FACHBUCH FÜR DIE MANDATSARBEIT

Immobilienbewertung im Mandat

Wertbegriffe, Anlässe und Arbeitsschritte für alle, die mit Immobilien zu tun haben

Thomas Wörle

Impressum

Immobilienbewertung im Mandat. Wertbegriffe, Anlässe und Arbeitsschritte für alle, die mit Immobilien zu tun haben.

Autor: Thomas Wörle
Herausgeber: Thomas Wörle, Südliche Münchner Straße 60C, 82031 Grünwald
1. Auflage, Oktober 2026. Rechtsstand: Oktober 2026. Die Darstellung berücksichtigt Gesetzesfassungen, Verwaltungsanweisungen, Gesetzentwürfe und Entscheidungen, die bis zu diesem Zeitpunkt veröffentlicht und über die im Fundstellenverzeichnis genannten Quellen abrufbar waren. Wo eine Rechtslage noch im Fluss ist, nennt der Text den Stand ausdrücklich.

Haftungsausschluss. Dieses Buch dient der fachlichen Information. Es ist keine Rechts- oder Steuerberatung im Einzelfall und keine sachverständige Prüfung. Autor, Herausgeber und Beteiligte übernehmen keine Haftung für Entscheidungen, die auf Grundlage dieses Buches getroffen werden. Rechtsprechung, Verwaltungsanweisungen und Gesetzesfassungen ändern sich. Prüfen Sie den jeweils aktuellen Stand vor jeder Verwendung im Mandat.

Fallbeispiele. Alle Fallbeispiele in diesem Buch sind frei erfunden. Ähnlichkeiten mit tatsächlichen Vorgängen oder Personen sind nicht beabsichtigt.

Arbeitshilfen. Die acht Arbeitshilfen in Teil IV sind Bestandteil dieses Buches. Die Arbeitshilfen A1 bis A8 sind ohne Registrierung unter www.twga-consulting.de/downloads/fachbuch/ abrufbar. Sie dürfen im eigenen Mandat verwendet und an das eigene Vorgehen angepasst werden.

Urheberrecht. Alle Rechte vorbehalten. Die Vervielfältigung, Verbreitung und öffentliche Zugänglichmachung des Werkes oder einzelner Teile bedürfen der Zustimmung des Autors, soweit das Urheberrechtsgesetz nichts anderes zulässt.

Sprachliche Form. Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter.

Kontakt zum Autor: t.woerle@twga-consulting.de

Inhalt

Vorwort 5

Wie Sie dieses Buch nutzen 6

Teil I Grundlagen der Bewertungsaufgabe 9

1. Welcher Wert gilt: Wertbegriffe im Mandat 10

2. Stichtag, Zweck, Adressat: Die drei Fragen vor der Beauftragung 14

3. Wer bewerten darf: Qualifikation, Bestellung, Zertifizierung 19

4. Vom Acker zum Bauplatz: Planungsrecht und Grundstücksentwicklung 22

5. Das Grundbuch lesen: Bestandsverzeichnis und drei Abteilungen 28

6. Flächen: Wohnfläche, Nutzfläche, Brutto-Grundfläche 35

7. Die drei Wertermittlungsverfahren in der gebotenen Kürze 41

Teil II Die Anlässe 47

8. Anlass Erbschaft und Schenkung: Der Nachweis nach § 198 BewG 48

9. Anlass Grundsteuer: Bundesmodell und Nachweis des niedrigeren Werts 56

10. Anlass AfA: Die kürzere tatsächliche Nutzungsdauer 62

11. Anlass Kaufpreisaufteilung: Boden und Gebäude trennen 67

12. Anlass Auseinandersetzung: Erbengemeinschaft, Zugewinn, Pflichtteil 71

13. Anlass Kauf und Verkauf: Finanzierung, Nachlass, Sonderimmobilien 79

Teil III Von der Frage zum verwertbaren Gutachten 85

14. Unterlagen: Was gebraucht wird und was nicht 86

15. Auftragsgestaltung: Auftrag, Honorar, Haftung, Datenschutz 91

16. Ortstermin und Mitwirkung 95

17. Das Gutachten prüfen: Formale und methodische Schlüssigkeit 98

18. Einwendungen gegen ein fremdes Gutachten 103

19. Verwendung im Verfahren: Einspruch, Aussetzung, Klage, Zivilprozess 107

Teil IV Acht Arbeitshilfen 115

A1 Anlassmatrix 116

A2 Auftragsklärung 124

A3 Unterlagenliste nach Objektart 128

A4 Prüfbogen § 198 BewG 132

A5 Gutachtenprüfbogen 136

A6 Einwendungskatalog 140

A7 Fristen- und Verfahrensübersicht 144

A8 Mandanten- und Beauftragungsbausteine 149

Glossar 151

Fundstellenverzeichnis 162

Vorwort

Eine Immobilienbewertung steht im Mandat selten für sich. Sie hängt an einem Anlass, einem Zeitpunkt und einem Zweck. Ein Verkehrswert wird etwa für die Auseinandersetzung unter Miterben gebraucht, der gemeine Wert für die Erbschaftsteuer, eine Restnutzungsdauer für die Abschreibung. Jede dieser Fragen hat ihre eigene Rechtsgrundlage, ihren eigenen Stichtag und ihre eigenen Anforderungen an das Gutachten.

Das Buch ist für Leser geschrieben, die solche Fragen beruflich auf den Tisch bekommen, ohne selbst Gutachten zu erstellen: Steuerberater, Rechtsanwälte, Testamentsvollstrecker und Nachlassverwalter, Finanz- und Immobilienberater, Investoren und Family Offices. Es ordnet die Wertbegriffe, die im Mandat auseinanderzuhalten sind, und zeigt für die häufigen Anlässe, welcher Wert zu welchem Stichtag gesucht ist. Es beschreibt, was ein Gutachtenauftrag enthalten muss, welche Unterlagen die Bearbeitung braucht und welche Qualifikation der jeweilige Nachweisweg verlangt. Schließlich zeigt es, wie sich ein vorgelegtes Gutachten formal und methodisch prüfen und begründet beanstanden lässt.

Ein Kommentar zum Bewertungs- oder Steuerrecht ist das Buch nicht, und es leitet nicht dazu an, selbst Werte zu ermitteln. Vorkenntnisse in der Wertermittlung setzt es nicht voraus. Die verfahrensrechtlich geprägten Kapitel 8, 9, 12 und 19 sind für Leser ohne juristische oder steuerliche Ausbildung allerdings anspruchsvoller als die übrigen.

Der Text gibt die Rechtslage im Oktober 2026 wieder. Er ist keine Beratung im Einzelfall und keine Prüfung durch einen Sachverständigen. Über das Ergebnis eines Verfahrens entscheiden Finanzamt und Gericht.

Die Reihenfolge des Buches folgt der Reihenfolge im Mandat. Am Anfang stehen vier Angaben: welcher Wert benötigt wird, zu welchem Zeitpunkt, für welchen Zweck und für welchen Adressaten. Danach folgen die Auswahl der fachlich geeigneten Person, die Beschaffung der Unterlagen und die Prüfung des Ergebnisses.

Wie Sie dieses Buch nutzen

Teil I (Kapitel 1 bis 7) legt die Begriffe fest, mit denen das weitere Mandat arbeitet: Wertbegriff, Stichtag, Qualifikation, Planungsrecht, Grundbuch, Flächen und die drei Wertermittlungsverfahren. Teil II (Kapitel 8 bis 13) ist nach Anlässen gegliedert, von Erbschaft und Schenkung über Grundsteuer, AfA und Kaufpreisaufteilung bis zu Auseinandersetzung, Kauf, Finanzierung und Verkauf. Teil III (Kapitel 14 bis 19) folgt dem Arbeitsablauf von den Unterlagen über Auftrag und Ortstermin bis zur Prüfung des Gutachtens, zu Einwendungen und zur Verwendung im Verfahren. Teil IV enthält acht Arbeitshilfen.

Die Kapitel lassen sich einzeln nachschlagen. Für den Einstieg nach Berufsrolle eignet sich folgende Auswahl.

Leser	Zuerst	Bei Bedarf
Steuerberater	Kapitel 1 bis 3, 8 bis 11, 17	Kapitel 19 für Einspruch und Klage
Rechtsanwälte	Kapitel 1 bis 3, 12, 17 bis 19	Kapitel 5 für Rechte und Belastungen
Testamentsvollstrecker und Nachlassverwalter	Kapitel 1, 2, 5, 12 bis 14, 17	Kapitel 8 für die Erbschaftsteuer, Kapitel 18 bei Streit über ein Gutachten
Finanz- und Immobilienberater	Kapitel 1, 4 bis 7, 13	Kapitel 10 und 11 für AfA und Kaufpreisaufteilung
Investoren und Family Offices	Kapitel 1, 4 bis 6, 10, 11, 13	Kapitel 8 bei Schenkungen, Kapitel 14 und 15 vor einer Beauftragung

In jedem Mandat stehen Anlass und Adressat am Anfang. Danach werden Wertbegriff, Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag und Objektumfang schriftlich festgehalten, und erst dann folgt die Methode. Ist vor der Beauftragung geklärt, ob der gewünschte Nachweis einen bestimmten Stichtag, eine bestimmte Qualifikation oder eine besondere Begründung verlangt, lassen sich Unterlagenliste, Auftrag und spätere Gutachtenprüfung auf dieselbe Frage ausrichten.

Die Arbeitshilfen begleiten diesen Ablauf. A1 (Anlassmatrix) und A2 (Auftragsklärung) gehören an den Anfang eines Mandats, A3 ordnet die Unterlagen nach Objektarten. A4 prüft den Nachweis nach § 198 BewG (Kapitel 8), A5 das Gutachten (Kapitel 17), A6 sammelt Einwendungen (Kapitel 18), A7 ordnet Fristen und Verfahren (Kapitel 19). A8 enthält Bausteine für Mandantenschreiben und Beauftragung.

Die Angaben in Klammern belegen die Aussage, neben der sie stehen. Beim ersten Lesen muss niemand sie nachschlagen. Wer eine Aussage gegenüber Finanzamt, Gericht oder Erben vertreten will, findet über die Klammer die Quelle und im Fundstellenverzeichnis die verwendete Fassung. Fachbegriffe, die der Text nicht erläutert, stehen im Glossar.

Teil I Grundlagen der Bewertungsaufgabe

Wertbegriff, Stichtag, Qualifikation, Planungsrecht, Grundbuch, Flächen und Verfahren. Diese Begriffe braucht jeder, der einen Bewertungsauftrag formuliert.

1. Welcher Wert gilt: Wertbegriffe im Mandat

> **WORUM ES GEHT**
> Der Wertbegriff gehört zur Aufgabenstellung. Verkehrswert, gemeiner Wert, Grundbesitzwert und Grundsteuerwert haben unterschiedliche Rechtsgrundlagen und erfüllen unterschiedliche Funktionen. Welcher Begriff gilt, ergibt sich aus Anlass und Adressat und steht deshalb vor der Beauftragung fest.

Der Wertbegriff bestimmt den Auftrag

Viele Gutachtenaufträge beginnen mit dem Wunsch, den Wert einer Immobilie zu erfahren. Erst im Gespräch zeigt sich, wofür er gebraucht wird, etwa für die Erbschaftsteuererklärung, für die Einigung unter Miterben, für einen Verkauf oder für das Gespräch mit der Bank. Für jeden dieser Zwecke kann ein anderer Wert gesucht sein, zu einem anderen Stichtag und mit anderen Anforderungen an die Person, die ihn ermittelt. Am Anfang steht die Frage, welcher Wert gemeint ist.

Ein Gutachten beantwortet eine bestimmte Bewertungsfrage. Der Wertbegriff legt fest, welche Zielgröße gesucht wird, der Anlass, welche Zielgröße der Adressat benötigt. Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB). Es kommt also auf den Stichtag an, auf den sich das Gutachten bezieht, nicht auf den Tag seiner Erstellung. Die Definition richtet den Blick auf einen gedachten gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Der Finanzierungsbedarf eines Verkäufers, eine besondere Beziehung der Vertragsparteien oder ein einzelnes Verhandlungsergebnis bleiben außer Betracht. Gefragt ist eine Würdigung des Grundstücks und des Marktes am Stichtag.

Der gemeine Wert ist im steuerlichen Bewertungsrecht die gesetzliche Bezugsgröße. Er wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsguts bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände zu berücksichtigen, die den Preis beeinflussen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben außer Betracht (§ 9 Abs. 2 BewG). Für die Bewertung des Grundvermögens verweist § 177 Abs. 1 BewG auf diesen Begriff. Die Definition ist der des Verkehrswerts eng verwandt, denn beide stellen auf den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis ab. Einen niedrigeren gemeinen Wert kann der Steuerpflichtige unter den Voraussetzungen des § 198 BewG nachweisen. Für diesen

Nachweis gelten grundsätzlich die aufgrund von § 199 Abs. 1 BauGB erlassenen Vorschriften, vor allem die ImmoWertV (§ 198 Abs. 1 Satz 2 BewG). Die heutige Fassung des § 198 Abs. 1 bis 3 BewG gilt für Bewertungsstichtage nach dem 22.07.2021 (§ 265 Abs. 12 BewG; Kapitel 8).

Der Grundbesitzwert ist das Ergebnis der gesetzlichen Bewertung des Grundvermögens für die steuerliche Verwendung, die das Feststellungsverfahren bestimmt. Nach § 151 BewG wird er gesondert festgestellt, wenn er für die dort genannten Steuerarten oder für eine andere Feststellung von Bedeutung ist. Bei bebauten Grundstücken ordnet § 182 BewG die Grundstücksarten dem Vergleichswert-, dem Ertragswert- oder dem Sachwertverfahren zu.

Der Grundbesitzwert ist daher kein anderer Name für einen frei ermittelten Verkehrswert. Er entsteht innerhalb der Bewertungsregeln des BewG. Weist der Steuerpflichtige einen niedrigeren gemeinen Wert nach, tritt dieser an die Stelle des gesetzlich ermittelten Werts. Zielgröße des Nachweises ist der gemeine Wert, nicht eine beliebige Abweichung von einem Steuerwert (§ 198 Abs. 1 BewG).

Der Grundsteuerwert ist eine eigene Feststellungsgröße nach den §§ 218 bis 260 BewG. Weicht er erheblich vom gemeinen Wert ab, ist bei Nachweis der niedrigere gemeine Wert anzusetzen. Eine erhebliche Abweichung liegt vor, wenn der Grundsteuerwert den nachgewiesenen gemeinen Wert um mindestens 40 Prozent übersteigt (§ 220 Abs. 2 BewG). Die Vergleichsrechnung verlangt zwei sauber abgegrenzte Werte derselben wirtschaftlichen Einheit. Die Regel gehört zum Bundesmodell. Länder mit eigenem Grundsteuermodell weichen ab (Kapitel 9).

Der Bundesfinanzhof hat die Bewertungsregeln für Wohnungseigentum im Bundesmodell für formell und materiell verfassungsgemäß gehalten. Er verweist dabei auf die Abmilderung von Überbewertungen durch den Nachweis nach § 220 Abs. 2 BewG (BFH, Urteil vom 12.11.2025, II R 3/25). Grundsteuerwert und nachzuweisender gemeiner Wert bleiben gleichwohl verschiedene Größen.

Gegenüberstellung für die Auftragsklärung

Wertbegriff	Rechtsgrundlage	Adressat	Typischer Anlass
Verkehrswert, Marktwert	§ 194 BauGB, §§ 1, 2 ImmoWertV	Parteien, Gericht, Finanzverwaltung bei einem auf den gemeinen Wert gerichteten Nachweis	Verkauf, Auseinandersetzung, Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts

Wertbegriff	Rechtsgrundlage	Adressat	Typischer Anlass
Gemeiner Wert	§ 9 Abs. 2, § 177 BewG, für den Nachweis § 198 BewG	Finanzamt im Feststellungsverfahren	Erbschaft und Schenkung, Nachweis nach § 198 BewG
Grundbesitzwert	§§ 151, 177, 182 bis 196 BewG	Lagefinanzamt und Beteiligte des Feststellungsverfahrens	Gesonderte Feststellung für steuerliche Zwecke
Grundsteuerwert	§§ 218 bis 260 BewG, Korrekturmaßstab § 220 Abs. 2 BewG	Finanzamt im Grundsteuerverfahren	Grundsteuerwertfeststellung
Beleihungswert	§ 16 Abs. 2 PfandBG, BelWertV (Kapitel 13)	Darlehensgeber	Finanzierung
Versicherungswert	In diesem Buch nur als Abgrenzungsbegriff behandelt	Versicherer und Versicherungsnehmer	Versicherungsschutz

Die ersten vier Wertbegriffe der Tabelle beruhen auf unterschiedlichen Rechtsgrundlagen. Daraus folgt kein Vorrang eines Wertbegriffs außerhalb seines Zwecks. Der Verkehrswert ist etwa Zielgröße einer zivilrechtlichen Auseinandersetzung, Grundbesitzwert und Grundsteuerwert sind Ergebnisse steuerlicher Feststellungsverfahren.

Beleihungswert und Versicherungswert gehören nicht zur Wertsystematik der Verkehrswertermittlung und der steuerlichen Bewertung. Sie folgen den Vorgaben des Darlehensgebers oder des Versicherers und werden im Auftrag mit keinem der vier übrigen Begriffe gleichgesetzt.

Verkehrswert und gemeiner Wert im Nachweis

Praktisch wird die Verbindung zwischen Verkehrswert und gemeinem Wert beim Nachweis nach § 198 BewG. Der Steuerpflichtige kann nachweisen, dass der gemeine Wert der wirtschaftlichen Einheit am Bewertungsstichtag niedriger ist als der nach den §§ 179 und 182 bis 196 BewG ermittelte Wert. Dann ist der nachgewiesene Wert anzusetzen (§ 198 Abs. 1 Satz 1 BewG).

Als Nachweis kann regelmäßig ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses dienen oder das Gutachten einer Person, die für die Wertermittlung von Grundstücken bestellt oder zertifiziert ist. Welche Bestellung oder Zertifizierung das Gesetz meint, erläutert Kapitel 3. Auch ein zeitnaher Kaufpreis über das zu bewertende Grundstück kann den Nachweis führen (§ 198 Abs. 3 BewG; Kapitel 8).

Stichtage gehören zum Wert

Zu jedem Wert gehören zwei Zeitpunkte, der Wertermittlungsstichtag für die Marktverhältnisse und der Qualitätsstichtag für den Grundstückszustand (§ 2 Abs. 4 und 5 ImmoWertV). Beide sind in Kapitel 2 erläutert, ebenso die Frage, aus welcher Norm sich der Stichtag im jeweiligen Anlass ergibt.

> **PRAXISHINWEIS**
>
> Schreiben Sie den verlangten Wertbegriff mit Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag in den Auftragsgegenstand. Der bloße Auftrag, den „Immobilienwert" zu ermitteln, lässt die Zielgröße offen.

Der Adressat gibt dem Wertbegriff seine Funktion

Den rechtlichen Adressaten legt nicht der Sachverständige fest. Der Auftrag benennt, ob das Ergebnis für die Parteien einer Auseinandersetzung, für ein Finanzamt, für ein Gericht oder für einen Darlehensgeber bestimmt ist. Davon hängt ab, welche Anforderungen das Verfahren an das Gutachten stellt. Im Feststellungsverfahren sind es andere als im Zivilprozess, wo neben den Wertbegriff die Beweisfrage tritt (Kapitel 2 und 19).

WAS JETZT ZU TUN IST

1. Benennen Sie im Auftrag den Wertbegriff mit seiner Rechtsgrundlage.
2. Ordnen Sie den Wert dem Anlass und dem vorgesehenen Adressaten zu.
3. Halten Sie bei steuerlichen Nachweisen Grundbesitzwert, Grundsteuerwert und gemeinen Wert auseinander.
4. Behandeln Sie Beleihungswert und Versicherungswert als eigene Auftragsfragen.

2. Stichtag, Zweck, Adressat: Die drei Fragen vor der Beauftragung

> **WORUM ES GEHT**
>
> Stichtag, Zweck und Adressat bestimmen den Inhalt des Gutachtenauftrags und verbinden die Bewertungsfrage mit dem Verfahren, in dem das Ergebnis verwendet wird. Ein falsch gesetzter Rahmen kann ein methodisch richtiges Gutachten für den Anlass unbrauchbar machen.

Der Arbeitsrahmen

Vor der Beauftragung müssen Stichtag, Zweck und Adressat feststehen. Der Stichtag bestimmt Marktdaten und Grundstückszustand, der Zweck die Zielgröße, der Adressat die Anforderungen des Verfahrens. Fehlt eine der drei Angaben, ist die Bewertungsfrage nicht vollständig gestellt.

