuchungen, Ermittlung orts- und marktüblicher Mieten und Pachten sowie Nutzungsentschädigungen für gastgewerbliche Betriebe und Betriebe mit gastgewerblichem Schwerpunkt.

zu (b) Ermittlung von Betriebsunterbrechungs- und Warenschäden sowie entgangenem Gewinn bei Hotel- und Gaststättenbetrieben; Bewertung von Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen inkl. Kleininventar.

Abgrenzung: „Unternehmensbewertung“ und „Betriebsunterbrechungs- und Betriebsverlagerungsschäden, Vorräteschäden“ anderer Wirtschaftsbereiche, die nicht zur Branche Gastgewerbe gerechnet werden, sind weitere Spezialgebiete, für die gesonderte Bestellungen erfolgen.

3 Vorbildung

zu (a) Ein abgeschlossenes, wirtschaftswissenschaftliches oder artverwandtes Studium an einer Universität oder Fachhochschule

und

mindestens 5-jährige Berufspraxis in einem Unternehmen, das von seiner Ausrichtung geeignet ist, vertiefende Kenntnisse über das Sachgebiet und die Organisation eines Hotel- und Gaststättenbetriebes zu vermitteln. Als geeignete Unternehmen sind insbesondere auf die Branche Hotellerie und Gastronomie spezialisierte Sachverständigenbüros anzusehen. Ggf. sind auch Tätigkeiten als Steuerbevollmächtigter, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer oder vereidigter Buchprüfer bzw. in einer Buchprüfungsgesellschaft, Tätigkeiten als Rechtsanwalt mit Schwerpunkt Wirtschafts- oder Insolvenzrecht, fachbezogene Tätigkeiten in einem Unternehmen der Kredit- und Versicherungswirtschaft, fachbezogene Tätigkeiten auf dem Feld des Controllings in einem Unternehmen der Branche Hotellerie und Gastronomie als geeignet anzusehen, diese Kenntnisse zu vermitteln.

oder (anstelle der 5-jährigen Berufspraxis)

in begründeten Ausnahmefällen Tätigkeit als selbstständiger Unternehmer mit eigenem Betrieb im Hotel- und Gaststättengewerbe (min. 10 Jahre).

zu (b) In der Regel abgeschlossenes wirtschaftswissenschaftliches Studium oder Studium des Wirtschaftsingenieurwesens an einer Universität oder Fachhochschule

und

mindestens 5-jährige Berufspraxis in einem Unternehmen, das von seiner Ausrichtung geeignet ist, vertiefende Kenntnisse über das Sachgebiet und die Organisation eines Hotel- und Gaststättenbetriebes zu vermitteln. Als geeignete Unternehmen sind insbesondere auf die Branche Gastgewerbe spezialisierte Sachverständigenbüros anzusehen. Ggf. sind auch Tätigkeiten als Steuerbevollmächtigter, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer oder vereidigter Buchprüfer bzw. in einer Buchprüfungsgesellschaft, fachbezogene Tätigkeiten in einem Unternehmen der Kredit- und Versicherungswirtschaft, branchenbezogene Tätigkeiten als Wirtschaftsingenieur und Tätigkeiten auf dem Feld des Controllings in einem Unternehmen der Branche Hotellerie und Gastronomie als geeignet anzusehen, diese Kenntnisse zu vermitteln.

oder (anstelle der 5-jährigen Berufspraxis)

Nachweis einer zehnjährigen Berufspraxis 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 Hotellerie und Gastronomie spezialisierte Sachverständigenbüros, Unternehmensberatungsgesellschaften und Unternehmen anzusehen, die auf die Planung, Lieferung oder Produktion von gastronomie-spezifischen Geräten und/oder Hotel- und Gaststättenmobiliar spezialisiert sind.

Ein Antragsteller¹ ohne Hochschul- oder Fachhochschulabschluss kann die Ausbildungsvoraussetzungen erfüllen, wenn Erfahrungen, Aus- und Fortbildungen sowie regelmäßig eine 10-jährige praktische Tätigkeit nachgewiesen werden können, die ihrer Art nach geeignet waren, die erforderlichen dargestellten fachlichen Kenntnisse zu vermitteln.

