ARBEITSHILFE A6

Einwendungskatalog

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

Der Katalog macht aus einer allgemeinen Kritik eine prüfbare Einwendung (Kapitel 18). Jede Einwendung braucht Fundstelle, Prüffrage, Beleg und mögliche Wertauswirkung.

Zweck: Sie entwickeln substantiierte Einwendungen gegen ein fremdes Gutachten aus überprüfbaren Anknüpfungstatsachen.

Anwendung: Benennen Sie zuerst die genaue Seite oder Anlage. Formulieren Sie erst danach die Prüffrage und die mögliche Auswirkung.

Typischer Angriffspunkt	Fundort im Gutachten	Prüffrage	Auswirkung auf das Ergebnis
Falscher Wertermittlungsstichtag	Deckblatt, Auftrag, Berechnung	Entsprechen die verwendeten Marktdaten dem angegebenen Stichtag?	Kann sämtliche Marktdaten und den Ergebniswert beeinflussen.
Qualitätsstichtag nicht getrennt	Objektbeschreibung, Stichtagsangaben	Ist der maßgebliche Grundstückszustand zu einem anderen Zeitpunkt zu beurteilen (§ 2 ImmoWertV)?	Kann Zustand, Flächen, Schäden und Restnutzungsdauer verändern.
Unvollständige Objektidentifikation	Grundbuchauszug, Lageplan, Objektbeschreibung	Sind alle Flurstücke, Anteile und Sondernutzungsrechte erfasst?	Bewertungsgegenstand kann zu weit oder zu eng sein.
Fehlende oder falsche Rechtebewertung	Grundbuch, Baulasten, Rechtskapitel	Wurde die Belastung geprüft und mit ihrer wirtschaftlichen Wirkung behandelt?	Wert kann zu hoch oder zu niedrig angesetzt sein.
Unzureichender Ortstermin	Besichtigungsprotokoll, Fotos	Welche Bereiche wurden nicht besichtigt und welche Annahmen folgen daraus?	Die Tatsachenbasis ist eingeschränkt.
Flächenfehler	Flächenberechnung, Anlagen	Stimmen Wohn-, Nutz- und Grundstücksflächen mit den Unterlagen überein?	Wirkt auf Vergleich, Ertrag, Sachwert und Aufteilung.
Unzutreffender Bodenrichtwert	Bodenwertermittlung	Passen Richtwertzone, Entwicklungszustand und Stichtag zum Grundstück?	Bodenwert kann fehlerhaft sein.

Typischer Angriffspunkt	Fundort im Gutachten	Prüffrage	Auswirkung auf das Ergebnis
Fehlende Modellkonformität	Datenquelle, Berechnungsansatz	Werden bei Daten des Gutachterausschusses dieselben Modellansätze verwendet (§ 10 ImmoWertV)?	Datennutzung kann methodisch nicht tragen.
Nicht vergleichbare Vergleichsobjekte	Vergleichswertteil	Sind Lage, Größe, Zustand, Nutzung und Zeitpunkt hinreichend ähnlich?	Vergleichswert ist nicht gesichert.
Pauschale Anpassungen	Vergleichswertteil	Sind Zu- oder Abschläge einzeln begründet und rechnerisch nachvollziehbar?	Höhe des Vergleichswerts ist nicht überprüfbar.
Unbelegte Miete	Ertragswertteil	Sind Vertragsmiete, marktübliche Miete und Leerstand stichtagsbezogen belegt?	Gebäudeertragswert kann erheblich abweichen.
Unpassender Liegenschaftszinssatz	Ertragswertteil	Passt der Zinssatz zu Objektart, Lage, Datenmodell und Stichtag?	Kapitalisierung und Ertragswert ändern sich.
Unbegründete Restnutzungsdauer	Sachwert- oder Ertragswertteil	Sind Alter, Modernisierung und baulicher Zustand nachvollziehbar gewürdigt?	Vervielfältiger oder Alterswertminderung ändert sich.
Fehlerhafte Modernisierung	Objektbeschreibung, Anlage 2 ImmoWertV	Sind Art, Umfang und Zeitpunkt der Maßnahmen belegt?	Restnutzungsdauer und Wert können falsch sein.
Falscher Sachwertfaktor	Sachwertteil	Sind Faktor, Quelle und Modellansatz angegeben und passend?	Marktanpassung des Sachwerts ist fehlerhaft.
Qualifikation nach § 198 Abs. 2 BewG ungeklärt	Deckblatt, Qualifikationsanlage	Erfüllt die Qualifikation die Anforderungen des § 198 Abs. 2 BewG (Kapitel 3)?	Gutachten kann als Nachweis ungeeignet sein.
Kaufpreis außerhalb des Zeitfensters	Kaufvertrag, Stichtagskapitel	Liegt der Vertragsschluss innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Stichtag (§ 198 Abs. 3 BewG)?	Kaufpreisnachweis scheidet aus.
Kaufpreis nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	Kaufvertrag, Parteienangaben	Liegen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vor?	Kaufpreis ist nicht ohne Weiteres Nachweis.
Rechenfehler oder Rundungsbruch	Berechnung, Anlagen	Lassen sich Zwischenergebnisse und Endwert reproduzieren?	Ergebnis ist zu korrigieren oder neu herzuleiten.