Der Stichtag trennt Markt und Objektzustand

Die ImmoWertV arbeitet mit zwei Zeitpunkten. Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Abs. 1, 4 und 5 ImmoWertV).

Zu den allgemeinen Wertverhältnissen zählen etwa die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt und die wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Gebiets. Der Grundstückszustand umfasst die rechtlichen Gegebenheiten, die tatsächlichen Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage. Bei Gebäuden gehören dazu unter anderem Ausstattung, baulicher Zustand, Alter, Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer (§ 2 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

In der Regel fallen beide Zeitpunkte zusammen. Der Qualitätsstichtag weicht vom Wertermittlungsstichtag nur ab, wenn aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV). Die Trennung zählt vor allem, wenn sich das Grundstück vor oder nach dem Stichtag verändert hat. Eine spätere Modernisierung, ein späterer Umbau oder eine spätere rechtliche Veränderung gehört nicht stillschweigend in

den Zustand am Stichtag. Ebenso wenig dürfen Marktdaten eines Stichtags unbemerkt mit dem Zustand eines anderen Zeitpunkts verbunden werden.

Auch Vergleichspreise, Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren brauchen einen Bezug zum Stichtag. Werden solche sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten verwendet, sind dieselben Modelle und Modellansätze anzuwenden, die ihrer Ermittlung zugrunde lagen (§ 10 Abs. 1 ImmoWertV; Kapitel 7). Der Stichtag wirkt so bis in die Datenwahl.

Woraus der Stichtag folgt

Wo das Gesetz den Stichtag vorgibt, steht er nicht zur Wahl. In den häufigen Anlässen ergibt er sich aus diesen Normen.

Anlass	Stichtag	Rechtsgrundlage
Erbschaft	Tod des Erblassers	§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 11 ErbStG
Schenkung	Ausführung der Zuwendung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 11 ErbStG
Pflichtteil	Erbfall	§ 2311 Abs. 1 Satz 1 BGB
Zugewinnausgleich bei Scheidung	Rechtshängigkeit des Scheidungsantrags (Endvermögen)	§ 1384 BGB

Im Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht ist der Zeitpunkt, in dem die Steuer entsteht, zugleich der Bewertungsstichtag (§ 11 ErbStG). Bei der Schenkung eines Grundstücks sieht die Finanzverwaltung die Zuwendung als ausgeführt an, sobald Auflassung und Eintragungsbewilligung vorliegen (R E 9.1 Abs. 1 ErbStR 2019). Das kann der Tag der Beurkundung sein, wenn die Auflassung dort erklärt wird. Die spätere Eintragung im Grundbuch ist es nicht.

Für den Pflichtteil werden Bestand und Wert des Nachlasses zur Zeit des Erbfalls zugrunde gelegt (§ 2311 Abs. 1 Satz 1 BGB). Beim Zugewinnausgleich tritt im Fall der Scheidung an die Stelle der Beendigung des Güterstands die Rechtshängigkeit des Scheidungsantrags (§ 1384 BGB). Für das Anfangsvermögen kommen weitere Stichtage hinzu, der Eintritt des Güterstands und für hinzuzurechnenden Erwerb dessen Zeitpunkt (§ 1376 Abs. 1 BGB; Kapitel 12).

In all diesen Fällen entsteht das Gutachten oft Monate oder Jahre nach dem Stichtag. Der Auftrag nennt den gesetzlichen Stichtag mit seiner Grundlage und hält fest, ob der Qualitätsstichtag davon abweicht.

Beim Nachweis nach § 198 BewG bestimmt der Bewertungsstichtag auch, ob ein Kaufpreis verwendbar ist. Er muss innerhalb eines Jahres vor oder nach diesem Stichtag zustande gekommen sein, bei unveränderten Verhältnissen (§ 198 Abs. 3 BewG; Kapitel 8).

Der Zweck steuert Wertbegriff und Inhalt

Der Zweck entscheidet, ob der Auftrag eine Verkehrswertermittlung, einen Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts, eine Ermittlung der Restnutzungsdauer oder eine steuerliche Aufteilung benötigt. Diese Fragen ähneln sich in der Datenerhebung. Sie haben aber unterschiedliche Zielgrößen.

Der Nachweis nach § 198 BewG zielt auf den niedrigeren gemeinen Wert am Bewertungsstichtag der Erbschaft- oder Schenkungsteuer (Kapitel 8). Der Nachweis nach § 220 Abs. 2 BewG zielt auf den gemeinen Wert im Feststellungszeitpunkt der Grundsteuer (Kapitel 9). Für die AfA geht es um die tatsächliche Nutzungsdauer eines Gebäudes (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG). Ein schlichter Verweis auf die Modellwerte der ImmoWertV ohne Würdigung des Objekts genügt dafür nicht (Kapitel 10).

Der Zweck ist deshalb genau zu formulieren. „Bewertung für Steuerzwecke“ lässt offen, ob ein Grundbesitzwert geprüft, ein niedrigerer gemeiner Wert nachgewiesen, ein Grundsteuerwert verglichen oder eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer begründet werden soll.

Ein Gutachten für eine Mieterhöhung hat wieder einen anderen Zweck. Es dient der Begründung eines Mieterhöhungsverlangens und muss auf dieses Verlangen bezogen sein (§ 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB). Zur Qualifikation, die das Gesetz dafür nennt, siehe Kapitel 3.

Der Adressat prägt Form und Verfahrensbezug

Ist das Finanzamt Adressat, bestimmen die Fristen des Steuerverfahrens den Zeitplan. Der Einspruch ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe einzulegen (§ 355 Abs. 1 AO). Setzt die Finanzbehörde eine Frist für Tatsachen und Beweismittel, bleibt später Vorgebrachtes grundsätzlich unberücksichtigt (§ 364b Abs. 1 und 2 AO). Ein Gutachten für das Einspruchsverfahren muss deshalb rechtzeitig vorliegen und die angegriffene Feststellung erfassen (Kapitel 19).

Vor Gericht tritt die Beweisfrage neben den Wertbegriff, und den Sachverständigen wählt das Prozessgericht aus (§ 404 Abs. 1 ZPO). Ist noch kein Rechtsstreit anhängig, kann eine Partei im selbständigen Beweisverfahren den Zustand oder Wert eines Grundstücks schriftlich begutachten lassen (§ 485 Abs. 2 ZPO). Beide Wege sind in Kapitel 19 dargestellt.

Folgen eines falsch gesetzten Rahmens

Ein falscher Wertermittlungsstichtag verschiebt die Marktverhältnisse, ein falscher Qualitätsstichtag den Grundstückszustand. Bei unklarem Zweck droht ein Wert, den das Verfahren nicht braucht.

Ein methodisch nachvollziehbares Gutachten kann die gestellte Frage dennoch verfehlen. Ein Verkehrswert zum heutigen Markt belegt nicht den gemeinen Wert am steuerlichen Bewertungsstichtag (§ 198 Abs. 1 BewG). Auch die erforderliche Qualifikation folgt aus Zweck und Adressat (Kapitel 3).

RISIKO

Ein unklarer Auftrag ist vor dem Ortstermin zu ergänzen. Ändern sich Stichtag oder Zweck nachträglich, können neue Marktdaten, ein anderer Grundstückszustand und eine andere Qualifikationsprüfung nötig werden, und bereits erstellte Unterlagen bilden den Rahmen womöglich nicht mehr ab. Teilen Sie jede Änderung dem Sachverständigen sofort und schriftlich mit.

BEISPIELFALL

Eine Erbin erhält einen Bescheid über die gesonderte Feststellung des Grundbesitzwerts für eine geerbte Eigentumswohnung. Sie beauftragt ein Gutachten mit der Bitte, den „heutigen Marktwert“ der Wohnung zu bestimmen. Der Sachverständige ermittelt einen Verkehrswert zum Tag des Ortstermins.

Für einen Nachweis nach § 198 BewG reicht diese Aufgabenstellung nicht aus. Nachzuweisen ist der gemeine Wert der wirtschaftlichen Einheit am Bewertungsstichtag, hier dem Todestag des Erblassers (§ 198 Abs. 1 BewG; § 11 ErbStG). Der Wertermittlungsstichtag muss auf diesen Tag bezogen sein, der Qualitätsstichtag auf den Zustand der Wohnung an diesem Tag.

Die Erbin legt fest, dass das Gutachten dem Lagefinanzamt im Feststellungsverfahren vorgelegt werden soll. Der Auftrag benennt nun den niedrigeren gemeinen Wert, den Bewertungsstichtag, die wirtschaftliche Einheit, den Qualitätsstichtag und den Adressaten. Erst mit diesem Rahmen kann der Sachverständige Methode und Datenbasis auf die Nachweisfrage ausrichten (§§ 151, 152 BewG).

WAS JETZT ZU TUN IST

1. Legen Sie Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag gesondert fest und nennen Sie die Norm, aus der sich der Stichtag ergibt.
2. Beschreiben Sie den Zweck als bestimmte Rechts- oder Tatsachenfrage.
3. Benennen Sie den vorgesehenen Adressaten und das Verfahren.
4. Prüfen Sie die Fristen, bevor Sie den Bearbeitungsumfang festlegen.
5. Lassen Sie Änderungen von Stichtag, Zweck oder Adressat schriftlich bestätigen.

3. Wer bewerten darf: Qualifikation, Bestellung, Zertifizierung

WORUM ES GEHT

Welche Qualifikation ein Gutachten braucht, folgt aus Zweck, Adressat und gesetzlichem Nachweisweg. Öffentliche Bestellung und Personenzertifizierung sind zwei verschiedene Wege. Beide sind an die Person gebunden, die das Gutachten verantwortet.

§ 198 BewG nennt die Nachweisberechtigung

Für den Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts regelt das Gesetz selbst, wessen Gutachten in Betracht kommt. Der Wortlaut des § 198 Abs. 2 BewG lautet: „Als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts kann regelmäßig ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs oder von Personen, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken bestellt oder zertifiziert worden sind, dienen."

Neben dem Gutachterausschuss kommen also Personen in Betracht, deren Bestellung oder Zertifizierung die Wertermittlung von Grundstücken betrifft und von einer der drei genannten Arten von Stellen stammt. Die Wendung „öffentlich bestellt und vereidigt" enthält der Wortlaut nicht. Die öffentliche Bestellung nach § 36 GewO ist einer der genannten Wege.

Die Formulierung „kann regelmäßig" enthebt weder den Sachverständigen der Verantwortung für Methode und Ergebnis noch den Auftraggeber der Prüfung der Aufgabenstellung.

Öffentliche Bestellung nach § 36 GewO

Die öffentliche Bestellung und Vereidigung erfolgt auf Antrag durch die nach Landesrecht zuständige Stelle, für die Grundstücksbewertung häufig eine Industrie- und Handelskammer. Sie gilt für ein bestimmtes Sachgebiet und kann inhaltlich beschränkt, befristet und mit Auflagen verbunden werden (§ 36 Abs. 1 GewO). Bestellung und Vereidigung gelten der sachverständigen Person. Zu prüfen sind Sachgebiet, Geltungsdauer und Beschränkungen ihres persönlichen Nachweises.

Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024

DIN EN ISO/IEC 17024 ist die Norm für Stellen, die Personen zertifizieren. Dabei sind zwei Vorgänge zu unterscheiden. Die Zertifizierungsstelle prüft den Sachverständigen und erteilt ihm ein Zertifikat für ein bestimmtes Sachgebiet. Die Deutsche Akkreditierungsstelle (DAkkS) prüft und akkreditiert die Zertifizierungsstelle. Einzelne Sachverständige akkreditiert sie nicht (DAkkS, Amtliche Mitteilung zur Akkreditierung nach EN ISO/IEC 17024 bei der Zertifizierung von Sachverständigen).

Die Angabe, ein Sachverständiger sei „DAkkS-akkreditiert", beschreibt seinen Nachweis deshalb ungenau. Zu prüfen sind das personengebundene Zertifikat und die Akkreditierung der Stelle, die es ausgestellt hat.

Die Zertifizierung ist damit ein eigenständiger Weg neben der öffentlichen Bestellung. In § 198 Abs. 2 BewG sind beide durch „oder" verbunden. Welche Qualifikation im Einzelfall genügt, folgt aus der jeweiligen Spezialregelung und dem Verwendungszweck.

Gericht und Mieterhöhung als besondere Verwendungen

Im Zivilprozess wählt das Prozessgericht die Sachverständigen aus und bestimmt ihre Zahl (§ 404 Abs. 1 ZPO). Vor der Ernennung können die Parteien zur Person des Sachverständigen gehört werden (dort Abs. 2). Sind für die betreffende Art von Gutachten Sachverständige öffentlich bestellt, sollen andere Personen nur gewählt werden, wenn besondere Umstände es erfordern (dort Abs. 3).

Bedenken gegen Person oder Sachkunde gehören in die Anhörung vor der Ernennung oder in die Stellungnahme zum Gutachten. Die Ablehnung wegen Besorgnis der Befangenheit und ihre Frist behandelt Kapitel 19.

Für die Mieterhöhung kann zur Begründung auf ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Bezug genommen werden (§ 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB). Ein Zertifikat nach DIN EN ISO/IEC 17024 erfüllt diesen ausdrücklich genannten Weg nicht. Die Aufzählung in Absatz 2 ist allerdings nicht abschließend („insbesondere"). Ob ein anderes Begründungsmittel im Einzelfall genügt, ist eine eigene Rechtsfrage.

Personengebunden prüfen

Bestellung und Zertifizierung sind personengebunden. Ein Unternehmen kann Personen beschäftigen oder beauftragen, die bestellt oder zertifiziert sind. Es kommt auf die Person an, die das Gutachten verantwortet, und darauf, ob ihr Nachweis die Aufgabe

abdeckt. Name, Sachgebiet, Art des Nachweises und Geltungsdauer gehören in die Mandatsakte, bei einer Zertifizierung auch die Akkreditierung der Zertifizierungsstelle, bei einer öffentlichen Bestellung Beschränkung und Befristung.

> **RISIKO**
>
> Die Qualifikation einer Organisation ist nicht der Nachweis der verantwortlichen Person. Ein Logo oder eine Firmenbezeichnung beantwortet weder die Frage nach dem Sachgebiet noch die nach der Geltungsdauer.

WAS JETZT ZU TUN IST

1. Leiten Sie die erforderliche Qualifikation aus Zweck, Adressat und Nachweisweg ab.
2. Gleichen Sie beim Nachweis nach § 198 BewG die Qualifikation der Person mit dem Wortlaut des Absatzes 2 ab.
3. Erfassen Sie bei öffentlicher Bestellung Sachgebiet, Beschränkungen und Geltungsdauer.
4. Prüfen Sie bei Zertifizierung das Zertifikat der Person und die Akkreditierung der Zertifizierungsstelle.
5. Halten Sie die verantwortliche Person mit Namen im Auftrag fest.

4. Vom Acker zum Bauplatz: Planungsrecht und Grundstücksentwicklung

> **WORUM ES GEHT**
>
> Was auf einem Grundstück gebaut werden darf, bestimmt seinen Wert maßgeblich. Die ImmoWertV ordnet Grundstücke deshalb nach ihrem Entwicklungszustand. Ob und wie gebaut werden darf, folgt aus dem Bauplanungsrecht: aus dem Bebauungsplan, aus dem Zusammenhang der bebauten Ortsteile oder aus den Regeln für den Außenbereich.

Vier Stufen der Entwicklung

Die ImmoWertV unterscheidet vier Entwicklungszustände und daneben sonstige Flächen (§ 3 ImmoWertV). Sie beschreiben den Weg, den eine Fläche vom Acker bis zum Bauplatz nehmen kann.

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind, ohne dass eine der folgenden Stufen erreicht ist (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV).

Bauerwartungsland sind Flächen, die eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV). Eine bloße Hoffnung des Eigentümers genügt nicht.

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV).

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV). Flächen, die keiner dieser Stufen zugeordnet werden können, sind sonstige Flächen (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV).

Mit jeder Stufe steigt der Bodenwert in der Regel deutlich. Der Abstand zwischen den Stufen ist keine feste Größe. Er hängt davon ab, wie sicher die Bebauung ist, wie lange es bis dahin noch dauert und welche Kosten für Erschließung und Neuordnung bis zur Baureife noch anfallen. Wartezeit, Risiko und diese Kosten erklären, warum Bauerwartungsland und Rohbauland unter dem Wert baureifen Landes liegen. Gutachterausschüsse veröffentlichen für ihre Region teilweise eigene Daten dazu.

Die Entwicklungsstufen im Überblick

Entwicklungszustand	Kennzeichen	Was den Wert bestimmt
Fläche der Land- oder Forstwirtschaft	Land- oder forstwirtschaftlich nutzbar, keine bauliche Erwartung	Ertrag und Markt für landwirtschaftliche Flächen
Bauerwartungsland	Bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit zu erwarten	Grad der Sicherheit, voraussichtliche Wartezeit, Risiko
Rohbauland	Für bauliche Nutzung bestimmt, Erschließung noch nicht gesichert oder nach Lage, Form oder Größe unzureichend gestaltet	Kosten und Dauer von Erschließung und Neuordnung
Baureifes Land	Rechtlich und tatsächlich baulich nutzbar	Art und Maß der zulässigen Nutzung, Lage

Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Das BauGB kennt zwei Bauleitpläne: den Flächennutzungsplan als vorbereitenden und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB). Beide stellt die Gemeinde in eigener Verantwortung auf (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Flächennutzungsplan stellt für das ganze Gemeindegebiet die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergibt (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er zeigt, wohin sich die Gemeinde entwickeln will. Rechtsverbindliche Festsetzungen für das einzelne Grundstück trifft er nicht. Seine Wirkung ist mittelbar: Bebauungspläne sind aus ihm zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), und im Außenbereich beeinträchtigt ein Vorhaben öffentliche Belange insbesondere dann, wenn es seinen Darstellungen widerspricht (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Für die Bewertung ist er vor allem ein Indiz für die künftige Entwicklung, etwa bei der Frage, ob eine Fläche Bauerwartungsland ist.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 BauGB). Er wird als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Das BauGB unterscheidet drei Formen (§ 30 BauGB):

1. Der qualifizierte Bebauungsplan enthält mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und

die örtlichen Verkehrsflächen. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 1 BauGB).

2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB lässt ein Vorhaben zu, wenn es dem Plan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 2 BauGB).
3. Der einfache Bebauungsplan erfüllt die Mindestanforderungen des qualifizierten Plans nicht. Er regelt etwa nur einzelne Punkte. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 oder § 35 BauGB (§ 30 Abs. 3 BauGB).

Ohne Bebauungsplan gilt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile § 34 BauGB. Ein Vorhaben ist dort zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Im Außenbereich sind Vorhaben nur eingeschränkt zulässig. Privilegierte Vorhaben sind zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, sonstige Vorhaben im Einzelfall, wenn sie öffentliche Belange nicht beeinträchtigen. In beiden Fällen muss die Erschließung gesichert sein (§ 35 Abs. 1 und 2 BauGB).

> **RISIKO**
>
> Der einfache Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan werden leicht verwechselt. Der einfache Bebauungsplan ist eine verbindliche Satzung, die nur einzelne Festsetzungen trifft. Daneben gilt § 34 oder § 35 BauGB. Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Plan für das ganze Gemeindegebiet ohne rechtsverbindliche Festsetzungen für das einzelne Grundstück. Daraus folgt kein Baurecht.

Wie ein Bebauungsplan entsteht

Das Verfahren beginnt mit dem Beschluss der Gemeinde, einen Bauleitplan aufzustellen. Er ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Einen Anspruch auf die Aufstellung eines Bauleitplans hat niemand (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Danach folgt die frühzeitige Beteiligung. Die Öffentlichkeit wird möglichst früh über Ziele, Zwecke und voraussichtliche Auswirkungen der Planung unterrichtet und erhält Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden ebenfalls frühzeitig unterrichtet und um Äußerung gebeten (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Der Planentwurf wird dann mit Begründung im Internet veröffentlicht, für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für 30 Tage. Zusätzlich muss mindestens eine weitere, leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit bestehen, etwa eine öffentliche Auslegung. Ort und Dauer der Veröffentlichung sind vorher ortsüblich bekannt zu machen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die Behörden geben ihre Stellungnahmen ebenfalls innerhalb eines Monats ab, mindestens innerhalb von 30 Tagen (§ 4 Abs. 2 BauGB).