4 Kenntnisse

Anforderungen an Kenntnisse:

Grundkenntnisse (G) | Vertiefte Kenntnisse (V) | Detailkenntnisse (D)

Zu (a)

4.1 Betriebswirtschaftliche Kenntnisse

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

4.1.1 Rechnungswesen (V)

Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht, Teil- und Vollkostenrechnung einschließlich USALI (Uniform System of Accounts for the Lodging Industry), kurzfristige Erfolgsrechnung, Planungsrechnung und Budgetierung sowie Bilanzierung.

4.1.2 Investition und Finanzierung (V)

Verfahren der Investitionsrechnung, Finanzplanung, Liquiditätsplanung, Grundlagen der Finanzmathematik und Statistik.

4.1.3 Bewertungsverfahren (V)

Verfahren der Unternehmensbewertung, insbesondere Substanzwertverfahren, Ertragswertverfahren, Discounted-Cashflow-Verfahren, Residualwert-Verfahren (z. B. EVA), Marktwertverfahren (z. B.

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde die männliche Form in den Fällen verwendet, in denen eine geschlechtsneutrale Formulierung nicht möglich war. Alle Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter und Geschlechteridentitäten.

Multiplikatoren) andere Verfahren (z. B. Optionspreisbestimmung); Verfahren zur Bestimmung objektiver Unternehmenswerte.

4.1.4 Andere betriebswirtschaftliche Gebiete (D)

Kenntnis der Kostenstrukturen von verschiedenen Betriebsarten im Hotel- und Gaststättengewerbe, Hotel-Kontenrahmen, Branchen-Kennzahlen, Organisation von Hotel- und Gaststättenbetrieben.

4.2 Volkswirtschaftliche Grundlagen (G)

Grundzüge der Mikro- und Makroökonomie.

4.3 Steuerrechtliche Grundlagen (G)

Grundkenntnisse auf den Gebieten Körperschaftssteuer, Gewerbesteuer sowie Einkommensteuer, Grundkenntnisse in den Bereichen Erbschaftssteuer, Grunderwerbssteuer und Umsatzsteuer sowie latente Steuern bei einer Unternehmensbewertung.

4.4 Rechtliche Kenntnisse (G)

Grundkenntnisse auf den Gebieten des bürgerlichen Rechts (Vertragsrecht, Miet- und Pachtrecht), der speziellen Rechtsgebiete Leasing, Franchise, Bezugsverpflichtungen, Gaststättenrecht, Gesellschaftsrecht, Lebensmittelrecht, Zivilprozessrecht, Handelsrecht, Baurecht, Erb- und Insolvenzrecht .

Besondere Kenntnisse über die Rechte und Pflichten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (Sachverständigenordnung).

Zu (b)

4.1 Betriebswirtschaftliche Kenntnisse (V)

Kenntnisse der Verfahren der Maschinenbewertung bzw. der Bewertung beweglicher Wirtschaftsgüter, insbesondere die Ermittlung von Versicherungswerten, Neuwerten, verschiedenen Zeitwerten, Sachgründungswerten und verschiedenen Arten von Liquidations- bzw. allgemeinen und Marktwerten.

4.2 Besondere Kenntnisse (V)

Kenntnis der in Hotels und Gaststätten sowie Nebenbetrieben typischerweise vorkommenden Wirtschaftsgüter, insbesondere Möbel, Großküchengeräte, Bäckerei- und Fleischereimaschinen, Maschinen zur Speiseeisherstellung, Wäschereimaschinen. Kenntnisse über Kleininventar, insbesondere Geschirr, Besteck, Gläser, Wäsche. Grundlegende Design- und Materialkenntnisse (Hölzer, Beschichtungen, Furniere, Legierungen usw.). Grundkenntnisse über die Technik von gastronomischen Geräten und Maschinen (Bowling- und Kegelbahnen, Küchengroßgeräte, Sport- und Wellnessgeräte).

4.3 Rechtliche Kenntnisse (G)

Kenntnisse auf dem Gebiet des bürgerlichen Rechts (Gebäudebestandteile, Scheinbestandteile, Zubehör), des Vertrags-, Miet-, Pacht- und Leasingrechts, des Gaststättenrechts, des Sachversicherungsrechts (u.a. versichertes Interesse) sowie der verschiedenen BU-Bedingungen (FBU, MFBU, KBU und Umsatzpolice).