Typischer Angriffspunkt	Fundort im Gutachten	Prüffrage	Auswirkung auf das Ergebnis
Ergebnis ohne Überleitung	Schlusskapitel	Wird erklärt, wie aus Verfahrenswerten der Ergebniswert folgt?	Schlussfolgerung bleibt nicht prüfbar.

Dokumentation der Einwendung

- ☐ Originalgutachten und Anlagen liegen vollständig vor.
- ☐ Die angegriffene Aussage ist wörtlich oder rechnerisch bezeichnet.
- ☐ Gegenunterlagen sind datiert und dem Objekt zugeordnet.
- ☐ Die Einwendung verlangt eine bestimmte Erläuterung, Korrektur oder Ergänzung.
- ☐ Eine Wertauswirkung wird nur behauptet, wenn die Tatsachenbasis dies trägt.

Formulierungsbausteine für substantiierte Einwendungen

> **1.** „Auf Seite [Seite] wird der Wertermittlungsstichtag mit [Datum] angegeben. Die verwendete Datenquelle [Quelle] bezieht sich jedoch auf [abweichender Zeitpunkt]. Bitte erläutern Sie die Stichtagsanpassung und deren rechnerische Auswirkung auf den Ergebniswert."

> **2.** „Die unter [Fundstelle] verwendeten Vergleichsobjekte stimmen mit dem Bewertungsobjekt bei [Merkmal] nicht hinreichend überein. Eine Anpassung für [Abweichung] ist nicht ausgewiesen. Bitte legen Sie Vergleichbarkeit, Anpassungsansatz und Wertauswirkung offen."

> **3.** „Der Bodenwert basiert auf [Bodenrichtwert oder Quelle]. Es bleibt offen, ob [Entwicklungszustand, Lage oder Grundstücksmerkmal] dem Richtwertgrundstück entspricht. Bitte prüfen Sie die Zuordnung und berechnen Sie die Auswirkung einer abweichenden Annahme."

> **4.** „Für die Restnutzungsdauer von [Jahre] fehlt eine nachvollziehbare Herleitung aus Alter, baulichem Zustand und den dokumentierten Modernisierungen. Bitte benennen Sie die Tatsachenbasis und erläutern Sie die Wirkung auf [Vervielfältiger oder Alterswertminderung]."

> **5.** „Das Gutachten soll als Nachweis nach § 198 BewG dienen. Der vorgelegte Qualifikationsnachweis [Bezeichnung] lässt nicht erkennen, ob die Person die Anforderungen des § 198 Abs. 2 BewG erfüllt, insbesondere ob Bestellung oder Zertifizierung personengebunden belegt sind und die Wertermittlung von Grundstücken betreffen. Bitte reichen Sie einen geeigneten Nachweis nach."

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.