In dieser Zeit kann jeder eine Stellungnahme abgeben. Eine Stellungnahme ist kein Einspruch im Rechtssinn. Sie hemmt nichts und eröffnet kein Rechtsbehelfsverfahren. Die Gemeinde prüft die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen und teilt das Ergebnis mit (§ 3 Abs. 2 BauGB). Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde ihren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und der Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Plans ohne Bedeutung ist. Bei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit muss die Bekanntmachung zudem auf diese Folge hingewiesen haben (§ 4a Abs. 5 BauGB). Über alle Belange entscheidet die Gemeinde in der Abwägung: Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Am Ende beschließt die Gemeinde den Bebauungsplan als Satzung. Eine Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde braucht er nur in besonderen Fällen, nämlich wenn er ohne Flächennutzungsplan aufgestellt oder vor diesem bekannt gemacht wird (§ 10 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB). Mit der ortsüblichen Bekanntmachung tritt er in Kraft. Jeder kann ihn mit Begründung einsehen und Auskunft über seinen Inhalt verlangen (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Flächennutzungsplan braucht dagegen stets die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Sie entscheidet grundsätzlich innerhalb eines Monats, sonst gilt die Genehmigung als erteilt. Wirksam wird der Plan mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung (§ 6 Abs. 1, 4 und 5 BauGB).

Während der Planung und danach

Ist die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen, kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre beschließen. Sie kann Vorhaben und die Beseitigung baulicher Anlagen untersagen, ebenso erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen (§ 14 Abs. 1 BauGB). Die Veränderungssperre tritt nach zwei Jahren außer Kraft. Die Gemeinde kann sie um ein Jahr und bei besonderen Umständen um ein weiteres Jahr verlängern (§ 17 Abs. 1 und 2 BauGB).

Schon vor dem Inkrafttreten kann ein Vorhaben zulässig sein. Dafür müssen die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt sein, das Vorhaben darf den künftigen Festsetzungen voraussichtlich nicht entgegenstehen, der Antragsteller muss

diese Festsetzungen schriftlich für sich und seine Rechtsnachfolger anerkennen, und die Erschließung muss gesichert sein (§ 33 Abs. 1 BauGB).

Ist der Plan in Kraft, laufen Fristen. Bestimmte Verfahrens- und Formfehler, Fehler im Verhältnis zum Flächennutzungsplan und Mängel im Abwägungsvorgang werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des Sachverhalts geltend gemacht werden. Auf diese Folge ist bei der Bekanntmachung hinzuweisen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB). Wer geltend macht, durch den Bebauungsplan in seinen Rechten verletzt zu sein, kann beim Oberverwaltungsgericht einen Normenkontrollantrag stellen, ebenfalls innerhalb eines Jahres nach der Bekanntmachung (§ 47 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Satz 1 VwGO).

PRAXISHINWEIS

Prüfen Sie den planungsrechtlichen Stand selbst, bevor ein Wert diskutiert wird. Dazu gehören der geltende Bebauungsplan mit Begründung und Änderungen, das Datum seiner Bekanntmachung, die Darstellung im Flächennutzungsplan und laufende Aufstellungsverfahren mit einer etwaigen Veränderungssperre. Bebauungspläne kann jeder einsehen. Das Exposé ist dafür keine Quelle.

BEISPIELFALL

Ein Exposé bot ein Grundstück im Speckgürtel einer Großstadt an, rund 780 Quadratmeter, rund 21 Meter Front und 37 Meter Tiefe, bebaut mit einem alten Bungalow, der abgerissen werden muss. Angeboten wurde die Teilung in zwei Bauplätze, einen vorn und einen in zweiter Reihe. Im Exposé stand: „§ 34 BauGB, kein Bebauungsplan, Umgebung Ein- und Doppelhäuser“. Einen Bebauungsplan gab es tatsächlich nicht, nur den Flächennutzungsplan der Gemeinde.

Die Aussage „kein Bebauungsplan“ war richtig, aber verkürzt. Der Flächennutzungsplan ist kein Bebauungsplan, auch kein einfacher. Er bereitet die Planung vor, und aus ihm ergibt sich für den Eigentümer kein Baurecht. Ohne Bebauungsplan gilt im Innenbereich § 34 BauGB: Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

„§ 34“ heißt aber nicht, dass man in zweiter Reihe bauen darf. Ob sich ein Haus im hinteren Grundstücksteil einfügt, ist eine Frage des Einzelfalls. Solange das nicht durch einen Vorbescheid der Bauaufsicht geklärt ist, ist der hintere Bauplatz nicht wie baureifes Land zu bewerten. Wie er einzuordnen ist, bleibt eine Wertungsfrage des Sachverständigen. Vertretbar ist eine Einordnung in die Nähe von Bauerwartungsland, verbreitet auch die Behandlung als Hinterland mit einem Tiefen- oder Risikoabschlag.

Die Bebaubarkeit lässt sich vorher mit einer Bauvoranfrage nach dem jeweiligen Landesrecht klären. Der Angebotspreis lag deutlich über dem, was Bodenrichtwert und tatsächliche Kaufpreise in der Gegend hergaben.

WAS JETZT ZU TUN IST

1. Ordnen Sie das Grundstück einem Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV zu.
2. Prüfen Sie, ob ein Bebauungsplan gilt und ob er qualifiziert, vorhabenbezogen oder einfach ist (§ 30 BauGB).
3. Klären Sie, ob ergänzend § 34 oder § 35 BauGB maßgeblich ist.
4. Sehen Sie im Flächennutzungsplan nach, wohin sich die Gemeinde entwickeln will.
5. Fragen Sie nach laufenden Aufstellungsverfahren, Veränderungssperren und offenen Fristen (§§ 14, 17, 215 BauGB; § 47 VwGO).

5. Das Grundbuch lesen: Bestandsverzeichnis und drei Abteilungen

WORUM ES GEHT

Das Grundbuch zeigt, welches Grundstück gemeint ist, wem es gehört, welche Rechte darauf lasten und in welchem Rang sie stehen. Für die Bewertung ist das keine Formalie. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen gehören zu den Grundstücksmerkmalen (§ 2 Abs. 3 Satz 2 Nr. 12 ImmoWertV), und ein Wohnungsrecht, ein Nießbrauch oder ein Wegerecht kann den Wert erheblich verändern. Solche Eintragungen sollten vor dem Auftrag bekannt sein.

Was das Grundbuch leistet

Die Grundbücher werden von den Amtsgerichten als Grundbuchämtern geführt (§ 1 Abs. 1 GBO). Jedes Grundstück erhält eine besondere Stelle, das Grundbuchblatt. Es gilt für das Grundstück als das Grundbuch im Sinne des BGB (§ 3 Abs. 1 GBO). Benannt werden die Grundstücke nach dem amtlichen Verzeichnis der Länder, dem Liegenschaftskataster (§ 2 Abs. 2 GBO).

Wer Eigentum an einem Grundstück übertragen oder es mit einem Recht belasten will, braucht die Einigung der Beteiligten und die Eintragung im Grundbuch (§ 873 Abs. 1 BGB). Was eingetragen ist, hat besondere Wirkung. Ist für jemanden ein Recht eingetragen, wird vermutet, dass es ihm zusteht. Ist ein Recht gelöscht, wird vermutet, dass es nicht besteht (§ 891 BGB). Wer ein Recht an einem Grundstück durch Rechtsgeschäft erwirbt, darf sich auf den Inhalt des Grundbuchs verlassen, es sei denn, ein Widerspruch ist eingetragen oder die Unrichtigkeit ist ihm bekannt (§ 892 Abs. 1 BGB).

Das Grundbuch ist trotzdem nicht vollständig. Öffentliche Lasten sind als solche von der Eintragung ausgeschlossen, soweit das Gesetz ihre Eintragung nicht besonders zulässt oder anordnet (§ 54 GBO). Was außerdem außerhalb des Grundbuchs liegt, behandelt der Abschnitt „Was nicht im Grundbuch steht“.

Der Aufbau eines Grundbuchblatts

Jedes Grundbuchblatt besteht aus der Aufschrift, dem Bestandsverzeichnis und drei Abteilungen (§ 4 GBV). Die Aufschrift nennt das Amtsgericht, den Grundbuchbezirk und die Nummer von Band und Blatt (§ 5 GBV). Mit diesen Angaben wird ein Grundbuchblatt in Auftrag, Gutachten und Schriftverkehr eindeutig bezeichnet.

Das Grundbuchblatt im Überblick

Teil	Inhalt	Bedeutung für die Bewertung
Aufschrift	Amtsgericht, Grundbuchbezirk, Band und Blatt	Eindeutige Bezeichnung des Objekts
Bestandsverzeichnis	Grundstücke mit Gemarkung, Flurstück, Wirtschaftsart, Lage und Größe, dazu Rechte, die dem Grundstück zustehen	Objektumfang, Grundstücksfläche, begünstigende Rechte
Abteilung I	Eigentümer, Gemeinschaftsverhältnis, Grundlage der Eintragung	Wer beauftragt, wer mitwirken muss, ob ein Anteil zu bewerten ist
Abteilung II	Lasten und Beschränkungen außer Grundpfandrechten, Vormerkungen, Verfügungsbeschränkungen	Wertrelevante Rechte und Belastungen
Abteilung III	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden	Finanzierung, für den Verkehrswert in der Regel ohne Einfluss

Bestandsverzeichnis

Das Bestandsverzeichnis beschreibt das Grundstück. Es nennt die laufende Nummer, die Gemarkung, die vermessungstechnische Bezeichnung nach der Karte, also das Flurstück, sowie Wirtschaftsart und Lage mit Straße und Hausnummer (§ 6 Abs. 1 und 3a GBV). Die Größe wird nach dem amtlichen Verzeichnis angegeben (§ 6 Abs. 5 GBV). Die Flächenangabe des Grundbuchs stammt damit aus dem Liegenschaftskataster.

Ein Grundbuchblatt kann mehrere Grundstücke unter verschiedenen laufenden Nummern enthalten, und ein Grundstück kann aus mehreren Flurstücken bestehen. Für den Auftrag ist deshalb festzuhalten, welche laufenden Nummern und welche Flurstücke bewertet werden sollen. Eine Garage auf einem eigenen Flurstück oder ein Anteil an einer gemeinsamen Zufahrt gehört nicht automatisch dazu.

Im Bestandsverzeichnis stehen auch Rechte, die dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks zustehen, etwa ein Wegerecht über das Nachbargrundstück. Sie werden mit einem Zusatz wie „7/zu 3“ vermerkt (§ 7 GBV). Ebenso eingetragen werden Miteigentumsanteile an einem Grundstück, das mehreren benachbarten Grundstücken dient, zum Beispiel an einem gemeinsamen Hof oder Weg (§ 3 Abs. 4 und 5 GBO; § 8 GBV). Solche Vermerke sind leicht zu übersehen und können den Wert erhöhen.

Abteilung I: Eigentum

In Abteilung I steht der Eigentümer. Bei mehreren Eigentümern ist anzugeben, ob sie zu Bruchteilen berechtigt sind oder in welchem Gemeinschaftsverhältnis sie stehen (§ 47 Abs. 1 GBO; § 9 Abs. 1 GBV). Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts soll nur eingetragen werden, wenn sie im Gesellschaftsregister eingetragen ist (§ 47 Abs. 2 GBO). Daneben nennt Abteilung I die Grundlage der Eintragung, etwa die Auflassung, einen Erbschein, ein Testament oder einen Zuschlagsbeschluss.

Für das Mandat ist dreierlei zu klären: wer das Gutachten beauftragen und Zugang zum Objekt verschaffen darf, ob das ganze Grundstück oder ein Anteil bewertet wird und ob die Eintragung dem tatsächlichen Stand entspricht, etwa nach einem Erbfall, der noch nicht eingetragen ist.

Der Marktwert eines isoliert veräußerten Miteigentumsanteils ist nicht ohne Weiteres der rechnerische Anteil am Wert des ganzen Grundstücks. Ob und in welcher Höhe der Markt einen Abschlag vornimmt, ist eine Frage des Einzelfalls. In der Erbauseinandersetzung und im Zugewinnausgleich wird dagegen häufig der Wert des ganzen Grundstücks gesucht und anschließend nach Quoten verteilt. Welcher der beiden Werte gemeint ist, gehört in den Auftrag (Kapitel 12). Vom Miteigentumsanteil zu unterscheiden ist der Erbteil. Miteigentum nach Bruchteilen ist ein Anteil an der einzelnen Sache, hier am Grundstück (§ 1008 BGB). Der Erbteil ist der Anteil eines Miterben am gesamten, gesamthänderisch gebundenen Nachlass. Über ihn kann der Miterbe verfügen, über seinen Anteil an einzelnen Nachlassgegenständen nicht (§§ 2032, 2033 BGB). Ein Erbteil ist deshalb kein Bruchteil am Grundstück, auch wenn der Nachlass im Wesentlichen aus diesem Grundstück besteht.

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II stehen alle Belastungen des Grundstücks mit Ausnahme von Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden, einschließlich der zugehörigen Vormerkungen und Widersprüche. Hinzu kommen Beschränkungen des Verfügungsrechts des Eigentümers und Vermerke, die auf bestimmte Verfahren hinweisen (§ 10 Abs. 1 GBV). Für die Bewertung ist Abteilung II meist der wichtigste Teil des Grundbuchs.

Häufige Eintragungen sind:

1. Grunddienstbarkeiten zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks, etwa Wege- oder Leitungsrechte oder Bebauungsbeschränkungen (§ 1018 BGB).
2. Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten einer bestimmten Person oder eines Unternehmens, etwa Leitungsrechte von Versorgern (§ 1090 BGB).

3. Das Wohnungsrecht, also das Recht, ein Gebäude oder einen Teil davon unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu nutzen (§ 1093 BGB).
4. Der Nießbrauch, also das Recht, die Nutzungen des Grundstücks zu ziehen, etwa die Mieten (§ 1030 BGB).
5. Das dingliche Vorkaufsrecht (§ 1094 BGB) und die Reallast, also wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstück (§ 1105 BGB).
6. Die Auflassungsvormerkung, die den Anspruch des Käufers auf Eigentumsübertragung sichert. Verfügungen, die diesen Anspruch vereiteln würden, sind ihm gegenüber unwirksam (§ 883 Abs. 1 und 2 BGB).
7. Verfügungsbeschränkungen und Verfahrensvermerke, etwa der Nacherbenvermerk (§ 51 GBO), der Testamentsvollstreckervermerk (§ 52 GBO), der Insolvenzvermerk (§ 32 InsO) und der Zwangsversteigerungsvermerk (§ 19 ZVG).

Ist ein Erbbaurecht bestellt, wird für das Erbbaurecht ein eigenes Erbbaugrundbuch angelegt. Im Grundbuch des Grundstücks wird zur näheren Bezeichnung auf dieses Erbbaugrundbuch Bezug genommen (§ 14 Abs. 1 und 2 ErbbauRG).

Der Wortlaut in Abteilung II ist oft knapp. Zur näheren Bezeichnung des Inhalts eines Rechts darf auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden (§ 874 BGB). Was ein Wegerecht genau erlaubt, wo eine Leitung verläuft oder welche Räume ein Wohnungsrecht umfasst, steht deshalb häufig nicht im Auszug, sondern in der Bewilligung in den Grundakten. Die Einsicht erstreckt sich auch auf diese Urkunden (§ 12 Abs. 1 Satz 2 GBO).

Wie ein Recht den Wert beeinflusst, regelt die ImmoWertV. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen können den Wert des begünstigten und des belasteten Grundstücks beeinflussen und selbst Gegenstand einer Wertermittlung sein (§ 46 Abs. 1 ImmoWertV). Der Wert kann aus Vergleichspreisen oder ausgehend vom Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks ermittelt werden (§ 47 Abs. 1 ImmoWertV). Werden wirtschaftliche Vor- und Nachteile angesetzt, sind sie über die Restlaufzeit des Rechts zu kapitalisieren. Ist ein Recht an das Leben gebunden, wie meist beim Wohnungsrecht und beim Nießbrauch, wird mit Leibrentenbarwertfaktoren kapitalisiert (§ 47 Abs. 5 ImmoWertV).

Ein Gutachten, das ein Wohnungsrecht oder einen Nießbrauch bewertet, legt offen, welche Sterbetafel, welches Alter und Geschlecht des Berechtigten, welcher Zinssatz und welcher Jahreswert angesetzt sind. Es lässt außerdem erkennen, wer Erhaltung und Lasten trägt. Das ergibt sich aus der Bewilligung und ergänzend aus dem Gesetz, beim Nießbrauch etwa aus §§ 1041 und 1047 BGB. Der Kapitalwert nach §§ 14 und 16 BewG, der für die Erbschaft- und Schenkungsteuer angesetzt wird, folgt dagegen gesetzlich festen

Vervielfältigern und einem begrenzten Jahreswert. Er ist kein Verkehrswert des Rechts (Kapitel 8). Auch der Wert des belasteten Grundstücks ist nicht ohne Weiteres der unbelastete Wert abzüglich des Kapitalwerts, denn die allgemeinen Wertverhältnisse sind im Hinblick auf das Recht zu berücksichtigen (§ 47 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Auch der Rang kann eine Rolle spielen. Bei Rechten in derselben Abteilung bestimmt er sich nach der Reihenfolge der Eintragungen, bei Rechten in verschiedenen Abteilungen nach dem Tag der Eintragung (§ 879 Abs. 1 BGB). In der Zwangsversteigerung entscheidet der Rang darüber, ob ein Recht bestehen bleibt oder mit dem Zuschlag erlischt (§ 52 Abs. 1, § 91 Abs. 1 ZVG).

> **RISIKO**
>
> Gelöschte Eintragungen in Abteilung II und III bleiben im Grundbuch sichtbar. Sie werden rot unterstrichen oder mit roten Strichen gekennzeichnet (§ 17 Abs. 2 GBV), die Löschung selbst steht in der dafür bestimmten Spalte (§ 10 Abs. 6, § 11 Abs. 7 GBV). Auf einer Schwarz-Weiß-Kopie ist die rote Markierung nicht mehr zu erkennen. Prüfen Sie bei jeder Eintragung die Löschungsspalte, bevor Sie ein Recht als bestehend behandeln.

Abteilung III: Grundpfandrechte

In Abteilung III stehen Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden mit ihrem Betrag (§ 11 Abs. 1 und 4 GBV). Die Hypothek sichert eine Forderung (§ 1113 Abs. 1 BGB). Die Grundschuld ist dagegen nur auf die Zahlung einer bestimmten Geldsumme aus dem Grundstück gerichtet und setzt nach ihrem gesetzlichen Inhalt keine Forderung voraus (§ 1191 Abs. 1 BGB). In der Praxis dient sie meist der Sicherung eines Darlehens.

Für den Verkehrswert sind Grundpfandrechte in der Regel ohne Bedeutung. Sie betreffen die Finanzierung, nicht die Eigenschaften des Grundstücks, und werden bei einem Verkauf üblicherweise abgelöst oder auf den Kaufpreis angerechnet. Der eingetragene Betrag einer Grundschuld sagt weder etwas über den Wert des Grundstücks noch über die Höhe einer noch bestehenden Schuld. Bedeutung haben Grundpfandrechte dagegen für Rang und Erlöschen von Rechten in der Zwangsversteigerung und in Auseinandersetzungen, in denen Verbindlichkeiten zu verteilen sind.

Was nicht im Grundbuch steht

Ein Grundbuchauszug ohne Eintragungen in Abteilung II bedeutet nicht, dass das Grundstück frei von wertrelevanten Bindungen ist. Die ImmoWertV nennt als grundstücksbezogene Rechte und Belastungen ausdrücklich auch Baulasten, gesetzliche

Beschränkungen des Eigentums sowie miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen (§ 46 Abs. 2 ImmoWertV). Keine davon steht im Grundbuch.

Baulasten werden, wo das Landesrecht sie vorsieht, im Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörde geführt. Bayern kennt die Baulast nicht. Vergleichbare Verpflichtungen werden dort in der Regel durch Dienstbarkeiten gesichert, die dann in Abteilung II stehen.

Miet- und Pachtverträge stehen ebenfalls nicht im Grundbuch. Wird vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter veräußert, tritt der Erwerber in das Mietverhältnis ein (§ 566 Abs. 1 BGB). Für die Bewertung zählen die tatsächlichen und die marktüblich erzielbaren Erträge (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV).

Außerhalb des Grundbuchs liegen weiter der beitragsrechtliche Zustand, also offene Erschließungs- und vergleichbare Beiträge, die Bodenbeschaffenheit einschließlich möglicher Bodenverunreinigungen (§ 5 Abs. 2 und 5 ImmoWertV), der Denkmalschutz nach Landesrecht und das Planungsrecht (Kapitel 4).

