ARBEITSHILFE A1

Anlassmatrix

Aus: Immobilienbewertung im Mandat. Wertbegriffe, Anlässe und Arbeitsschritte für alle, die mit Immobilien zu tun haben. Autor Thomas Wörle. Rechtsstand Oktober 2026.

WORUM ES GEHT

Die Matrix ordnet jedem Anlass die maßgebliche Norm, den Adressaten, die Stichtagslogik und den geeigneten Gutachtentyp zu. Sie ist der Ausgangspunkt der schriftlichen Auftragsklärung und verhindert, dass ein Gutachten für einen anderen Verfahrenszweck beauftragt wird.

Zweck: Sie ordnen den Bewertungsanlass vor der Beauftragung dem richtigen Wertbegriff, Verfahren und Adressaten zu.

Anwendung: Markieren Sie die einschlägige Zeile, ergänzen Sie die Mandatsdaten und klären Sie Abweichungen vor Auftragserteilung schriftlich. Die Kapitelangabe in der ersten Spalte führt zur ausführlichen Darstellung.

Anlass	Maßgebliche Norm	Adressat des Gutachtens	Stichtagslogik	Geeigneter Gutachtentyp	Typische Fallstricke
Erbschaft (**Kapitel 8**)	§ 198 BewG, §§ 151 bis 155 BewG	Lagefinanzamt im Feststellungsverfahren, daneben Beteiligte	Bewertungsstichtag ist der Tod des Erblassers (§§ 9, 11 ErbStG).	Nachweisgutachten zum niedrigeren gemeinen Wert nach § 198 Abs. 2 BewG oder Kaufpreisnachweis nach § 198 Abs. 3 BewG	Gutachten bezieht sich auf einen anderen Stichtag. Qualifikation entspricht nicht § 198 Abs. 2 BewG. Rechte oder Schäden fehlen. Kaufpreis liegt außerhalb des Zeitfensters.

Anlass	Maßgebliche Norm	Adressat des Gutachtens	Stichtagslogik	Geeigneter Gutachtentyp	Typische Fallstricke
Schenkung (**Kapitel 8**)	§ 198 BewG, §§ 151 bis 155 BewG	Lagefinanzamt im Feststellungsverfahren, daneben Beteiligte	Bewertungsstichtag ist die Ausführung der Zuwendung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 11 ErbStG). Der Wert lässt sich vor der Beurkundung ermitteln.	Nachweisgutachten zum gemeinen Wert, bei passenden Voraussetzungen Kaufpreisnachweis	Unklare wirtschaftliche Einheit. Nicht berücksichtigte Miteigentumsanteile. Vorbehaltener Nießbrauch oder vorbehaltenes Wohnungsrecht im Wert und zugleich als Last berücksichtigt (§ 10 Abs. 6b ErbStG).
Grundsteuer (**Kapitel 9**)	§ 220 Abs. 2 BewG, nur im Bundesmodell. Baden-Württemberg: § 38 Abs. 4 LGrStG BW. Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen sehen keinen Wertnachweis vor.	Finanzamt für die Grundsteuerwertfeststellung	Wertverhältnisse am Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022, Grundstückszustand am Feststellungszeitpunkt (§ 220 Abs. 2 Satz 1 und 6, § 227 BewG). Kaufpreis innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt.	Gutachten nach § 220 Abs. 2 Satz 3 i. V. m. § 198 Abs. 2 BewG oder Kaufpreis nach § 220 Abs. 2 Satz 4 BewG	40 Prozent am Grundsteuerwert gemessen. Richtig: gemeiner Wert mindestens rund 28,6 Prozent darunter. Rechte und Belastungen ohne Bezug zur Beschaffenheit zu Unrecht angesetzt (Satz 5 schließt sie aus). Bei Bestandskraft bleibt nur die fehlerbeseitigende Fortschreibung für die Zukunft (§ 222 Abs. 3 BewG).
AfA, kürzere tatsächliche Nutzungsdauer (**Kapitel 10**)	§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG, § 11c Abs. 1 EStDV	Finanzamt, Steuerberater und Mandant für die Steuererklärung	Die Nutzungsdauer beginnt mit Anschaffung oder Fertigstellung (§ 11c Abs. 1 Satz 2 EStDV). Die Prognose betrifft die noch mögliche zweckentsprechende Nutzung.	Nutzungsdauergutachten mit objektbezogener sachverständiger Begründung	Eine modellhafte Restnutzungsdauer wird ohne Würdigung des Objekts übernommen (BFH, Urteil vom 23.01.2024, IX R 14/23). Wertgutachten und Nutzungsdauergutachten werden vermischt.