5 Allgemeine Rechtskenntnisse Sachverständigentätigkeit

Die „[Allgemeinen Rechtskenntnisse Sachverständigentätigkeit](#)“ sind Bestandteil dieser Bestellungs Voraussetzungen.

6 Sachgebietsspezifische Rechtskenntnisse

Siehe dazu jeweils unter Punkt 4 Kenntnisse: Teilsachgebiet (a) Punkt 4.4 und Teilsachgebiet (b) Punkt 4.3

7 Vorzulegende Arbeitsproben

Zu (a) Zum Nachweis der besonderen Sachkunde in Teilsachgebiet (a) sind vier 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 ist:

- Ermittlung des Unternehmenswertes, insbesondere:
 - Ermittlung des Unternehmenswertes in einer Familiensache (Anfangs- und Endwert)
 - Ermittlung einer Abfindung für einen ausscheidenden Gesellschafter oder Kommanditisten bei einer GmbH oder GmbH & Co. KG
- Ermittlung des Unternehmenswertes bei anderen Anlässen (Unternehmensnachfolge, Schadenersatz etc.)
- Ermittlung der marktüblichen Miete oder Pacht
- Sanierungsgutachten oder Fortführungsprognose bei Liquiditätsproblemen
- Markt- und Wettbewerbsuntersuchung (Feasibility-Studie) für ein Hotel- oder Gastronomieprojekt

In Ausnahmefällen können auch fiktiv erstellte Gutachten eingereicht werden.

Zu (b) Zum Nachweis der besonderen Sachkunde in Teilsachgebiet (b) sind vier Gutachten, die drei der folgenden Themen betreffen müssen, einzureichen:

- Ermittlung eines Betriebsunterbrechungsschadens und des Versicherungswertes:
 - in der FBU-Versicherung
 - in der MFBV-Versicherung - in der KBU-Versicherung
- Bewertung von Inventar eines Hotels und/oder einer Gaststätte im Rahmen der Ermittlung eines entstandenen Sachschadens
- Bewertung von Inventar eines Hotels und/oder einer Gaststätte im Rahmen einer Betriebsübergabe oder bei Geltendmachung von Vermieterpfandrecht
- Bewertung von Inventar im Rahmen einer Familiensache (Substanzwert / Anfangs- / Endvermögen)
- Ermittlung des Miet-/Pachtwertes für Inventar

In Ausnahmefällen können auch fiktiv erstellte Gutachten eingereicht werden.

8 Erläuterungen

Zum Hotel- und Gaststättengewerbe zählen in Deutschland mehrere hunderttausend Unternehmen mit mehr als einer Million Beschäftigten. Die Branche ist gekennzeichnet durch eine Vielzahl eigenständiger Betriebstypen, sie ist i. d. R. investitions- und personalintensiv und in vielerlei Hinsicht auch zu unterscheiden von Unternehmen anderer Branchen. Das macht spezialisierten Sachverstand notwendig.

Beide unter Ziffer 1 beschriebenen Sachgebiete sind wirtschaftswissenschaftlich geprägte Sachgebiete, Gegenstand ist die dem jeweiligen Sachverhalt angemessene Auswahl und Anwendung volkswirtschaftlicher und betriebswirtschaftlicher Methoden für die Zwecke der Wertermittlung. Untersuchungen zu technischen Sachverhalten wie beispielsweise Schäden an Gebäuden und/oder Schäden an elektrischen Anlagen und Maschinen sind nicht Gegenstand der Sachgebiete.

Soweit ein Sachverständiger des Sachgebietes aufgrund seiner Vorbildung zusätzlich technisch orientierte Beweisfragen, z. B. zur Funktionsfähigkeit von Geräten oder technischen Mängeln an Geräten

beantworten kann, wird anheimgestellt, ergänzend eine Bestellung für die Sachgebiete Großküchentechnik, Innenausbau oder ähnliches anzustreben.

9 Anforderungen an Gutachten bzw. Sachverständigenleistungen

Zum Aufbau eines Gutachtens wird auf die jeweilige Sachverständigenordnung sowie auf die „[Hinweise zum Aufbau eines schriftlichen Sachverständigengutachtens](#)“ verwiesen.