Beim Wohnungseigentum wird für jeden Miteigentumsanteil ein eigenes Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuch angelegt (§ 7 Abs. 1 WEG). Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums ergeben sich zu einem großen Teil aus der in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung mit dem Aufteilungsplan (dort Abs. 3 und 4). Für die Bewertung einer Eigentumswohnung ist deshalb neben dem Grundbuchauszug auch die Teilungserklärung mit Aufteilungsplan nötig.

Einsicht und Auszug

Die Einsicht in das Grundbuch ist jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt. Das gilt auch für die Urkunden, auf die im Grundbuch Bezug genommen wird, und für noch nicht erledigte Eintragungsanträge. Soweit die Einsicht gestattet ist, kann eine Abschrift verlangt werden, auf Verlangen beglaubigt (§ 12 Abs. 1 und 2 GBO). Auch Notare dürfen den Inhalt des Grundbuchs demjenigen mitteilen, der ihnen ein berechtigtes Interesse darlegt (§ 133a Abs. 1 GBO).

Über Einsichten und Abschriften wird ein Protokoll geführt. Der Eigentümer kann daraus Auskunft verlangen, außer in gesetzlich bestimmten Ausnahmefällen (§ 12 Abs. 4 GBO).

PRAXISHINWEIS

Zum Auftrag gehört ein aktueller Grundbuchauszug mit Datum. Für jede wertrelevante Eintragung in Abteilung II sollte die Eintragungsbewilligung aus den Grundakten vorliegen. Erst die Bewilligung zeigt, was ein Recht tatsächlich erlaubt oder verbietet. Bei Wohnungseigentum gehört die Teilungserklärung mit Aufteilungsplan dazu, in Ländern mit Baulasten eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.

WAS JETZT ZU TUN IST

1. Bezeichnen Sie das Objekt mit Grundbuchbezirk, Blatt, laufenden Nummern und Flurstücken.
2. Prüfen Sie im Bestandsverzeichnis, ob dem Grundstück Rechte oder Miteigentumsanteile zustehen.
3. Klären Sie anhand von Abteilung I, wer Eigentümer ist und ob das ganze Grundstück, ein Miteigentumsanteil oder ein Erbteil zu bewerten ist.
4. Erfassen Sie jede nicht gelöschte Eintragung in Abteilung II und beschaffen Sie die Bewilligungen.
5. Behandeln Sie Abteilung III als Finanzierungsfrage, nicht als Wertfrage, solange keine Zwangsversteigerung oder Auseinandersetzung im Raum steht.
6. Fragen Sie nach dem, was nicht im Grundbuch steht: Baulasten, Mietverträge, Beiträge, Bodenbeschaffenheit, Denkmalschutz und Planungsrecht.

6. Flächen: Wohnfläche, Nutzfläche, Brutto-Grundfläche

WORUM ES GEHT

Viele Zahlen in einem Gutachten beziehen sich auf den Quadratmeter: der Bodenrichtwert, die Miete, der Vergleichsfaktor, die Herstellungskosten. Gemeint ist jedes Mal ein anderer Quadratmeter. Grundstücksfläche, Geschossfläche, Wohnfläche, Nutzfläche und Brutto-Grundfläche folgen eigenen Regeln und lassen sich nicht gegeneinander austauschen. Wer einen Kennwert mit der falschen Fläche multipliziert, erhält ein falsches Ergebnis, auch wenn jede einzelne Zahl stimmt.

Grundstücksfläche und Maß der baulichen Nutzung

Die Grundstücksfläche ergibt sich aus dem Liegenschaftskataster und steht im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs (§ 6 Abs. 5 GBV; Kapitel 5). Grundstücksgröße und Grundstückszuschnitt sind eigene Grundstücksmerkmale (§ 2 Abs. 3 Satz 2 Nr. 7 und 8 ImmoWertV). Auf die Grundstücksfläche bezieht sich der Bodenwert.

Wie viel auf dieser Fläche gebaut werden darf, beschreiben Kennzahlen der Baunutzungsverordnung. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 Abs. 2 BauNVO). Die Geschossfläche wird nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen ermittelt. Balkone, Loggien und Terrassen bleiben dabei unberücksichtigt (§ 20 Abs. 3 und 4 BauNVO).

Für die Bewertung kommt es auf das Maß der baulichen Nutzung an, das sich aus dem Städtebaurecht ergibt. Wird davon in der Umgebung regelmäßig abgewichen oder bemisst der Markt die Kaufpreise regelmäßig nach einem anderen Maß, ist das Maß maßgebend, das auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblicherweise zugrunde gelegt wird (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV). Die Geschossfläche ist eine planungsrechtliche Größe. Sie ist weder die Wohnfläche noch die Brutto-Grundfläche.

Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung

Die Wohnflächenverordnung gilt unmittelbar, wenn die Wohnfläche nach dem Wohnraumförderungsgesetz berechnet wird (§ 1 Abs. 1 WoFlV). Sie wird aber auch sonst als Maßstab verwendet. Im Wohnraummietrecht ist der Begriff der Wohnfläche nach der

Rechtsprechung auch bei frei finanziertem Wohnraum grundsätzlich nach den für preisgebundenen Wohnraum geltenden Bestimmungen auszulegen, also nach der bei Vertragsschluss geltenden Wohnflächenverordnung. Etwas anderes gilt, wenn die Parteien eine andere Bedeutung vereinbart haben oder ein anderer Berechnungsmodus örtlich üblich oder nach der Art der Wohnung naheliegender ist (BGH, Urteil vom 17.04.2019, VIII ZR 33/18).

Die Berechnung folgt drei Schritten. Zuerst wird bestimmt, welche Räume zur Wohnfläche gehören (§ 2 WoFlV). Dann wird ihre Grundfläche ermittelt (§ 3 WoFlV). Schließlich wird die Grundfläche nach § 4 WoFlV angerechnet (§ 1 Abs. 2 WoFlV).

Zur Wohnfläche gehören die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu der Wohnung gehören, außerdem Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume sowie Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zur Wohnung gehören (§ 2 Abs. 1 und 2 WoFlV). Nicht zur Wohnfläche gehören Zubehörräume wie Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen. Ebenfalls nicht dazu gehören Räume, die den bauordnungsrechtlichen Anforderungen an ihre Nutzung nicht genügen, und Geschäftsräume (dort Abs. 3).

Die Grundfläche wird nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen ermittelt, ausgehend von der Vorderkante der Bekleidung (§ 3 WoFlV). Fußleisten, Einbaumöbel, fest eingebaute Gegenstände wie Öfen oder Badewannen und freiliegende Installationen werden mitgerechnet. Außer Betracht bleiben unter anderem Schornsteine, Vormauerungen und freistehende Pfeiler, wenn sie höher als 1,50 Meter sind und mehr als 0,1 Quadratmeter Grundfläche haben, Treppen mit mehr als drei Steigungen und deren Treppenabsätze sowie Türnischen. Die Grundfläche kann durch Ausmessung oder aufgrund einer geeigneten Bauzeichnung ermittelt werden. Wurde abweichend von der Bauzeichnung gebaut, ist neu zu messen oder eine berichtigte Zeichnung zugrunde zu legen.

Anrechnung der Grundflächen nach § 4 WoFlV

Fläche	Anrechnung
Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern	vollständig
Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern	zur Hälfte
Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1 Meter	nicht
Unbeheizbare Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume	zur Hälfte

Fläche	Anrechnung
Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen	in der Regel zu einem Viertel, höchstens zur Hälfte

Ist die Wohnfläche bis zum 31.12.2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Erst bauliche Änderungen, die eine Neuberechnung erforderlich machen, führen zur Anwendung der Wohnflächenverordnung (§ 5 WoFlV). Ältere Flächenangaben können deshalb nach anderen Regeln entstanden sein als neue.

Rechenbeispiel

Die Zahlen sind angenommen. Ein Zimmer im Dachgeschoss misst 4 Meter mal 5 Meter, also 20 Quadratmeter Grundfläche. Unter der Dachschräge hat ein Streifen von 4 Meter mal 1 Meter eine lichte Höhe unter 1 Meter, ein weiterer Streifen von 4 Meter mal 1,5 Meter eine lichte Höhe zwischen 1 und 2 Metern. Angerechnet werden 10 Quadratmeter vollständig, 6 Quadratmeter zur Hälfte und 4 Quadratmeter nicht. Das Zimmer hat damit 13 Quadratmeter Wohnfläche. Ein Balkon von 8 Quadratmetern zählt im Regelfall mit 2 Quadratmetern.

> **RISIKO**
>
> Ein ausgebauter Raum im Keller zählt nur dann zur Wohnfläche, wenn er kein Zubehörraum ist und den bauordnungsrechtlichen Anforderungen an seine Nutzung genügt (§ 2 Abs. 3 Nr. 1 und 2 WoFlV). Ein Exposé, das ihn einrechnet, beweist das nicht. Fragen Sie bei jeder Flächenangabe, nach welchem Regelwerk, wann und von wem sie ermittelt wurde.

Nutzfläche und Brutto-Grundfläche nach DIN 277

Für die Grundflächen eines Bauwerks insgesamt und für Nichtwohngebäude wird üblicherweise die DIN 277 verwendet, die Norm über Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau. Sie ist kein Gesetz, gilt aber, wo ein Vertrag oder eine Vorschrift auf sie verweist. Sie unterscheidet die Brutto-Grundfläche, die Konstruktions-Grundfläche und die Netto-Raumfläche. Die Netto-Raumfläche gliedert sich in Nutzfläche, Technikfläche und Verkehrsfläche. Die aktuelle Ausgabe der Norm nennt die Nutzfläche Nutzungsfläche, ältere Ausgaben sprechen statt von Netto-Raumfläche von Netto-Grundfläche. Die Nutzfläche ist nicht dasselbe wie die Wohnfläche. Sie folgt eigenen Regeln, kennt keine Anrechnung nach der lichten Höhe wie § 4 WoFlV und schließt Flächen ein, die nach der Wohnflächenverordnung nicht zählen.

Im Sachwertverfahren ist die Brutto-Grundfläche die Bezugsgröße. Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 sind in Euro je Quadratmeter Brutto-Grundfläche angegeben (Anlage 4 Nr. I.1 Abs. 4 ImmoWertV). Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für ihre Ermittlung verweist Anlage 4 auf die DIN 277-1 in der Ausgabe Februar 2005 und ergänzt sie (Anlage 4 Nr. I.2 Abs. 1 ImmoWertV). Für die Normalherstellungskosten bleibt diese Ausgabe maßgeblich, auch wenn die Norm inzwischen neu gefasst wurde.

Nach Anlage 4 zählen nur die Grundflächen, die überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen sind (Bereich a), und die Grundflächen, die überdeckt, aber nicht allseitig in voller Höhe umschlossen sind (Bereich b). Nicht überdeckte Flächen (Bereich c) zählen nicht. Balkone gehören, auch wenn sie überdeckt sind, zu Bereich c. Gemessen wird nach den äußeren Maßen der Baukonstruktionen einschließlich Bekleidung. Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören beispielsweise Spitzböden, Kriechkeller und Flächen, die ausschließlich der Wartung dienen. Ein Dachgeschoss wird angerechnet, wenn es nutzbar ist. Das setzt eine lichte Höhe von circa 1,25 Metern und Begehbarkeit voraus, also eine feste Decke und einen Zugang (Anlage 4 Nr. I.2 Abs. 2 bis 5 ImmoWertV).

Die Brutto-Grundfläche ist damit stets deutlich größer als die Wohnfläche desselben Hauses. Sie enthält Außenwände, Innenwände, Keller und Treppen. Wie groß der Unterschied ist, hängt vom Gebäude ab. Ein fester Umrechnungsfaktor hilft deshalb nicht weiter.

Flächenbegriffe im Überblick

Begriff	Grundlage	Gemessen	Typische Verwendung
Grundstücksfläche	Liegenschaftskataster, Bestandsverzeichnis	Amtliche Fläche des Flurstücks	Bodenwert
Geschossfläche	§ 20 BauNVO	Außenmaße aller Vollgeschosse	Maß der baulichen Nutzung, Bodenwert
Wohnfläche	WoFlV	Lichte Maße, Anrechnung nach § 4 WoFlV	Miete, Vergleichswert, Ertragswert bei Wohnraum
Nutzfläche	DIN 277	Teil der Netto-Raumfläche	Nichtwohngebäude, Flächenaufstellungen

Begriff	Grundlage	Gemessen	Typische Verwendung
Brutto-Grundfläche	Anlage 4 ImmoWertV mit DIN 277-1:2005-02	Äußere Maße, Bereiche a und b	Sachwertverfahren mit Normalherstellungskosten 2010

Welche Fläche zu welchem Kennwert gehört

Jeder Kennwert ist auf eine bestimmte Fläche bezogen und darf nur mit dieser Fläche multipliziert werden. Vergleichsfaktoren sind auf eine geeignete Bezugseinheit bezogen, bei Gebäudefaktoren auf die den Kaufpreisen entsprechende Flächen- oder Raumeinheit (§ 20 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Ein Vergleichsfaktor des Gutachterausschusses je Quadratmeter Wohnfläche passt nur zu einer Wohnfläche, die nach derselben Methode ermittelt ist. Die Normalherstellungskosten passen nur zur Brutto-Grundfläche. Eine Miete je Quadratmeter Wohnfläche passt nur zur Wohnfläche, eine Gewerbemiete nur zu der Mietfläche, die der Mietvertrag oder der Markt zugrunde legt.

Daraus folgt eine einfache Prüffrage für jedes Gutachten: Stimmen bei jedem Rechenschritt die Fläche des Objekts und die Bezugsfläche des Kennwerts überein? Diese Frage gehört zur Prüfung der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV; Kapitel 7 und 17).

> **PRAXISHINWEIS**
>
> Bitten Sie um eine Flächenaufstellung, die für jede Fläche das Regelwerk, die Grundlage (Aufmaß oder Bauzeichnung) und das Datum nennt. Liegen nur ältere Angaben vor, etwa aus einem Bauantrag oder einem Exposé, sollte das Gutachten offenlegen, ob und wie sie geprüft wurden. Weichen Flächenangaben aus verschiedenen Quellen voneinander ab, deutet das meist auf unterschiedliche Regelwerke oder auf Umbauten hin.

WAS JETZT ZU TUN IST

1. Halten Sie fest, welche Flächen im Mandat eine Rolle spielen: Grundstücksfläche, Wohnfläche, Nutzfläche oder Brutto-Grundfläche.
2. Fragen Sie bei jeder Flächenangabe nach Regelwerk, Grundlage und Datum.
3. Prüfen Sie bei Wohnflächen die Anrechnung von Dachschrägen, Balkonen, Terrassen und Kellerräumen nach den §§ 2 und 4 WoFlV.
4. Prüfen Sie im Sachwertverfahren, ob die Herstellungskosten auf die Brutto-Grundfläche bezogen sind.
5. Gleichen Sie bei jedem Kennwert die Bezugsfläche mit der Fläche des Objekts ab.

7. Die drei Wertermittlungsverfahren in der gebotenen Kürze

WORUM ES GEHT

Vergleichswert, Ertragswert und Sachwert sind gleichwertige Verfahren mit unterschiedlichen Datenansätzen. Die Objektart und die verfügbaren Daten bestimmen die sachgerechte Wahl. Daten der Gutachterausschüsse verlangen Modellkonformität. Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer sind Modellgrößen, die methodisch eingeordnet werden müssen.

Verfahren und gesetzliche Verortung

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Wahl richtet sich nach der Art des Objekts, den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und der Eignung der verfügbaren Daten und ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV). Für die drei klassischen Verfahren enthalten die §§ 24 bis 26, 27 bis 34 und 35 bis 39 ImmoWertV die speziellen Regelungen. Sie stehen nicht in einem gesetzlichen Rangverhältnis, das unabhängig von Objekt und Datenlage ein Verfahren vorgeben würde.

Im steuerlichen Grundbesitzbewertungsrecht ordnet § 182 BewG die Bewertung bebauter Grundstücke den Verfahren zu. Das Vergleichswertverfahren steht in § 183 BewG. Das Ertragswertverfahren steht in §§ 184 bis 188 BewG. Das Sachwertverfahren steht in §§ 189 bis 191 BewG.

Die Verfahren im BewG entsprechen den Grundmodellen der ImmoWertV, sind aber in eine gesetzliche Bewertungsstruktur eingebunden. Die Aufgabe muss zwischen Verkehrswert und gesetzlich typisiertem Grundbesitzwert unterscheiden (§§ 1, 6 ImmoWertV; § 177 BewG).

Verfahrensüberblick

Verfahren	ImmoWertV-Fundstelle	BewG-Fundstelle	Typische Objektart	Typische Fehlerquelle
Vergleichswertverfahren	§§ 24 bis 26 ImmoWertV	§§ 182, 183 BewG	Objekte mit hinreichend übereinstimmenden Vergleichspreisen	Ungeprüfte Vergleichbarkeit oder fehlende Anpassung

Verfahren	ImmoWertV-Fundstelle	BewG-Fundstelle	Typische Objektart	Typische Fehlerquelle
Ertragswertverfahren	§§ 27 bis 34 ImmoWertV	§§ 182, 184 bis 188 BewG	Ertragsorientierte Grundstücke	Unpassende Ertragsannahmen oder nicht modellkonforme Daten
Sachwertverfahren	§§ 35 bis 39 ImmoWertV	§§ 182, 189 bis 191 BewG	Sachwertorientierte Grundstücke	Herstellungskosten ohne Marktanpassung

Die Tabelle unterstützt die erste Einordnung. Ob ein Verfahren passt, entscheiden die Daten und die Grundstücksmerkmale (§§ 6, 9 und 10 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren leitet den Wert aus Vergleichspreisen hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke ab. § 24 ImmoWertV regelt die Ermittlung des Vergleichswerts. §§ 25 und 26 ImmoWertV betreffen Vergleichspreise und Vergleichsfaktoren.

Vergleichsgrundstücke müssen für die Wertermittlung hinreichend übereinstimmen. Unterschiede sind wertmäßig zu würdigen. Der Sachverständige legt offen, welche Merkmale übernommen, angepasst oder ausgeschieden werden (§ 25 i. V. m. § 9 Abs. 1 Satz 1 bis 3 ImmoWertV).

Im BewG wird der Vergleichswert aus Vergleichskaufpreisen oder aus den vom Gutachterausschuss mitgeteilten Vergleichspreisen ermittelt. Anstelle von Vergleichspreisen können vom Gutachterausschuss ermittelte Vergleichsfaktoren herangezogen werden (§ 183 Abs. 2 BewG). Das Finanzgericht darf die mitgeteilten Vergleichspreise grundsätzlich ohne weitere Sachaufklärung zugrunde legen, eine Überprüfung setzt substantiierte oder offensichtliche Ermittlungsfehler voraus (BFH, Urteil vom 11.03.2026, II R 6/23; näher Kapitel 8).

Ein Gutachten muss deutlich machen, auf welchen Stichtag sich die Preise beziehen, welche Merkmale verglichen werden und wie Unterschiede behandelt werden. Sonst bleibt ihre Übertragbarkeit offen (§ 2 Abs. 1 und 4 ImmoWertV; zu den Stichtagen Kapitel 2).

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ermittelt den Wert aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Die ImmoWertV unterscheidet das allgemeine, das vereinfachte und das periodische

Ertragswertverfahren. Sie regelt außerdem Reinertrag, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz und Barwertfaktor (§§ 27 bis 34 ImmoWertV).

Der Reinertrag entsteht aus dem Ertrag nach Abzug der Bewirtschaftungskosten. Der Liegenschaftszinssatz und der Barwertfaktor verbinden die Ertragsgröße mit der Nutzungsdauer und dem Marktmodell (§§ 31 bis 34 ImmoWertV). Das Verfahren verlangt daher konsistente Annahmen. Ein aus einem anderen Modell abgeleiteter Zinssatz kann das Ergebnis verzerren (§ 10 ImmoWertV).

Nach dem BewG setzt sich der Grundbesitzwert im Ertragswertverfahren aus Bodenwert und Gebäudeertragswert zusammen (§ 184 BewG). Der Gebäudeertragswert beruht auf der Kapitalisierung des Gebäudereinertrags mit einem Vervielfältiger, der an die Restnutzungsdauer anknüpft (§ 185 BewG). Ausgangsgröße des Rohertrags sind vertraglich vereinbarte oder übliche Mieten (§ 186 BewG).

Bewirtschaftungskosten sind im BewG die Pauschalen der Anlage 23, für Wohnnutzung jährlich indexiert (§ 187 Abs. 2 und 3 BewG). Für den Liegenschaftszinssatz haben die Werte der Gutachterausschüsse Vorrang. Fehlen sie, nennt § 188 BewG gesetzliche Liegenschaftszinssätze je Grundstücksart.