Anlass	Maßgebliche Norm	Adressat des Gutachtens	Stichtagslogik	Geeigneter Gutachtentyp	Typische Fallstricke
Kaufpreisaufteilung (**Kapitel 11**)	§ 7 Abs. 4 EStG, BFH, Urteil vom 21.07.2020, IX R 26/19	Finanzamt, Steuerberater und Mandant	Anschaffungszeitpunkt und die beim Vertragsschluss bestehenden Wertverhältnisse dokumentieren.	Aufteilung nach dem Verhältnis der getrennt ermittelten Wertanteile von Grund und Boden sowie Gebäude	Vertragsaufteilung wird ohne Prüfung übernommen oder durch die BMF-Arbeitshilfe ersetzt. Die Arbeitshilfe ist ein typisiertes Plausibilitätsinstrument.
Erbauseinandersetzung (**Kapitel 12**)	§§ 2032, 2042, 753 BGB, Ausgleichung §§ 2050, 2055 BGB. Wertmaßstab § 194 BauGB	Miterben, Testamentsvollstrecker (§ 2204 BGB), Bevollmächtigte, gegebenenfalls Gericht	Kein gesetzlicher Stichtag. Die Beteiligten legen ihn fest, meist nahe an Übernahme oder Ausführung des Plans. Bei Ausgleichung zusätzlich der Wert zur Zeit der Zuwendung (§ 2055 Abs. 2 BGB).	Verkehrswertgutachten als Privatgutachten, bei vereinbarter Bindung Schiedsgutachten, im Streit gerichtlicher Sachverständigenbeweis	Teilungsquote wird mit Wertfrage verwechselt. Wert des ganzen Grundstücks und Wert eines isolierten Anteils werden vermischt (§ 2033 Abs. 2 BGB). Bindungswirkung des Gutachtens ist nicht geregelt.
Pflichtteil und Pflichtteilsergänzung (**Kapitel 12**)	§§ 2311, 2314, 2325 BGB. Wertmaßstab § 194 BauGB	Pflichtteilsberechtigte, Erben, Rechtsanwälte, gegebenenfalls Gericht	Erbfall (§ 2311 Abs. 1 Satz 1 BGB). Bei der Ergänzung zusätzlich der Tag der Schenkung, Niederstwertprinzip (§ 2325 Abs. 2 Satz 2 BGB). Werte ohne Indexierung ausweisen.	Wertermittlung nach § 2314 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 BGB auf Kosten des Nachlasses, Verkehrswertgutachten, gerichtlicher Sachverständigenbeweis	Zeitnaher Verkaufserlös wird übergangen. Vorbehaltenes Wohnungsrecht oder vorbehaltener Nießbrauch wird nicht gesondert bewertet. Weitergabe an den Pflichtteilsberechtigten ist im Auftrag nicht geregelt.
Zugewinnausgleich (**Kapitel 12**)	§§ 1374, 1376, 1384 BGB. Wertmaßstab § 194 BauGB	Ehegatten, Rechtsanwälte, gegebenenfalls Familiengericht	Eintritt des Güterstands, Erwerb von Todes wegen oder durch Schenkung zum Erwerbszeitpunkt, bei Scheidung Rechtshängigkeit des Scheidungsantrags (§ 1376 Abs. 1 und 2, § 1384 BGB). Zustand je Stichtag.	Verkehrswertgutachten je Stichtag, ohne Indexierung und vor Abzug latenter Steuern	Modernisierung wird dem falschen Stichtag zugeordnet. Kaufkraftbereinigung wird im Gutachten vorgenommen. Vorbehaltene Rechte beim privilegierten Erwerb fehlen. Latente Steuer ist im Auftrag nicht geklärt.