Eine typische Fehlerquelle liegt in der Vermischung von Ertragsannahmen und Zinsmodellen. Mietansatz, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz bilden keine frei kombinierbare Sammlung. Sie müssen zur Bewertungsaufgabe und zum verwendeten Datenmodell passen (§ 10 ImmoWertV).

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ermittelt den Wert aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Die baulichen Anlagen werden über Herstellungskosten und Alterswertminderung angesetzt. Ein Sachwertfaktor führt die Marktanpassung herbei (§§ 35 bis 39 ImmoWertV).

Herstellungskosten beschreiben noch nicht den Marktwert. Die Marktanpassung ist Teil des Verfahrens. Wird sie ausgelassen oder mit einer nicht passenden Wertzahl vorgenommen, bleibt das Ergebnis ein unvollständiger Rechenschritt. Der Sachwertfaktor darf nicht losgelöst vom Modell verwendet werden (§ 10 ImmoWertV).

Die Herstellungskosten beruhen derzeit auf den Normalherstellungskosten 2010 der Anlage 4 ImmoWertV (Kapitel 6). Nach Angaben des Bundesbauministeriums sollen aktuelle Normalherstellungskosten die Anlage 4 durch eine Änderungsverordnung ablösen, nicht vor 2027. Verkündet war eine solche Verordnung im Oktober 2026 nicht. Bei späteren Stichtagen ist zu klären, welche Fassung gilt und auf welche Normalherstellungskosten sich der verwendete Sachwertfaktor bezieht.

Nach § 189 BewG ergibt sich der Grundbesitzwert im Sachwertverfahren aus Bodenwert und Gebäudesachwert, angepasst über die Wertzahl. Der Gebäudesachwert wird aus den Regelherstellungskosten nach Anlage 24 abzüglich Alterswertminderung ermittelt (§ 190 BewG). Für die Wertzahlen haben die Sachwertfaktoren der Gutachterausschüsse Vorrang. Hilfsweise gilt Anlage 25 (§ 191 BewG).

Bei sachwertorientierten Objekten ist die detaillierte Beschreibung von Bauart, Ausstattung, Zustand und Modernisierung bedeutsam. Sie prägt sowohl den Gebäudesachwert als auch die Einordnung der Alterswertminderung. Der Grundstückszustand ist am Qualitätsstichtag festzustellen (§ 2 Abs. 3 und 5 ImmoWertV; Kapitel 2).

Modellkonformität als verbindende Regel

Modellkonformität bedeutet: Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Die Modellbeschreibung nach § 12 Abs. 6 ImmoWertV ist dabei zu berücksichtigen (§ 10 Abs. 1 ImmoWertV). Die Regel gilt damit für alle sonstigen erforderlichen Daten, gleich wer sie ermittelt hat. Liegen für den Stichtag nur Daten vor, die nicht nach der ImmoWertV ermittelt worden sind, ist bei ihrer Anwendung von der Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung der Modellkonformität erforderlich ist (dort Abs. 2).

Sie betrifft Vergleichspreise, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und andere erforderliche Daten. Weicht das Gutachten vom Modell ab, ist zu prüfen, ob die Daten noch passen oder angepasst werden können. Die Abweichung und ihre Auswirkung auf das Ergebnis begründet das Gutachten prüfbar.

Die Verfahrenswahl richtet sich nach § 6 ImmoWertV, die Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV. Eine Einwendung gewinnt an Überzeugungskraft, wenn sie die verletzte Regel genau bezeichnet.

> **PRAXISHINWEIS**
>
> Fragen Sie bei jedem Datum des Gutachterausschusses nach seinem Ableitungsmodell und vergleichen Sie es mit den Ansätzen im Gutachten. Ein richtiger Zahlenwert hilft wenig, wenn der Modellansatz nicht passt.

Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Alter, Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer baulicher Anlagen regelt § 4 ImmoWertV. Modernisierungen können die Restnutzungsdauer verlängern. Diese Größen sind bei der Wertermittlung Grundstücksmerkmale (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV).

Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV enthält Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer. Für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung nennt sie jeweils 80 Jahre. Für Geschäftshäuser sowie Bürogebäude und Banken nennt sie jeweils 60 Jahre. Für Verbrauchermärkte und Autohäuser nennt sie 30 Jahre.

Die Gesamtnutzungsdauer ist ein Modellansatz und nicht ohne Weiteres die tatsächliche Nutzungsdauer im Sinne des Einkommensteuerrechts. Für deren Nachweis genügt der schlichte Verweis auf eine modellhaft ermittelte Gesamt- und Restnutzungsdauer nicht, ein Gutachten, das das Modell mit Würdigung des Objekts anwendet, ist damit aber nicht ausgeschlossen (BFH, Urteil vom 23.01.2024, IX R 14/23; näher Kapitel 10).

Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Dacherneuerung einschließlich Verbesserung der Wärmedämmung und Wärmedämmung der Außenwände werden mit bis zu 4 Punkten angesetzt. Fenster und Außentüren, Leitungssysteme, Heizungsanlage, Bäder, Innenausbau und eine wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung werden mit bis zu 2 Punkten angesetzt. Die Anlage nennt Höchstpunkte. Eine Teilmodernisierung erhält entsprechend weniger.

Einem nicht modernisierten Gebäude ordnet die Anlage 0 bis 1 Punkt zu. Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung entsprechen 2 bis 5 Punkten, ein mittlerer Modernisierungsgrad 6 bis 10 Punkten, ein überwiegend modernisiertes Gebäude 11 bis 17 Punkten und eine umfassende Modernisierung 18 bis 20 Punkten.

Ausgangspunkt der Anlage 2 ist die Differenz aus Gesamtnutzungsdauer und Alter. Ab einem bestimmten relativen Alter, bei 0 bis 1 Punkt ab 60 Prozent der Gesamtnutzungsdauer, tritt an ihre Stelle eine Formel, die auch ohne Modernisierung eine Restnutzungsdauer über null ergibt. Für modernisierte Gebäude enthält die Anlage eigene Formelparameter. Verwendet der Sachverständige das Modell, dokumentiert er die angesetzten Maßnahmen und ihre zeitliche Einordnung nachvollziehbar.

PRAXISHINWEIS

Ein Haus kann nach 80 Jahren rechnerisch verbraucht sein und trotzdem stehen. Gesamt- und Restnutzungsdauer sind wirtschaftliche Modellgrößen und beschreiben keine technische Lebensdauer. Gemeint ist die Zahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 und 3 ImmoWertV), also Erträge bringt oder einen angemessenen Preis erzielt. Stehen kann ein Gebäude weit länger. Laufende Instandhaltung und Modernisierung verlängern seine Restnutzungsdauer und setzen die Uhr des Modells immer wieder zurück. Ein jahrhundertealtes, bewohntes Haus widerspricht dem Modell deshalb nicht.

Auch die Mindestrestnutzungsdauer ist für den Verkehrswert ein Modellansatz, kein Gesetz. Die ImmoWertV legt keine Untergrenze fest. Nur das steuerliche Bewertungsrecht schreibt für ein noch nutzbares Gebäude mindestens 30 Prozent der Gesamtnutzungsdauer vor (§ 185 Abs. 3 Satz 6, § 190 Abs. 6 Satz 5 BewG). Gängige Modelle arbeiten mit relativen Werten. Hat ein nicht modernisiertes Gebäude die Gesamtnutzungsdauer erreicht, verbleiben nach der Tabelle von Sprengnetter 14 Prozent (Sprengnetter, Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Band 3, Kap. 3.02.4, Tab. 2-4, S. 3.02.4/2/9, Werkstand August 2019), nach Anlage 2 ImmoWertV rechnerisch 15 Prozent, bei 80 Jahren also zwölf Jahre. Erfordert der Zustand Maßnahmen, die ein durchschnittlicher Erwerber unmittelbar nach dem Kauf durchführen würde, wird ein fiktiv modernisierter Zustand angesetzt und die Kosten werden abgezogen. Das Gutachten legt sein Modell offen und rechnet modellkonform (§ 10 ImmoWertV).

WAS JETZT ZU TUN IST

1. Ordnen Sie Objektart und Bewertungszweck einem geeigneten Verfahren zu.
2. Ziehen Sie die Fundstelle im BewG heran, wenn ein Grundbesitzwert betroffen ist.
3. Verlangen Sie, dass Vergleichbarkeit, Ertragsannahmen oder Sachwertansätze nachvollziehbar dokumentiert sind.
4. Prüfen Sie bei Daten des Gutachterausschusses die Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV.
5. Trennen Sie modellhafte Restnutzungsdauer von der tatsächlichen Nutzungsdauer für AfA-Zwecke (Kapitel 10).

Teil II Die Anlässe

Die sechs Anlässe unterscheiden sich in Zielgröße, Adressat und Nachweisweg.

8. Anlass Erbschaft und Schenkung: Der Nachweis nach § 198 BewG

WORUM ES GEHT

Für die Erbschaft- und Schenkungsteuer stellt das Lagefinanzamt einen Grundbesitzwert fest, der auf typisierten Verfahren beruht. Liegt der gemeine Wert am Bewertungsstichtag niedriger, kann der Steuerpflichtige ihn durch Gutachten oder Kaufpreis nachweisen. Der Nachweis gehört in das Feststellungsverfahren. Bei einer Schenkung lässt er sich vorbereiten, bevor die Zuwendung ausgeführt wird, die den Bewertungsstichtag bestimmt.

Vom Erbfall zum Feststellungsbescheid

Ist der Grundbesitzwert für die Erbschaftsteuer oder Schenkungsteuer von Bedeutung, stellt ihn das Finanzamt gesondert fest (§ 151 BewG). Zuständig ist das Lagefinanzamt (§ 152 BewG). Dort wird auch der Nachweis geführt, dass der gemeine Wert niedriger ist. Der Feststellungsbescheid ist Grundlagenbescheid für den Steuerbescheid. Einwendungen gegen den Wert lassen sich nur durch Anfechtung des Feststellungsbescheids geltend machen, nicht über den Steuerbescheid (§ 351 Abs. 2 AO). Das ist keine Frage der Frist. Im Verfahren gegen den Steuerbescheid wird der Wert gar nicht geprüft. Maßgeblich ist allein die Einspruchsfrist des Feststellungsbescheids. Das Finanzamt kann von jeder Person eine Feststellungserklärung verlangen, für deren Besteuerung die Feststellung von Bedeutung ist (§ 153 BewG).

Der Auftrag nennt das Feststellungsverfahren als Verfahrensziel. Das Gutachten belegt den Wert der wirtschaftlichen Einheit am Bewertungsstichtag und lässt die rechtlichen und tatsächlichen Grundstücksmerkmale erkennen, auf denen die Ableitung beruht. Woraus der Stichtag bei Erbfall und Schenkung folgt und wie Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag zu trennen sind, behandelt Kapitel 2.

Beteiligt am Feststellungsverfahren sind die Personen, denen der Gegenstand der Feststellung zuzurechnen ist, die Personen, die das Finanzamt zur Abgabe einer Feststellungserklärung aufgefordert hat, und die Steuerschuldner, für deren Festsetzung die Feststellung von Bedeutung ist (§ 154 Abs. 1 Satz 1 BewG). Sie sind zur Anfechtung befugt, ebenso diejenigen, für deren Grunderwerbsteuer der Feststellungsbescheid von Bedeutung ist (§ 155 Satz 1 BewG). Gehört die Immobilie einer Erbengemeinschaft, gilt § 183a AO entsprechend. Der Bescheid kann dann einem gemeinsamen Empfangsbevollmächtigten mit Wirkung für und gegen alle Miterben bekannt gegeben werden (§ 154 Abs. 3 BewG). Ob danach nur der Empfangsbevollmächtigte oder jeder Miterbe

selbst klagen kann, hängt davon ab, ob die Beteiligten ordnungsgemäß über diese Folge belehrt wurden. Im Verfahren II R 6/23 fehlte eine solche Belehrung, die Miterben waren deshalb selbst klagebefugt (BFH, Urteil vom 11.03.2026, II R 6/23, Rz. 6 bis 9). Für Erbengemeinschaften gelten dazu § 352 AO und § 48 FGO entsprechend (§ 155 Satz 2 BewG). Fehlt die Belehrung, kann jeder Miterbe selbst Einspruch einlegen und klagen.

Ist ein Testamentsvollstrecker eingesetzt, gibt er die Erbschaftsteuererklärung ab, und ihm wird der Steuerbescheid bekannt gegeben (§ 31 Abs. 5, § 32 Abs. 1 ErbStG). Fordert ihn das Finanzamt zur Feststellungserklärung auf, ist er auch am Feststellungsverfahren beteiligt. Bei ihm laufen Bescheide und Fristen häufig zuerst auf. Die Einspruchsfrist beträgt einen Monat ab Bekanntgabe (§ 355 Abs. 1 AO; Kapitel 19).

> **PRAXISHINWEIS**
>
> Vor der Beauftragung sollte feststehen, wer am Feststellungsverfahren beteiligt ist, wem der Bescheid bekannt gegeben wurde und wer über einen Einspruch entscheidet. Vollmachten und Unterlagenbeschaffung richten sich danach. Die Eigentümerstellung allein beschreibt die Rechtsbehelfsbefugnis nicht vollständig.

Die typisierte Bewertung und ihre Grenze

Dem Grundbesitzwert liegt der gemeine Wert zugrunde (§ 177 BewG). Unbebaute Grundstücke bewertet das Gesetz mit Fläche und Bodenrichtwert (§ 179 BewG). Bebaute Grundstücke ordnet es je nach Grundstücksart dem Vergleichswert-, dem Ertragswert- oder dem Sachwertverfahren zu, jeweils mit typisierten Eingangsgrößen wie mitgeteilten Vergleichspreisen, gesetzlichen Liegenschaftszinssätzen, Regelherstellungskosten und Wertzahlen (§§ 182 bis 191 BewG).

Weist der Steuerpflichtige nach, dass der gemeine Wert der wirtschaftlichen Einheit am Bewertungsstichtag niedriger ist als der so ermittelte Wert, ist der niedrigere Wert anzusetzen (§ 198 Abs. 1 Satz 1 BewG). Die Einwendung setzt also beim Ergebnis an. Dass die Typisierung im Allgemeinen wenig passt, genügt nicht. Es kommt allein darauf an, ob der gemeine Wert der bewerteten Einheit am Stichtag niedriger war.

Die drei Nachweiswege

Für den Nachweis gelten grundsätzlich die aufgrund des § 199 Abs. 1 BauGB erlassenen Vorschriften, in erster Linie die ImmoWertV (§ 198 Abs. 1 Satz 2 BewG). Werden Daten der Gutachterausschüsse verwendet, sind dieselben Modelle und Modellansätze anzuwenden, auf denen diese Daten beruhen (§ 10 Abs. 1 ImmoWertV; Kapitel 7). Als Nachweis kann regelmäßig ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses

dienen oder das Gutachten einer Person, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle für die Wertermittlung von Grundstücken bestellt oder zertifiziert worden ist (§ 198 Abs. 2 BewG). Wortlaut und Prüfung der Qualifikation behandelt Kapitel 3. Daneben kann ein Kaufpreis den Nachweis führen (§ 198 Abs. 3 BewG).

Die drei Nachweiswege im Vergleich

Nachweisweg	Voraussetzungen	Stärke	Risiko
Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses	Gutachten des nach §§ 192 ff. BauGB zuständigen Gutachterausschusses zum Bewertungsstichtag	Amtliche Marktkenntnis und unmittelbarer Bezug zum gemeinen Wert	Der Auftrag muss Bewertungsstichtag und wirtschaftliche Einheit zutreffend erfassen.
Gutachten einer qualifizierten Person	Bestellung durch eine staatliche oder staatlich anerkannte Stelle oder Zertifizierung durch eine nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierte Stelle	Individuelle Untersuchung des Objekts nach der ImmoWertV	Bestellung oder Zertifizierung muss personengebunden belegt sein und die Wertermittlung von Grundstücken betreffen (Kapitel 3).
Kaufpreis	Kaufpreis über das bewertete Grundstück im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Bewertungsstichtag, bei unveränderten maßgeblichen Verhältnissen	Unmittelbarer Marktbezug zum bewerteten Grundstück	Zeitfenster, gewöhnlicher Geschäftsverkehr und unveränderte Verhältnisse müssen nachweisbar sein.

Der Prüfbogen A4 in Teil IV fasst die Prüfung vor der Einreichung zusammen. Die heutige Fassung des § 198 Abs. 1 bis 3 BewG gilt für Bewertungsstichtage nach dem 22.07.2021 (§ 265 Abs. 12 BewG). Für frühere Stichtage ist die damalige Fassung heranzuziehen.

Der Kaufpreis als Nachweis

Ein Kaufpreis über das zu bewertende Grundstück dient als Nachweis, wenn er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Bewertungsstichtag zustande gekommen ist und die maßgeblichen Verhältnisse gegenüber dem Stichtag unverändert sind (§ 198 Abs. 3 BewG). Das Zeitfenster allein genügt nicht. Ein Verkauf unter Angehörigen oder mit ungewöhnlichen Nebenabreden kann den gewöhnlichen Geschäftsverkehr infrage stellen. Bei einem Verkauf nach dem Stichtag ist

festzuhalten, welche Merkmale am Bewertungsstichtag bestanden und ob sie beim Kauf unverändert waren, etwa ob zwischenzeitlich renoviert, geräumt oder ein Mietverhältnis beendet wurde (Kapitel 13).

Vergleichspreise angreifen, den eigenen Nachweis führen

Im Vergleichswertverfahren darf das Finanzgericht die vom Gutachterausschuss nach § 183 Abs. 1 Satz 2 BewG mitgeteilten Vergleichspreise grundsätzlich ohne weitere Sachaufklärung zugrunde legen. Anlass zu einer Überprüfung besteht nur, wenn Verstöße bei ihrer Ermittlung substantiiert geltend gemacht werden oder offensichtlich sind (BFH, Urteil vom 11.03.2026, II R 6/23). Der BFH begründet diesen Vorrang mit der Sachkunde und Ortsnähe der Gutachterausschüsse. Im entschiedenen Fall blieb es beim Durchschnitt aus 20 Vergleichspreisen. Den jeweils niedrigsten Einzelwert anzusetzen, hielt der Senat nicht für sachgerecht.

Allgemeine Kritik genügt danach nicht. Wer die Vergleichspreise für zu hoch oder die Vergleichsobjekte für unpassend hält, muss benennen, an welcher Stelle die Ermittlung fehlerhaft ist, etwa bei der Anwendung der ImmoWertV oder der Wahl der Methode.

Fehlt eine solche Rüge, verlagert sich der Streit auf den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts. Diesen Nachweis überprüft das Gericht in vollem Umfang. Die Nachweislast liegt beim Steuerpflichtigen. Im entschiedenen Fall hatten die Kläger weder die Kosten eines Gutachtens substantiiert dargelegt noch behauptet, der gemeine Wert sei niedriger als der festgestellte Wert (dort Rz. 17 und 24).

> **BEISPIELFALL**
>
> Eine Erbin erhält eine Eigentumswohnung. Das Lagefinanzamt stellt den Grundbesitzwert im Vergleichswertverfahren fest. Die Erbin hält die herangezogenen Vergleichspreise für zu hoch, benennt aber keine Fehler bei ihrer Ermittlung.

Mit der Aussage, die Preise passten nicht zu ihrer Wohnung, erschüttert sie die Vergleichspreise im Einspruch nicht. Das Finanzgericht dürfte sie übernehmen.

Die Beraterin beauftragt eine nach § 198 Abs. 2 BewG qualifizierte Person mit einem Gutachten zum Todestag. Es ermittelt den gemeinen Wert nach der ImmoWertV und beschreibt die Grundstücksmerkmale, auf denen er beruht, hier einen Instandhaltungsrückstau am Gemeinschaftseigentum und eine ungünstige Lage der Wohnung im Gebäude.

Ergibt sich ein niedrigerer gemeiner Wert und hält das Gutachten der Prüfung durch Finanzamt und gegebenenfalls Finanzgericht stand, ist dieser Wert anzusetzen. Die Erbin führt damit den gesetzlich vorgesehenen Gegenbeweis für ihre Wohnung.

Nießbrauch und Wohnungsrecht bei Schenkung und Erbfall

Bei Übertragungen in der Familie behält sich der Schenker häufig einen Nießbrauch oder ein Wohnungsrecht vor. Im Erbfall begegnet dasselbe Recht als Vermächtnis oder als eingetragenes Recht eines Dritten. Steuerlich wirkt es entweder im Wert des Grundstücks oder als Abzug vom Erwerb, nie in beidem. Haben sich grundstücksbezogene Belastungen bei der Ermittlung des gemeinen Werts einer wirtschaftlichen Einheit des Grundbesitzes ausgewirkt, ist ihr Abzug bei der Erbschaftsteuer ausgeschlossen (§ 10 Abs. 6b ErbStG).

Bleibt das Recht im Grundstückswert unberücksichtigt, mindert es den Erwerb mit seinem steuerlichen Kapitalwert. Bei lebenslangen Rechten wird der Jahreswert mit einem Vervielfältiger multipliziert, der aus der Sterbetafel und einem Zinssatz von 5,5 Prozent abgeleitet ist. Das Bundesministerium der Finanzen veröffentlicht die Vervielfältiger nach Lebensalter und Geschlecht (§ 14 Abs. 1 BewG). Eine abweichende Lebenserwartung oder ein anderer Zinssatz begründen für sich keinen anderen Wert des Rechts (dort Abs. 4). Der Jahreswert ist auf den steuerlichen Wert des Grundstücks geteilt durch 18,6 begrenzt (§ 16 BewG).

Die Verkehrswertermittlung leitet den Einfluss eines Rechts dagegen aus seinen wirtschaftlichen Vor- und Nachteilen ab, bei lebenslangen Rechten mit Leibrentenbarwertfaktoren (§ 47 ImmoWertV; Kapitel 5). Beide Rechenwege führen in der Regel zu unterschiedlichen Beträgen.

Für den Auftrag folgt daraus eine Vorfrage. Er muss festlegen, ob das Gutachten den Wert des belasteten oder des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Rechnet das Gutachten das Recht wertmindernd ein, entfällt der gesonderte Abzug. Ermittelt es den unbelasteten Wert, bleibt der Abzug mit dem Kapitalwert nach §§ 14 bis 16 BewG. Welcher Weg steuerlich günstiger ist, hängt vom Alter des Berechtigten, vom Jahreswert und von der Kappung ab und lässt sich vorher überschlagen. Der Sachverständige muss die Entscheidung kennen, bevor er rechnet, und das Gutachten weist aus, ob und wie das Recht berücksichtigt ist. Rechnet das Gutachten ein Recht ein, während die Erklärung denselben Kapitalwert abzieht, hat das Finanzamt einen naheliegenden Ablehnungsgrund.

Schenkung: Den Wert vor dem Stichtag kennen

Bei der Schenkung legen die Beteiligten den Bewertungsstichtag selbst fest. Er fällt auf die Ausführung der Zuwendung (Kapitel 2). Der gemeine Wert lässt sich deshalb vor der Beurkundung ermitteln und die Gestaltung darauf ausrichten. Ein Gutachten kann zeitnah vor dem geplanten Termin entstehen und nach der Ausführung vom

Sachverständigen auf den tatsächlichen Stichtag bestätigt werden, wenn sich Zustand und Markt bis dahin nicht verändert haben.

Grundstücke, die zu Wohnzwecken vermietet werden und nicht zum begünstigten Vermögen im Sinne des § 13a ErbStG gehören, sind mit 90 Prozent ihres Werts anzusetzen (§ 13d Abs. 1 und 3 ErbStG). Der Abschlag setzt auf dem festgestellten Wert auf, gleich ob dieser typisiert ermittelt oder nachgewiesen ist. Ein niedrigerer Wert aus dem Gutachten wirkt sich bei solchen Objekten nur zu 90 Prozent aus. Muss der Erwerber das Grundstück aufgrund einer Verfügung des Schenkers an einen Dritten weitergeben, entfällt der Abschlag insoweit (dort Abs. 2).

Dieselbe Schenkung kann im späteren Erbfall nachwirken, etwa bei einer Pflichtteilsergänzung. Ein dokumentierter Wert zum Schenkungsstichtag ist dann eine verwertbare Grundlage. Umgekehrt betrifft ein Gutachten, das ein Erbe für § 198 BewG zum Todestag einholt, denselben Stichtag wie der Pflichtteil. Die zivilrechtlichen Fragen behandelt Kapitel 12.

Wenn das Finanzamt das Gutachten nicht anerkennt

Ein Gutachten nach § 198 Abs. 2 BewG kann regelmäßig als Nachweis dienen. Es bindet das Finanzamt nicht. Ob es den Nachweis erbringt, unterliegt der freien Beweiswürdigung von Finanzamt und Finanzgericht. Erbracht ist der Nachweis, wenn dem Gutachten ohne weitere Beweiserhebung, insbesondere ohne weitere Sachverständige, gefolgt werden kann (BFH, Urteil vom 05.12.2019, II R 9/18). Finanzamt und Gericht müssen das Gutachten inhaltlich prüfen und dürfen Lücken im üblichen Rahmen der Beweiswürdigung selbst schließen. Den Nachweis kann der Steuerpflichtige nicht dadurch führen, dass er beim Gericht die Einholung eines Sachverständigengutachtens beantragt. Die weitere Aussage dieses Urteils, nur Gutachten öffentlich bestellter Sachverständiger kämen in Betracht, ist für Bewertungsstichtage nach dem 22.07.2021 durch den heutigen Wortlaut des § 198 Abs. 2 BewG überholt (Kapitel 3).

In der Praxis stützen sich Ablehnungen meist auf wenige Gründe. Die Qualifikation ist nicht personengebunden belegt oder betrifft nicht die Wertermittlung von Grundstücken. Das Gutachten beruht auf keinem Ortstermin oder nur auf einer Außenbesichtigung, ohne diese Grenze offenzulegen und ihre Folgen zu begründen. Es weicht von den Modellparametern des Gutachterausschusses ab, ohne die Abweichung zu begründen, oder verwendet Daten nicht modellkonform (Kapitel 7). Es bezieht sich auf einen falschen Stichtag oder auf eine anders abgegrenzte wirtschaftliche Einheit. Die Vergleichspreise sind nicht nachvollziehbar, weil Herkunft, Auswahl und Anpassung fehlen. Hinzu kommt die doppelte Berücksichtigung eines Nutzungsrechts.

Lehnt das Finanzamt ab, sollten die Gründe schriftlich vorliegen, damit der Sachverständige dazu Stellung nehmen kann. Viele Einwände lassen sich durch eine Ergänzung ausräumen, etwa durch den Nachweis der Zertifizierung, die Begründung einer Modellabweichung oder eine Nachbesichtigung, solange der Zustand am Stichtag noch feststellbar ist. Betrifft der Mangel den Kern der Wertableitung, ist ein Ergänzungsgutachten der sauberere Weg. Gegen den Feststellungsbescheid bleibt der Einspruch. Ergibt die Überarbeitung einen höheren Wert als den festgestellten, droht im Einspruchsverfahren eine Änderung zum Nachteil (§ 367 Abs. 2 Satz 2 AO). Fristen, Verböserung und Klage behandelt Kapitel 19.

Aufwand und Wirkung abwägen

Ob sich der Nachweis lohnt, lässt sich vor der Beauftragung überschlagen. Der steuerliche Vorteil ergibt sich vereinfacht aus der Differenz zwischen festgestelltem und erwartetem gemeinem Wert, multipliziert mit dem Steuersatz, der auf den Erwerb anzuwenden ist. Bleibt der Erwerb auch ohne Nachweis innerhalb der Freibeträge, entsteht kein Vorteil. Bei Objekten, die nach § 13d ErbStG nur zu 90 Prozent angesetzt werden, zählt auch die Differenz nur zu 90 Prozent.

Ein Rechenbeispiel mit angenommenen Zahlen: Festgestellt sind 600.000 Euro, das Gutachten lässt 480.000 Euro erwarten. Für eine vermietete Wohnimmobilie bleiben nach dem Abschlag 108.000 Euro Minderung der Bemessungsgrundlage. Bei einem angenommenen Steuersatz von 15 Prozent sind das 16.200 Euro, vorausgesetzt, der Erwerb liegt auch nach der Minderung oberhalb der Freibeträge und in derselben Steuerstufe.

Dem stehen Honorar, eigener Aufwand für Unterlagen und Abstimmung sowie die Zeit gegenüber. Ein Gutachten mit Ortstermin braucht ab Eingang vollständiger Unterlagen in der Regel mehrere Wochen. Die Einspruchsfrist von einem Monat reicht dafür oft nicht. Der Einspruch wird dann fristwahrend eingelegt und das Gutachten mit voraussichtlichem Vorlagetermin angekündigt (Kapitel 19). Bei der Schenkung entfällt dieser Zeitdruck, wenn der Wert vor der Ausführung ermittelt wird.

Steht ein Verkauf ohnehin an, kann der Kaufpreis unter den oben genannten Voraussetzungen des § 198 Abs. 3 BewG das Gutachten ersparen. Ist ein solcher Verkauf absehbar, kann es sinnvoll sein, den Feststellungsbescheid durch Einspruch offenzuhalten, bis der Kaufvertrag vorliegt.

WAS JETZT ZU TUN IST

1. Klären Sie Beteiligte, Bekanntgabe und Einspruchsfrist des Feststellungsbescheids (§§ 154, 155 BewG).
2. Vergleichen Sie den festgestellten Wert mit dem am Bewertungsstichtag nachweisbaren gemeinen Wert und überschlagen Sie die steuerliche Wirkung.
3. Wählen Sie den Nachweisweg: Gutachterausschuss, qualifizierte Person oder Kaufpreis innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Stichtag (§ 198 Abs. 2 und 3 BewG).
4. Legen Sie im Auftrag fest, ob ein Nießbrauch oder Wohnungsrecht im Wert berücksichtigt wird (§ 10 Abs. 6b ErbStG).
5. Ermitteln Sie bei einer Schenkung den Wert vor der Ausführung der Zuwendung.
6. Rügen Sie Vergleichspreise nur mit benannten Ermittlungsfehlern und führen Sie im Übrigen den Nachweis nach § 198 BewG.

9. Anlass Grundsteuer: Bundesmodell und Nachweis des niedrigeren Werts

WORUM ES GEHT

Im Bundesmodell kann der Steuerpflichtige einen niedrigeren gemeinen Wert nachweisen, wenn der Grundsteuerwert diesen um mindestens 40 Prozent übersteigt (§ 220 Abs. 2 BewG). Der Nachweis bezieht sich auf die Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022. Maßgeblich ist der Zustand des Grundstücks im Feststellungszeitpunkt, bewertet mit diesen Wertverhältnissen. Das gilt auch für Fortschreibungen und Nachfeststellungen bis zur nächsten Hauptfeststellung (§ 227 BewG). Ist der Bescheid bestandskräftig, bleibt die Fortschreibung für die Zukunft. Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen haben eigene Gesetze mit eigenen Korrekturwegen oder ganz ohne solche.

Von der verfassungskonformen Auslegung zur gesetzlichen Regel

Mit Beschlüssen vom 27.05.2024 hielt der BFH im Bundesmodell den Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts im Weg verfassungskonformer Auslegung der §§ 218 ff. BewG für möglich. Eine Überbewertung, die erheblich über das normale Maß hinausgeht, setzt nach der Senatsrechtsprechung regelmäßig voraus, dass der festgestellte Grundsteuerwert den nachgewiesenen gemeinen Wert um 40 Prozent oder mehr übersteigt (BFH, Beschluss vom 27.05.2024, II B 78/23 (AdV), Rz. 31; ebenso II B 79/23 (AdV)). Die Beschlüsse ergingen im Verfahren über die Aussetzung der Vollziehung nach summarischer Prüfung.

Seit dem 06.12.2024 regelt § 220 Abs. 2 BewG den Nachweis ausdrücklich. Der niedrigere gemeine Wert ist als Grundsteuerwert anzusetzen, wenn der Steuerpflichtige nachweist, dass der Grundsteuerwert erheblich vom gemeinen Wert der wirtschaftlichen Einheit im Feststellungszeitpunkt abweicht (Satz 1). Erheblich ist die Abweichung, wenn der Grundsteuerwert den nachgewiesenen gemeinen Wert um mindestens 40 Prozent übersteigt (Satz 2). Eine eigene Übergangsregel enthält das Gesetz nicht. Die Verwaltungsauffassung steht im Anwendungserlass der Länder vom 30.04.2025 (AEBewGrSt), der in allen offenen Fällen anzuwenden ist.

Für ein Gutachten gelten § 198 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 BewG entsprechend (Satz 3). Es ist nach der ImmoWertV zu erstellen und stammt regelmäßig vom Gutachterausschuss oder einer nach § 198 Abs. 2 BewG bestellten oder zertifizierten Person (Kapitel 3). Ein Kaufpreis über die wirtschaftliche Einheit dient als Nachweis, wenn er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem

Hauptfeststellungszeitpunkt zustande gekommen ist und die maßgeblichen Verhältnisse gegenüber diesem Zeitpunkt unverändert sind (Satz 4). Nutzungsrechte und weitere grundstücksbezogene Rechte und Belastungen werden nur berücksichtigt, soweit sie nach Inhalt und Entstehung mit der Beschaffenheit der wirtschaftlichen Einheit zusammenhängen (Satz 5). Ein persönlich vorbehaltener Nießbrauch oder ein Wohnungsrecht hängt in der Regel nicht mit der Beschaffenheit zusammen und bleibt dann außer Betracht, anders als beim Nachweis nach § 198 BewG (Kapitel 8).

Feststellungszeitpunkt und Wertverhältnisse

Satz 1 nennt den gemeinen Wert im Feststellungszeitpunkt. Satz 6 lässt § 227 BewG aber unberührt. Danach sind bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen die Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen. In der laufenden Hauptfeststellung ist das der 01.01.2022 (§ 221 Abs. 2, § 266 Abs. 1 BewG).

Bei der Hauptfeststellung fallen beide Zeitpunkte zusammen. Bei einer Fortschreibung oder Nachfeststellung auf einen späteren 1. Januar trennen sie sich. Der Grundstückszustand richtet sich dann nach dem Fortschreibungs- oder Nachfeststellungszeitpunkt, die Wertverhältnisse bleiben die vom 01.01.2022 (§ 222 Abs. 4 Satz 2, § 223 Abs. 2 Satz 1 und § 227 BewG). Die Finanzverwaltung legt den Nachweis ebenso auf die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt fest (A 220.2 Abs. 2 AEBewGrSt). Das Gutachten braucht also einen Wertermittlungsstichtag 01.01.2022 und einen gesondert bestimmten Qualitätsstichtag (Kapitel 2). Ein Gutachten, das für einen Erbfall auf einen anderen Stichtag erstellt wurde, trägt den Nachweis deshalb nicht ohne Weiteres.

Verfassungsmäßigkeit und begrenzte Datenkontrolle

Der BFH hält das Grundsteuer-Reformgesetz für formell verfassungsgemäß und die Bewertung von Wohnungseigentum nach §§ 252 bis 257 BewG für materiell verfassungsgemäß. Das Finanzgericht darf die von den Gutachterausschüssen nach § 247 Abs. 2 BewG ermittelten Bodenrichtwerte grundsätzlich ohne weitere Sachaufklärung zugrunde legen. Eine Überprüfung kommt nur bei substantiiert gerügten Ermittlungsfehlern oder greifbaren Anhaltspunkten in Betracht. Zur Abmilderung von Überbewertungen verweist der BFH auf den Nachweis nach § 220 Abs. 2 BewG (BFH, Urteil vom 12.11.2025, II R 3/25, Rz. 32 und 58).

§ 198 und § 220 Abs. 2 BewG im Vergleich

Ein Gutachten kann für beide Anlässe dieselben Wertermittlungsgrundsätze verwenden. Stichtag, Schwelle und Behandlung von Rechten folgen aber der jeweiligen Norm.

Gegenüberstellung von § 198 BewG und § 220 Abs. 2 BewG

Punkt	§ 198 BewG (Bedarfsbewertung)	§ 220 Abs. 2 BewG (Grundsteuerwert im Bundesmodell)
Ausgangswert	Wert nach §§ 179, 182 bis 196 BewG	Wert nach §§ 218 bis 260 BewG
Rechtsfolge	Der nachgewiesene niedrigere gemeine Wert ist anzusetzen (Abs. 1 Satz 1)	Der niedrigere gemeine Wert ist als Grundsteuerwert anzusetzen (Satz 1)
Schwelle	Keine gesetzliche Prozentgrenze	Grundsteuerwert übersteigt den nachgewiesenen gemeinen Wert um mindestens 40 Prozent (Satz 2)
Bezugszeitpunkt	Bewertungsstichtag	Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt, Zustand im Feststellungszeitpunkt (Satz 1 und 6 i. V. m. § 227 BewG)
Nachweis durch Gutachten	Gutachterausschuss oder nach Abs. 2 bestellte oder zertifizierte Person	Ebenso, über die Verweisung in Satz 3
Nachweis durch Kaufpreis	Innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Bewertungsstichtag (Abs. 3)	Innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt (Satz 4)
Nutzungsrechte	Berücksichtigung im Wert möglich, dann kein Abzug als Last (§ 10 Abs. 6b ErbStG)	Nur soweit sie mit der Beschaffenheit der wirtschaftlichen Einheit zusammenhängen (Satz 5)

> **RISIKO**
>
> Die Schwelle von 40 Prozent bemisst sich am nachgewiesenen gemeinen Wert, nicht am Grundsteuerwert. Bei einem nachgewiesenen gemeinen Wert von 100 muss der Grundsteuerwert mindestens 140 betragen. Anders gerechnet muss der gemeine Wert um mindestens rund 28,6 Prozent unter dem Grundsteuerwert liegen (§ 220 Abs. 2 Satz 2 BewG).

Bestandskräftige Bescheide

Viele Grundsteuerwertbescheide auf den 01.01.2022 sind bestandskräftig. Eine Änderung nach den Vorschriften der Abgabenordnung kommt dann selten in Betracht. Ein nachträglich erstelltes Gutachten ist nach Auffassung der Finanzverwaltung nur Beweismittel im Sinne des § 173 Abs. 1 AO und begründet für sich keine neue Tatsache.

Für solche Fälle verweist die Verwaltung auf die fehlerbeseitigende Fortschreibung (A 220.2 Abs. 7 AEBewGrSt).

Der Grundsteuerwert wird auch fortgeschrieben, um einen Fehler der letzten Feststellung zu beseitigen (§ 222 Abs. 3 Satz 1 BewG). Dabei gilt die Wertgrenze der Wertfortschreibung. Der neue Wert muss vom zuletzt festgestellten um mehr als 15.000 Euro abweichen (dort Abs. 1). Die Fortschreibung wirkt nur für die Zukunft. Fortschreibungszeitpunkt ist der Beginn des Kalenderjahres, in dem dem Finanzamt der Fehler bekannt wird (dort Abs. 4 Satz 3 Nr. 2). Wird der Nachweis etwa im Lauf des Jahres 2027 eingereicht, wirkt die Korrektur frühestens ab dem 01.01.2027. Die Wertverhältnisse bleiben auch hier die vom 01.01.2022.

Einwendungen gegen den Wert richten sich immer gegen den Grundsteuerwertbescheid. Grundsteuermessbescheid und Grundsteuerbescheid der Gemeinde sind Folgebescheide. Entscheidungen im Grundlagenbescheid lassen sich nur durch dessen Anfechtung angreifen (§ 351 Abs. 2 AO).

Länder mit eigenem Grundsteuermodell

Die §§ 218 ff. BewG und mit ihnen § 220 Abs. 2 BewG gelten nur im Bundesmodell. Fünf Länder haben eigene Gesetze, und die Korrekturwege unterscheiden sich deutlich.

Baden-Württemberg bewertet nur den Grund und Boden, vereinfacht Fläche mal Bodenrichtwert. Auf Antrag kann ein anderer Wert angesetzt werden, wenn der durch ein qualifiziertes Gutachten nachgewiesene tatsächliche Wert des Grund und Bodens zum Zeitpunkt der Hauptfeststellung um mehr als 30 Prozent vom gesetzlichen Wert abweicht (§ 38 Abs. 4 LGrStG BW). Bezugsgröße der Schwelle ist dort der gesetzlich ermittelte Wert. Das Gutachten betrifft nur den Boden und stammt vom Gutachterausschuss, von einer öffentlich bestellten oder von einer nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Person.

Bayern bemisst die Grundsteuer nach den Flächen von Grund und Boden und Gebäude mit gesetzlichen Äquivalenzzahlen. Ein Wert wird nicht festgestellt, ein Verkehrswertnachweis ist deshalb nicht vorgesehen. Bei einer unangemessen hohen Steuerbelastung sieht das Landesgesetz einen erweiterten Erlass vor, etwa bei erheblich abweichender Lage oder überschrittener Gesamtnutzungsdauer (Art. 8 BayGrStG).