Anlass	Maßgebliche Norm	Adressat des Gutachtens	Stichtagslogik	Geeigneter Gutachtentyp	Typische Fallstricke
Teilungsversteigerung (**Kapitel 12**)	§§ 180, 74a Abs. 5 ZVG	Vollstreckungsgericht, Miteigentümer und Miterben, Bietinteressenten	Kein gesetzlich bestimmter Stichtag. Bewertet wird zeitnah zur Wertfestsetzung durch das Vollstreckungsgericht.	Gutachten des vom Vollstreckungsgericht beauftragten Sachverständigen	Einwendungen werden erst gegen den Zuschlag erhoben, die Frist der sofortigen Beschwerde gegen die Wertfestsetzung ist abgelaufen (§ 74a Abs. 5 Satz 3 und 4 ZVG). Bestehen bleibende Rechte sind nicht gesondert ausgewiesen. Zutritt wird verweigert.
Ankauf (**Kapitel 13**)	§ 194 BauGB, für die Aufteilung § 7 Abs. 4 EStG	Käufer, finanzierendes Institut, später Finanzamt	Vereinbarter Stichtag vor der Beurkundung.	Kurzstellungnahme für die interne Kaufentscheidung, dokumentierte Wertermittlung gegenüber Bank oder Finanzamt	Ein Preis, den der Käufer für sich rechtfertigen kann, wird als Verkehrswert behandelt. Unterlagen werden erst nach der Beurkundung angefordert. Die Kaufpreisaufteilung fehlt im Vertrag.
Finanzierung (**Kapitel 13**)	Beleihungswert nach § 16 PfandBG und BelWertV sowie Vorgaben des finanzierenden Instituts. Bei Verkehrswertbezug § 194 BauGB	Kreditinstitut und Mandant	Stichtag und geforderter Wertbegriff folgen dem Auftrag des Instituts. Ein Verkehrswert ist nicht ohne Weiteres ein Beleihungswert.	Vom Institut akzeptiertes Gutachten mit dessen formalen Anforderungen	Adressatenanforderungen werden erst nach Fertigstellung geprüft. Verkehrswert und Beleihungswert werden gleichgesetzt. Ein Bankgutachten wird als steuerlicher Nachweis verwendet.

Anlass	Maßgebliche Norm	Adressat des Gutachtens	Stichtagslogik	Geeigneter Gutachtentyp	Typische Fallstricke
Verkauf (**Kapitel 13**)	§ 194 BauGB	Veräußerer, Erwerber oder deren Berater	Marktverhältnisse zum vereinbarten Wertermittlungsstichtag. Objektzustand zum Qualitätsstichtag.	Verkehrswertgutachten oder Marktpreiseinschätzung mit klar begrenztem Zweck	Angebotspreis wird als Verkehrswert behandelt. Mängel, Rechte und Entwicklungszustand bleiben undokumentiert.
Verkauf aus dem Nachlass (**Kapitel 13**)	§§ 2205, 2216, 2219 BGB, für den Nachlasspfleger § 1888 Abs. 1, § 1850 Nr. 1 und 5, § 1962 BGB. Für die Erbschaftsteuer § 198 Abs. 3 BewG	Testamentsvollstrecker, Nachlasspfleger, Nachlassgericht, Erben	Wert vor Vertragsschluss. Für den Kaufpreisnachweis Verkauf innerhalb eines Jahres nach dem Erbfall bei unveränderten maßgeblichen Verhältnissen.	Verkehrswertgutachten vor dem Verkauf	Verkauf ohne dokumentierte Wertgrundlage. Genehmigung des Nachlassgerichts wird zu spät eingeholt. Änderungen zwischen Erbfall und Verkauf sind nicht festgehalten.
Mieterhöhung nach §§ 558, 558a BGB (**Kapitel 3**)	§ 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB	Mieter im Mieterhöhungsverlangen, gegebenenfalls Gericht	Vergleichsmieten und Merkmale müssen auf den Erklärungszeitpunkt bezogen und nachvollziehbar dargestellt werden.	Mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen	Das Gutachten ist nicht auf seine Funktion als Begründungsmittel nach § 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB ausgerichtet.

Arbeitsfolge

1. Ordnen Sie den Anlass zunächst nur einer Zeile zu. Mehrere Anlässe benötigen getrennte Wertbegriffe oder einen ausdrücklich kombinierten Auftrag.
2. Notieren Sie den verfahrensrechtlich vorgegebenen Stichtag und prüfen Sie, ob ein abweichender Qualitätsstichtag besteht.
3. Benennen Sie den Adressaten. Ein für die Parteien hilfreiches Gutachten erfüllt nicht ohne Weiteres die formalen Anforderungen eines Feststellungs- oder Gerichtsverfahrens.
4. Prüfen Sie, ob Daten, Unterlagen und Qualifikation für den ausgewählten Gutachtentyp ausreichen.
5. Halten Sie die Entscheidung und verbleibende Risiken im Mandatsvermerk fest.

Mandatsvermerk

- ☐ Anlass und maßgeblicher Wertbegriff sind abgestimmt.
- ☐ Der primäre Adressat ist benannt.
- ☐ Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag sind getrennt festgehalten.
- ☐ Der Gutachtentyp passt zum Anlass.
- ☐ Die genannten Fallstricke sind im Auftrag behandelt.

Diese Arbeitshilfe ersetzt keine Rechtsberatung, keine Steuerberatung und keine eigene sachverständige Prüfung im Einzelfall. Prüfen Sie den aktuellen Rechtsstand vor jeder Verwendung im Mandat. Die Fundstellen sind im Fachbuch nachgewiesen.

Thomas Wörle · Sachverständiger für Immobilienbewertung
Telefon +49 160 519 61 91 · t.woerle@twga-consulting.de