Hamburg arbeitet ebenfalls flächenbasiert und berücksichtigt die Wohnlage über die Messzahl. Ein Wertnachweis ist nicht vorgesehen. In besonders gelagerten Härtefällen kann die Grundsteuer auf Antrag teilweise erlassen werden (§ 8 HmbGrStG).

Hessen und Niedersachsen verbinden Flächen mit einem Lagefaktor, der aus Bodenrichtwerten abgeleitet wird. Auch dort wird kein Verkehrswert festgestellt, ein Nachweis nach dem Vorbild des § 220 Abs. 2 BewG passt nicht in das System. Ob Ermäßigungen, Erlass oder Einwendungen gegen Flächen- und Lageansätze in Betracht kommen, richtet sich nach dem jeweiligen Landesgesetz.

Die wirtschaftliche Entscheidung vor dem Gutachten

Der Vorteil eines Nachweises ist bei der Grundsteuer eine jährliche Größe. Die Bemessungsgrundlage sinkt im Verhältnis von nachgewiesenem gemeinem Wert zu bisherigem Grundsteuerwert, und die jährliche Grundsteuer sinkt bei gleichem Hebesatz im selben Verhältnis. Der Vorteil läuft über die Jahre bis zur nächsten Hauptfeststellung. Hauptfeststellungen finden im Abstand von sieben Jahren statt (§ 221 Abs. 1 BewG).

Ein Rechenbeispiel mit angenommenen Zahlen: Der Grundsteuerwert beträgt 300.000 Euro, ein Gutachten lässt 200.000 Euro erwarten. Die Schwelle ist erreicht, denn 300.000 Euro übersteigen 200.000 Euro um 50 Prozent. Die Bemessungsgrundlage sinkt um ein Drittel, die jährliche Grundsteuer ebenso. Lässt das Gutachten nur 230.000 Euro erwarten, liegt die Überschreitung bei rund 30 Prozent. Der Nachweis bleibt dann ohne Wirkung, obwohl der gemeine Wert deutlich niedriger ist.

Bei vermieteten Objekten ist die Grundsteuer als Betriebskosten umlagefähig, soweit der Mietvertrag es vorsieht (§ 556 Abs. 1 BGB, § 2 Nr. 1 BetrKV). Der Vorteil fällt dann überwiegend beim Mieter an. Für den Eigentümer zählt er vor allem bei Selbstnutzung, Leerstand und Mietverträgen ohne Umlage.

Dem stehen Honorar, Aufwand und Zeit gegenüber. Ein Kaufpreis aus dem Jahr vor oder nach dem 01.01.2022 ist der einfachste Nachweis, wenn die Verhältnisse seither unverändert sind. Ohne Kaufpreis lohnt sich ein Gutachten meist erst, wenn greifbare Anhaltspunkte eine deutliche Überschreitung der Schwelle erwarten lassen und die jährliche Ersparnis über die verbleibende Laufzeit den Aufwand übersteigt. Über die Aussicht, dass das Finanzamt folgt, sagt diese Rechnung nichts.

Nachweis und Verfahrensstrategie

Nachzuweisen ist der gemeine Wert (§ 9 Abs. 2 BewG), ermittelt nach der ImmoWertV. Die Finanzverwaltung nennt in ihrem Anwendungserlass als regelmäßige Nachweise ein Verkehrswertgutachten oder einen zeitnah im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreis (A 220.2 AEBewGrSt). Es gilt aber der Gesetzeswortlaut, also auch die Qualifikationsanforderung des Satzes 3 und die Schwelle des Satzes 2.

Der Auftrag an den Sachverständigen bezeichnet den Grundsteuerwert, die wirtschaftliche Einheit, die gewünschte Aussage zum gemeinen Wert und beide Stichtage, die Wertverhältnisse am 01.01.2022 und den Zustand im Feststellungszeitpunkt.

Im Einspruch sind zwei Linien zu trennen. Fehler bei der Ermittlung eines Bodenrichtwerts sind substantiiert vorzutragen. Unabhängig davon kann der Steuerpflichtige den niedrigeren gemeinen Wert nach § 220 Abs. 2 BewG nachweisen. Die eingeschränkte gerichtliche Kontrolle der Bodenrichtwerte lässt diesen Nachweis unberührt.

WAS JETZT ZU TUN IST

1. Ordnen Sie den Bescheid dem Bundesmodell oder einem Landesmodell zu. In Baden-Württemberg gilt § 38 Abs. 4 LGrStG BW mit eigener Schwelle.
2. Prüfen Sie, ob der Bescheid noch offen ist. Ist er bestandskräftig, kommt eine fehlerbeseitigende Fortschreibung mit Wirkung für die Zukunft in Betracht (§ 222 Abs. 3 BewG).
3. Berechnen Sie die Abweichung mit dem nachgewiesenen gemeinen Wert als Bezugsgröße (§ 220 Abs. 2 Satz 2 BewG).
4. Beauftragen Sie das Gutachten auf die Wertverhältnisse am 01.01.2022 mit gesondert bestimmtem Qualitätsstichtag und prüfen Sie die Qualifikation nach § 198 Abs. 2 BewG.
5. Stellen Sie die jährliche Ersparnis über die verbleibende Laufzeit und eine Umlage auf Mieter dem Aufwand gegenüber.
6. Richten Sie Einwendungen gegen den Bodenrichtwert und den Nachweis nach § 220 Abs. 2 BewG gegen den Grundsteuerwertbescheid und halten Sie beide Linien getrennt.

10. Anlass AfA: Die kürzere tatsächliche Nutzungsdauer

WORUM ES GEHT

Die Gebäude-AfA arbeitet mit gesetzlich typisierten Zeiträumen. Eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer kann eine höhere AfA eröffnen. Dafür genügt kein bloßer Verweis auf die modellhafte Restnutzungsdauer der ImmoWertV ohne objektbezogene Würdigung. Das Nutzungsdauergutachten beantwortet eine ertragsteuerliche Prognosefrage.

Die typisierte Gebäude-AfA

§ 7 Abs. 4 Satz 1 EStG typisiert die lineare Gebäude-AfA. 3 Prozent gelten für Gebäude im Betriebsvermögen, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Bauantrag nach dem 31.03.1985 gestellt wurde (Nr. 1), und für alle übrigen Gebäude, die nach dem 31.12.2022 fertiggestellt wurden (Nr. 2 Buchst. a). Übrige Gebäude mit Fertigstellung nach dem 31.12.1924 und vor dem 01.01.2023 werden mit 2 Prozent abgeschrieben (Buchst. b), ältere mit 2,5 Prozent (Buchst. c). Den Sätzen liegen typisierte Nutzungsdauern von 33, 50 und 40 Jahren zugrunde. Für ein vermietetes Wohngebäude aus dem Bestand ist die Vergleichsgröße damit meist 50 Jahre, für einen ab 2023 fertiggestellten Neubau 33 Jahre.

Ist die tatsächliche Nutzungsdauer kürzer als der einschlägige typisierte Zeitraum, können anstelle der Absetzungen nach Satz 1 die der tatsächlichen Nutzungsdauer entsprechenden Absetzungen vorgenommen werden (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG). Nutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem das Gebäude voraussichtlich seiner Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden kann. Bei einem angeschafften Gebäude beginnt er mit der Anschaffung (§ 11c Abs. 1 Satz 1 und 2 EStDV). Der Nachweis gilt einer Prognose für das einzelne Gebäude. Mit dem Verkehrswert hat er nichts zu tun.

Die degressive AfA als Alternative

Für Wohngebäude in einem Mitgliedstaat der EU oder einem Staat des EWR kann § 7 Abs. 5a EStG eine degressive AfA eröffnen. Der Herstellungsbeginn oder der Abschluss des Anschaffungsvertrags muss nach dem 30.09.2023 und vor dem 01.10.2029 liegen. Als Beginn der Herstellung gilt das in der Baubeginnsanzeige genannte Datum. Bei Anschaffung muss der obligatorische Vertrag in diesem Zeitraum rechtswirksam geschlossen und das Gebäude bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft worden sein. Für den Erwerb eines Bestandsgebäudes scheidet die degressive AfA damit aus. Sie beträgt 5 Prozent

vom jeweiligen Restwert. Absetzungen für außergewöhnliche Abnutzung sind ausgeschlossen, der Wechsel zur linearen AfA ist zulässig. Prüfen Sie diese Alternative vor der Beauftragung eines Nutzungsdauergutachtens. Die kürzere tatsächliche Nutzungsdauer nach § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG bleibt eine eigenständige Frage.

Methodenfreiheit und ihre Grenze

Der Steuerpflichtige kann sich für den Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer jeder sachverständigen Methode bedienen, die im Einzelfall zur Führung des erforderlichen Nachweises geeignet erscheint. Das Gesetz schreibt kein bestimmtes Gutachtenformat und keine einzelne Methode vor (BFH, Urteil vom 23.01.2024, IX R 14/23).

Die Methodenfreiheit senkt jedoch nicht die Anforderungen an die Aussagekraft. Ein schlichter Verweis auf die modellhaft ermittelte Gesamt- und Restnutzungsdauer nach der maßgeblichen ImmoWertV genügt nicht. Er belegt keine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer.

Ein Gutachten auf Grundlage des Modells der ImmoWertV ist damit nicht ausgeschlossen. Es muss die individuellen Gegebenheiten des Objekts würdigen, etwa durchgeführte oder unterlassene Modernisierungen. Im entschiedenen Fall hat der BFH die vom Finanzgericht anerkannte Restnutzungsdauer nicht beanstandet. Ungeeignet ist die Übernahme von Tabellenwerten, ohne das Objekt zu würdigen. Das Modell selbst bleibt verwendbar. Schon zuvor hatte der BFH entschieden, dass der Nachweis nicht auf ein Bausubstanzgutachten verengt ist. Das Gutachten muss den Zeitraum erkennen lassen, in dem das Gebäude voraussichtlich seiner Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden kann (BFH, Urteil vom 28.07.2021, IX R 25/19). Auf diese Abwägung verweisen die späteren Kapitel, wenn sie die Restnutzungsdauer ansprechen.

Weitergehende Anforderungen und Einschränkungen aus den Randziffern 23 und 24 des BMF-Schreibens vom 22.02.2023 hat der BFH jedenfalls nicht in Gänze dem Gesetz entnommen. Die Anweisung in Randziffer 24, die bloße Übernahme einer Restnutzungsdauer aus einem Verkehrswertgutachten reiche nicht aus, hielt er für nicht tragfähig.

Das BMF hat sein Schreiben vom 22.02.2023 durch Schreiben vom 01.12.2025 vollständig aufgehoben. Ein inhaltliches Nachfolgeschreiben liegt nicht vor (BMF, Schreiben vom 01.12.2025). Für die Mandatspraxis bleiben damit der Gesetzeswortlaut und die Rechtsprechung des BFH.

PRAXISHINWEIS

Ein Wertgutachten, das eine Restnutzungsdauer lediglich aus dem Modell übernimmt, führt den AfA-Nachweis nicht ohne Weiteres. Machen Sie die tatsächliche Nutzungsdauer nach § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG und ihre objektbezogene Begründung ausdrücklich zum Gegenstand des Auftrags. Ob der Sachverständige dafür das Modell der ImmoWertV mit individueller Würdigung oder eine andere Methode verwendet, ist seine fachliche Entscheidung.

Restnutzungsdauer und tatsächliche Nutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer im Wertermittlungsrecht ist ein Grundstücksmerkmal für die Verkehrswertermittlung. Die ImmoWertV regelt Alter, Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer baulicher Anlagen. Modernisierungen können die Restnutzungsdauer verlängern (§ 4 ImmoWertV). Für Wohngebäude enthält Anlage 2 zur ImmoWertV ein Modell mit Modernisierungspunkten und einer Formel aus Gesamtnutzungsdauer und Alter (Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV; näher Kapitel 7).

Dieses Modell dient der Verkehrswertermittlung. Die ertragsteuerliche Frage nach der tatsächlichen Nutzungsdauer beantwortet es nur mit einer Würdigung des Objekts. Der schlichte Verweis darauf genügt deshalb nicht, eine Anwendung mit Würdigung des Objekts kann dagegen genügen (Abschnitt „Methodenfreiheit und ihre Grenze“).

Die tatsächliche Nutzungsdauer bestimmen technischer Verschleiß, wirtschaftliche Entwertung und rechtliche Nutzungsbeschränkungen (BFH, Urteil vom 28.07.2021, IX R 25/19). Die Restnutzungsdauer im Bewertungsrecht kann dabei einen tatsächlichen Befund beschreiben. Die einzelfallbezogene Prognose und den Nachweis für den steuerlichen Zweck leistet sie allein nicht.

Was ein Nutzungsdauergutachten enthalten muss

Das Gutachten benennt die steuerliche Frage. Es erklärt, für welches Gebäude und für welche Nutzung die tatsächliche Nutzungsdauer geschätzt wird. Die Schlussfolgerung lässt erkennen, in welchem Zeitraum das Gebäude voraussichtlich noch seiner Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden kann (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG, § 11c Abs. 1 Satz 1 EStDV).

Die Methode ist nachvollziehbar beschrieben. Methodenfreiheit bedeutet, dass eine geeignete Methode gewählt werden darf. Einen Schluss ohne Darstellung der Methode und der einzelfallbezogenen Tatsachen erlaubt sie nicht. Verwaltungsvorgaben für den Aufbau gibt es seit der Aufhebung des BMF-Schreibens nicht mehr. Die Prognose

muss sich unmittelbar aus der Methode und den festgestellten Gebäudemerkmalen ergeben.

Befund, Methode und Schlussfolgerung stehen getrennt. Erst kommt der Zustand von Gebäude und Nutzung, dann der Weg zur Prognose, am Ende die tatsächliche Nutzungsdauer mit ihrer Begründung im Einzelfall.

Praxisfragen zum Nutzungsdauergutachten

Einen Ortstermin schreibt das Gesetz nicht vor, und auch der BFH hat ihn nicht zur Voraussetzung gemacht. Das Gutachten muss aber die individuellen Gegebenheiten des Gebäudes würdigen. Stützt es den Zustand nur auf Fragebogen und Fotos des Eigentümers, beruht die Prognose auf ungeprüften Angaben und ist entsprechend angreifbar. Der Entwurf des § 6f EStG-E verlangt für das Gegengutachten bei der Kaufpreisaufteilung ausdrücklich eine persönliche Besichtigung vor Ort (Kapitel 11).

Eine bestimmte Qualifikation des Gutachters verlangt § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG ebenfalls nicht. Eine Regel wie in § 198 Abs. 2 BewG oder im Entwurf des § 6f EStG-E fehlt. Die Überzeugungskraft hängt gleichwohl an nachprüfbarer Sachkunde. Öffentliche Bestellung und Personenzertifizierung belegen sie in einer Form, die das Finanzamt prüfen kann (Kapitel 3).

Entsteht das Gutachten Jahre nach der Anschaffung, bleibt die Anschaffung der Bezugszeitpunkt, denn mit ihr beginnt die Nutzungsdauer eines erworbenen Gebäudes (§ 11c Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 EStDV). Das Gutachten rekonstruiert dann den Zustand zu diesem Zeitpunkt, etwa aus Exposé, Kaufvertrag, Bauakte, Fotos und Rechnungen, und nennt diese Quellen. Spätere Modernisierungen stellt es gesondert dar.

Beim unentgeltlichen Erwerb, etwa in der vorweggenommenen Erbfolge, setzt der Rechtsnachfolger die AfA des Rechtsvorgängers fort. Er übernimmt dessen Bemessungsgrundlage und den Prozentsatz, der für den Rechtsvorgänger maßgebend wäre, wenn er noch Eigentümer wäre (§ 11d Abs. 1 Satz 1 EStDV). Eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer ist dann aus der Lage des Rechtsvorgängers heraus zu begründen. Beim teilentgeltlichen Erwerb, etwa gegen Übernahme von Verbindlichkeiten oder Gleichstellungsgelder, kommt für den entgeltlichen Teil eine Kaufpreisaufteilung hinzu (Kapitel 11).

Eine kürzere Nutzungsdauer zieht die Abschreibung zeitlich vor. Das Volumen bleibt gleich, abgeschrieben werden weiterhin die Anschaffungskosten des Gebäudes. Dieses Volumen bestimmt die Kaufpreisaufteilung (Kapitel 11). Wird das Grundstück innerhalb von zehn Jahren nach der Anschaffung veräußert, mindern die vorgenommenen Absetzungen die Anschaffungskosten und erhöhen damit einen steuerpflichtigen

Veräußerungsgewinn (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Abs. 3 Satz 4 EStG). Für die Entscheidung über ein Gutachten zählt deshalb auch die geplante Haltedauer.

BEISPIELFALL

Eine Steuerpflichtige vermietet ein Wohngebäude aus dem Bestand. Für das Gebäude gilt nach § 7 Abs. 4 Satz 1 EStG ein AfA-Satz von 2 Prozent. Ein Verkehrswertgutachten nennt eine modellhafte Restnutzungsdauer nach der ImmoWertV.

Diese Angabe kann sie nicht ohne Weiteres als Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer übernehmen. Das Gutachten leitet die Restnutzungsdauer nur aus der Tabelle ab und würdigt den Zustand des Gebäudes nicht.

Sie lässt die tatsächliche Nutzungsdauer deshalb sachverständig untersuchen. Das neue Gutachten beschreibt den Gebäudebefund zum Zeitpunkt der Anschaffung, legt seine Methode offen und begründet, für welchen Zeitraum die zweckentsprechende Nutzung voraussichtlich möglich bleibt.

Erweist sich die tatsächliche Nutzungsdauer als kürzer als der gesetzlich typisierte Zeitraum, kann die Steuerpflichtige die ihr entsprechenden Absetzungen wählen (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG). Bei einem angenommenen Gebäudeanteil von 400.000 Euro und einer begründeten Nutzungsdauer von 30 Jahren steigt die jährliche AfA von 8.000 Euro auf rund 13.300 Euro. Das Volumen von 400.000 Euro bleibt dasselbe.

WAS JETZT ZU TUN IST

1. Bestimmen Sie den linearen AfA-Satz und die zugehörige typisierte Nutzungsdauer (§ 7 Abs. 4 Satz 1 und 2 EStG).
2. Prüfen Sie bei Wohngebäuden die Voraussetzungen der degressiven AfA als eigenständige Alternative (§ 7 Abs. 5a EStG).
3. Beauftragen Sie ein Gutachten ausdrücklich zur tatsächlichen Nutzungsdauer nach § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG, bezogen auf den Zeitpunkt der Anschaffung und möglichst mit Ortstermin.
4. Verlangen Sie eine einzelfallbezogene Methode, Tatsachenbasis und Prognose der zweckentsprechenden Nutzbarkeit. Die Restnutzungsdauer nach ImmoWertV ohne Würdigung des Objekts genügt nicht.
5. Beziehen Sie die geplante Haltedauer in die Entscheidung ein (§ 23 EStG).

11. Anlass Kaufpreisaufteilung: Boden und Gebäude trennen

> **WORUM ES GEHT**
>
> Beim Erwerb eines bebauten Grundstücks trennt die Kaufpreisaufteilung Grund und Boden vom Gebäude. Nur der Gebäudeanteil bildet die Grundlage der Gebäude-AfA. Der Kaufvertrag hat hohes Gewicht, solange seine Aufteilung die realen Wertverhältnisse nicht grundlegend verfehlt. Im Streit braucht es eine fachliche Wertermittlung, eine Tabellenberechnung genügt dann nicht.

Der Vertrag ist der Ausgangspunkt

Ein Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück betrifft zwei Wirtschaftsgüter. Grund und Boden unterliegt keiner Gebäude-AfA. Der auf das Gebäude entfallende Anteil gehört dagegen zu den Anschaffungskosten, von denen sich die jährliche Gebäude-AfA berechnet (§ 7 Abs. 4 Satz 1 EStG). Anders als eine kürzere Nutzungsdauer, die die Abschreibung nur zeitlich vorzieht, bestimmt die Aufteilung das gesamte Abschreibungsvolumen (Kapitel 10).

Die Parteien sollten die Aufteilung deshalb bereits im Kaufvertrag festhalten. Diese Entscheidung verlangt eine Relation zwischen Boden und Gebäude, die den realen Werten entspricht. Sie darf die realen Wertverhältnisse nicht in grundsätzlicher Weise verfehlen und muss wirtschaftlich haltbar erscheinen (BFH, Urteil vom 21.07.2020, IX R 26/19).

Der BFH stellt den Vertrag nicht einer nachträglichen Schätzung gleich. Verfehlt eine vertragliche Aufteilung die realen Wertverhältnisse grundlegend, kann sie wirtschaftlich nicht haltbar sein. Das Finanzgericht darf sie dennoch nicht einfach durch das Ergebnis der BMF-Arbeitshilfe ersetzen. Der Vertrag bleibt somit der erste Prüfungsgegenstand. Sein Wortlaut, die Preisfindung und die Wertrelation müssen zusammenpassen.

Die Arbeitshilfe richtig einordnen

Das BMF stellt eine Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises als Tabellenkalkulation und eine Anleitung bereit. Nach Fachveröffentlichungen trägt die Arbeitshilfe den Stand Februar 2026, die Anleitung den Stand März 2026. Beide Dateien werden fortgeschrieben. Heranzuziehen ist jeweils der aktuelle Stand auf der Internetseite des BMF. Nach der Beschreibung des BMF dient die Arbeitshilfe einem typisierten

Verfahren zur eigenen Aufteilung oder zur Plausibilitätsprüfung einer vorhandenen Aufteilung (BMF, Arbeitshilfe und Anleitung zur Kaufpreisaufteilung, Stand 2026).

Der BFH beanstandete die Verengung auf das vereinfachte Sachwertverfahren. Ob die Vertragsaufteilung die realen Wertverhältnisse von Grund und Boden sowie Gebäude abbildet, ist deshalb auch bei Verwendung der Arbeitshilfe gesondert zu prüfen (BFH, Urteil vom 21.07.2020, IX R 26/19).

Ihr Platz ist der eines Kontrollinstruments. Zu prüfen ist dabei, ob das Ergebnis zum Objekt, zum Bodenwertniveau und zur Gebäudesubstanz passt. Weicht der Vertrag davon ab, begründet die Abweichung allein noch keinen Fehler. Die vertragliche Wertrelation muss sich aber sachlich erklären lassen.

> **PRAXISHINWEIS**
>
> Dokumentieren Sie die vertragliche Aufteilung vor der Erklärung zur AfA. Halten Sie die zugrunde gelegten Objektmerkmale, den Bodenwertansatz und die Gebäudemerkmale fest. Eine spätere Rechenhilfe kann diese Angaben nicht nachliefern.

Wenn die Wertrelation streitig wird

Ist die Grundstücksbewertung im finanzgerichtlichen Verfahren streitig, soll das Finanzgericht regelmäßig ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Grundstücksbewertung einholen. Davon kann es absehen, wenn es ausnahmsweise selbst die notwendige Sachkunde besitzt und diese in den Entscheidungsgründen darlegt (§ 81 Abs. 1 FGO; BFH, Urteil vom 21.07.2020, IX R 26/19).

Auch das Verfahren der Wertermittlung ist nicht auf ein Schema festgelegt. Für ein denkmalgeschütztes Gebäude hat der BFH das allgemeine Ertragswertverfahren als zulässiges Verfahren zur Ermittlung von Boden- und Gebäudewert anerkannt (BFH, Urteil vom 07.10.2025, IX R 26/24). Die Wahl des Verfahrens richtet sich also nach Objekt und Datenlage und muss begründet sein (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Im Mandat ergibt sich daraus eine feste Reihenfolge. Zuerst wird der Vertrag darauf geprüft, ob er die Wertverhältnisse abbildet. Danach werden die tatsächlichen Angaben zum Grundstück und Gebäude gesichert. Erst dann kann eine vereinfachte Berechnung plausibilisieren. Ein Gutachten wird nötig, wenn es auf die Bewertung des Einzelfalls ankommt.

Die Aufteilung folgt dem Verhältnis der Werte von Grund und Boden einerseits und Gebäude andererseits. Die Anleitung des BMF verweist hierfür auf die

höchstrichterlich verlangte Aufteilung nach Verkehrs- oder Teilwerten. Eine Restwertmethode sieht sie nicht vor (BMF, Anleitung zur Kaufpreisaufteilung, Stand März 2026).

Die wirtschaftliche Wirkung über die AfA-Dauer

Der Gebäudeanteil bestimmt die AfA-Bemessungsgrundlage und wirkt über die gesamte Abschreibungsdauer (§ 7 Abs. 4 Satz 1 EStG).

> **BEISPIELFALL**
>
> Eine Anlegerin erwirbt ein vermietetes Wohngebäude für 800.000 Euro. Der Vertrag ordnet 200.000 Euro dem Grund und Boden und 600.000 Euro dem Gebäude zu. Bei einem angenommenen AfA-Satz von 2 Prozent ergibt sich eine jährliche AfA von 12.000 Euro.

Eine alternative, ebenfalls angenommene Wertaufteilung ordnet 320.000 Euro dem Grund und Boden und 480.000 Euro dem Gebäude zu. Die jährliche AfA beträgt dann 9.600 Euro. Die Differenz liegt bei 2.400 Euro pro Jahr und über 50 Jahre bei 120.000 Euro Abschreibungsvolumen. Bei einem angenommenen Grenzsteuersatz von 42 Prozent entspricht die jährliche Differenz rund 1.000 Euro Einkommensteuer. Anschaffungsnebenkosten, eine abweichende tatsächliche Nutzungsdauer, Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer bleiben außer Betracht.

Die Rechnung zeigt, wie viel an der Aufteilung hängt. Eine gewünschte Quote begründet sie nicht.

Entwurfslage zum Jahressteuergesetz 2026

Das Bundeskabinett hat am 12.08.2026 den Regierungsentwurf eines Jahressteuergesetzes 2026 beschlossen. Er übernimmt aus dem Referentenentwurf vom Mai 2026 einen neuen § 6f EStG-E zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises bei bebauten Grundstücken. Der Entwurf würde der vertraglichen Aufteilung Vorrang geben, sofern sie die realen Wertverhältnisse nicht grundlegend verfehlt und wirtschaftlich haltbar erscheint. Fehlt eine zugrunde zu legende Vertragsaufteilung, sollen Boden- und Gebäudewert getrennt nach der ImmoWertV ermittelt und der Gesamtkaufpreis im Verhältnis dieser Wertanteile aufgeteilt werden (§ 6f Abs. 1 und 2 EStG-E).

Der Entwurf sieht ferner eine gesetzlich verankerte Arbeitshilfe des BMF vor. Eine abweichende Aufteilung soll durch ein Gutachten nachgewiesen werden können, das nach persönlicher Besichtigung vor Ort erstellt ist. Es muss von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und

unbebauten Grundstücken stammen oder von einer Person, die eine nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierte Stelle für die Wertermittlung aller Arten von bebauten und unbebauten Grundstücken zertifiziert hat (§ 6f Abs. 3 EStG-E in der Fassung der BT-Drucks. 21/8283). Zu prüfen sind dann das personengebundene Zertifikat, sein Sachgebiet und die Akkreditierung der ausstellenden Stelle (Kapitel 3).

Dies ist kein geltendes Recht. Die Bundesregierung hat den Entwurf am 30.09.2026 beim Bundestag eingebracht. Bei Redaktionsschluss im Oktober 2026 befand er sich im parlamentarischen Verfahren. Die Regelung soll erst für Anschaffungen auf Grundlage von Verträgen gelten, die nach der Verkündung des Gesetzes geschlossen werden (§ 52 Abs. 14b EStG-E). Vor jeder Verwendung ist der aktuelle Gesetzgebungsstand zu prüfen.

WAS JETZT ZU TUN IST

1. Legen Sie die Aufteilung möglichst vor der Beurkundung fest und prüfen Sie, ob der Kaufvertrag Grund und Boden sowie Gebäude eindeutig trennt.
2. Vergleichen Sie die Vertragsquote mit den tatsächlichen Wertmerkmalen des Objekts.
3. Nutzen Sie die BMF-Arbeitshilfe in ihrem aktuellen Stand nur zur Plausibilisierung.
4. Sichern Sie bei streitiger oder auffälliger Wertrelation die Tatsachen, auf die ein Gutachten aufbauen kann.
5. Behandeln Sie § 6f EStG-E als Entwurf und prüfen Sie den Gesetzgebungsstand.

12. Anlass Auseinandersetzung: Erbengemeinschaft, Zugewinn, Pflichtteil

WORUM ES GEHT

Erbauseinandersetzung, Pflichtteil, Pflichtteilsergänzung, Zugewinnausgleich und Teilungsversteigerung fragen alle nach dem Verkehrswert, aber zu verschiedenen, meist gesetzlich bestimmten Stichtagen. Für dieselbe Immobilie können zwei oder drei Werte nötig sein. Ob ein Wert indexiert, um ein Nutzungsrecht gemindert oder um eine latente Steuer gekürzt wird, entscheidet das Recht und nicht das Gutachten. Der Auftrag legt vorher fest, welche Werte zu welchen Stichtagen das Gutachten liefert.

Erbengemeinschaft und Auseinandersetzung

Hinterlässt der Erblasser mehrere Erben, wird der Nachlass ihr gemeinschaftliches Vermögen (§ 2032 Abs. 1 BGB). Jeder Miterbe kann jederzeit die Auseinandersetzung verlangen. Für ein Grundstück gibt es drei Wege: Ein Miterbe übernimmt es gegen Ausgleich, die Erben verkaufen es gemeinsam, oder die Gemeinschaft wird durch Zwangsversteigerung und Teilung des Erlöses aufgehoben (§ 2042, § 753 Abs. 1 BGB). Ist ein Testamentsvollstrecker eingesetzt, bewirkt er die Auseinandersetzung und hört die Erben vor der Ausführung zum Auseinandersetzungsplan (§ 2204 BGB). Der Wert der Immobilie ist dort die zentrale Rechengröße.

Für Übernahme und freihändigen Verkauf bestimmt das Gesetz keinen Bewertungsstichtag. Die Beteiligten legen ihn fest, in der Regel nahe am Tag der Übernahme oder der Ausführung des Plans. Ein Wert zum Erbfall, der für Erbschaftsteuer oder Pflichtteil ohnehin vorliegt, passt nur, wenn sich Markt und Zustand seither nicht wesentlich verändert haben (Kapitel 2). Sind lebzeitige Zuwendungen auszugleichen, bestimmt sich ihr Wert nach der Zeit der Zuwendung (§§ 2050, 2055 Abs. 2 BGB). Dann braucht das Gutachten einen zweiten, zurückliegenden Stichtag.

Der Anteil eines Miterben am Nachlass ist kein Miteigentumsanteil am Grundstück. Über seinen Anteil an einzelnen Nachlassgegenständen kann er nicht verfügen (§ 2033 Abs. 2 BGB). In der Auseinandersetzung wird regelmäßig der Wert des ganzen Grundstücks ermittelt und nach Quoten verteilt. Ein Marktabschlag für einen isolierten Anteil ist nur zu prüfen, wenn gerade ein Bruchteil bewertet oder veräußert werden soll (Kapitel 5). Der Auftrag nennt, welcher der beiden Werte gesucht ist.

Ein Gutachten, das die Miterben gemeinsam beauftragen, bindet niemanden. Es ist ein Privatgutachten, das die Verhandlung ordnet. Soll es binden, braucht es eine

Schiedsgutachtenabrede. Die Feststellung des Schiedsgutachters ist dann nach der Rechtsprechung nur unverbindlich, wenn sie offenbar unrichtig ist (entsprechend § 319 Abs. 1 BGB). Weil diese Schwelle hoch ist, regelt die Abrede vorab den Sachverständigen oder das Auswahlverfahren, den Wertbegriff, die Stichtage, den Bewertungsgegenstand, die Teilnahme am Ortstermin, die Kosten und eine Frist für Stellungnahmen. Ein festgestellter Grundbesitzwert ist in keinem dieser Fälle ein Verkehrswert (Kapitel 1).

Nachlassverzeichnis und Wertangaben

Der Testamentsvollstrecker hat den Erben unverzüglich nach Annahme des Amts ein Verzeichnis der Nachlassgegenstände und der bekannten Nachlassverbindlichkeiten mitzuteilen (§ 2215 Abs. 1 BGB). Der Pflichtteilsberechtigte, der nicht Erbe ist, kann vom Erben Auskunft über den Bestand des Nachlasses in Form eines Verzeichnisses verlangen (§ 2314 Abs. 1 Satz 1, § 260 Abs. 1 BGB). Beide Verzeichnisse betreffen nach dem Gesetzeswortlaut den Bestand, nicht den Wert. Den Wert kann der Pflichtteilsberechtigte gesondert verlangen (unten). Ein Nachlasspfleger (§ 1960 Abs. 2 BGB) reicht dem Nachlassgericht ein Vermögensverzeichnis ein, belegt seine Angaben und kann, soweit erforderlich und angemessen, einen Sachverständigen hinzuziehen. Das folgt aus der entsprechenden Anwendung des Betreuungsrechts auf sonstige Pflegschaften, wobei das Nachlassgericht an die Stelle des Betreuungsgerichts tritt (§ 1835 Abs. 1 bis 3, § 1888 Abs. 1, § 1962 BGB).

Werden Werte angegeben, beziehen sie sich in der Praxis auf den Erbfall. An diesen Tag knüpfen Pflichtteil (§ 2311 Abs. 1 BGB) und Erbschaftsteuer (§§ 9, 11 ErbStG; Kapitel 8) an. Für das Verzeichnis genügt in der Regel eine Schätzung, wenn sie als Schätzung gekennzeichnet ist und ihre Grundlage nennt, etwa Bodenrichtwert, Wohnfläche, Baujahr und einen Vergleichsfaktor des Gutachterausschusses (Kapitel 14). Ein Gutachten wird nötig, wenn von dem Wert ein Anspruch oder eine Entscheidung abhängt: die Übernahme durch einen Miterben, ein Verkauf, ein Pflichtteil oder ein Nachweis nach § 198 BewG. Für einen Grundstücksverkauf braucht der Nachlasspfleger zudem die Genehmigung des Nachlassgerichts (Kapitel 13).

Für die Gerichtskosten von Erbschein und Testamentsvollstreckerzeugnis fragt das Nachlassgericht nach dem Wert des Nachlasses zur Zeit des Erbfalls (§ 40 Abs. 1 und 5 GNotKG). Den Verkehrswert eines Grundstücks bestimmt es aus den Angaben der Beteiligten, aus den Grundakten oder aus steuerlichen Werten. Eine Beweisaufnahme über den Verkehrswert findet nicht statt (§ 46 Abs. 2 bis 4 GNotKG). Ein Gutachten ist dafür nicht erforderlich. Die Angabe sollte aber zu den Werten passen, die später gegenüber Finanzamt, Miterben oder Pflichtteilsberechtigten vertreten werden. Wo sich die Vergütung des Testamentsvollstreckers am Nachlasswert orientiert, wirkt der

Immobilienwert auch auf sie, und eine dokumentierte Wertgrundlage schützt alle Beteiligten.

Pflichtteil: Stichtag Erbfall und Wertermittlungsanspruch

Der Berechnung des Pflichtteils werden Bestand und Wert des Nachlasses zur Zeit des Erbfalls zugrunde gelegt (§ 2311 Abs. 1 Satz 1 BGB). Der Wert ist, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln. Eine Wertbestimmung des Erblassers ist nicht maßgebend (dort Abs. 2). Der Todestag ist damit Wertermittlungsstichtag und regelmäßig auch Qualitätsstichtag, gleich wann das Gutachten entsteht. Räumung, Renovierung oder Leerstand nach dem Erbfall gehören nicht zum bewerteten Zustand (Kapitel 2).

Ist der Pflichtteilsberechtigte nicht Erbe, kann er neben der Auskunft verlangen, dass der Wert der Nachlassgegenstände ermittelt wird. Die Kosten fallen dem Nachlass zur Last (§ 2314 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 BGB). In der Praxis ist dieser Anspruch einer der häufigsten Anlässe für ein Immobiliengutachten im Pflichtteilsrecht. Die Wertermittlung schuldet der Erbe, er beauftragt den Sachverständigen. Das Gutachten informiert den Berechtigten und bindet weder ihn noch den Erben noch ein später angerufenes Gericht. Der Auftrag sollte die Wertermittlung nach § 2314 BGB, den Stichtag des Erbfalls und die Weitergabe an den Pflichtteilsberechtigten ausdrücklich nennen. Eine Klausel, die jede Weitergabe an die Zustimmung des Sachverständigen bindet, passt hier nicht (Kapitel 15).

Wird die Immobilie bald nach dem Erbfall verkauft, orientiert sich der Wert nach der Rechtsprechung des BGH grundsätzlich am tatsächlich erzielten Preis, sofern keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen. Das gilt auch, wenn der Erlös niedriger ausfällt, als Erfahrungswerte erwarten lassen. Der BGH hat das Abstellen auf den Erlös noch bei rund drei Jahren zwischen Erbfall und Verkauf gebilligt (BGH, Beschluss vom 08.04.2015, IV ZR 150/14). Der Pflichtteilsberechtigte kann mit nachprüfbaren Tatsachen darlegen, dass der Erlös den Wert zum Erbfall nicht abbildet, etwa weil sich Markt oder Objekt verändert haben oder der Verkauf nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr stattfand. Ein Gutachten neben einem zeitnahen Verkauf muss erklären, ob es den Preis übernimmt, bereinigt oder verwirft.

Hat der Erbe für die Erbschaftsteuer bereits ein Gutachten nach § 198 BewG zum Todestag eingeholt, betrifft es denselben Stichtag. Gemeiner Wert und Verkehrswert sind eng verwandt (Kapitel 1). Im Pflichtteilsstreit ist ein solches Gutachten ein gewichtiges Indiz.

Pflichtteilsergänzung: Zwei Stichtage und das vorbehaltene Recht

Hat der Erblasser einem Dritten eine Schenkung gemacht, kann der Pflichtteilsberechtigte als Ergänzung den Betrag verlangen, um den sich sein Pflichtteil erhöht, wenn der verschenkte Gegenstand dem Nachlass hinzugerechnet wird (§ 2325 Abs. 1 BGB). Ein Grundstück kommt mit dem Wert zur Zeit des Erbfalls in Ansatz. Hatte es zur Zeit der Schenkung einen geringeren Wert, wird nur dieser angesetzt (Niederstwertprinzip, § 2325 Abs. 2 Satz 2 BGB). Für den Vergleich rechnet die Rechtsprechung den Wert zur Zeit der Schenkung kaufkraftbereinigt auf den Erbfall hoch. Diese Umrechnung gehört zur rechtlichen Berechnung. Das Gutachten weist die Werte zu beiden Stichtagen ohne Indexierung aus.

Die Schenkung wird innerhalb des ersten Jahres vor dem Erbfall in vollem Umfang berücksichtigt, innerhalb jedes weiteren Jahres um jeweils ein Zehntel weniger. Sind zehn Jahre seit der Leistung verstrichen, bleibt sie unberücksichtigt (§ 2325 Abs. 3 Satz 1 und 2 BGB). Bei einer Schenkung an den Ehegatten beginnt die Frist nicht vor Auflösung der Ehe (dort Satz 3). Geleistet ist ein Grundstück nach der Rechtsprechung erst, wenn der Erblasser nicht nur das Eigentum aufgibt, sondern auch darauf verzichtet, es im Wesentlichen weiter zu nutzen. Behält er sich den Nießbrauch vor, beginnt die Frist nicht (BGH, Urteil vom 27.04.1994, IV ZR 132/93). Ein vorbehaltenes Wohnungsrecht hindert den Fristbeginn nur in Ausnahmefällen. Es kommt auf Umfang und Umstände im Einzelfall an (BGH, Urteil vom 29.06.2016, IV ZR 474/15).

Ob die Frist läuft, ist eine Rechtsfrage. Das Gutachten liefert dafür Tatsachen: welche Räume und Flächen das Recht umfasst, ob der Berechtigte weitere Teile mitnutzt und wer Lasten und Instandhaltung trägt. Diese Angaben stehen in der Eintragungsbewilligung in den Grundakten, nicht im Grundbuchauszug (Kapitel 5).

Ist nach dem Niederstwertprinzip der Wert zur Zeit der Schenkung anzusetzen, wird nach der Entscheidung von 1994 der Wert des vorbehaltenen Nutzungsrechts abgezogen. Der Auftrag verlangt dann drei Größen: den unbelasteten Verkehrswert zur Schenkung, den Wert des vorbehaltenen Rechts zum selben Tag und den Verkehrswert zum Erbfall. Wie ein lebenslanges Recht im Verkehrswert kapitalisiert wird, regelt § 47 Abs. 5 ImmoWertV; was das Gutachten dazu offenlegt, behandelt Kapitel 5. Der steuerliche Kapitalwert nach §§ 14 und 16 BewG ist kein Verkehrswert des Rechts (Kapitel 8).

BEISPIELFALL

Typisierter Fall ohne Zahlen. Eine Mutter überträgt ihrem Sohn ihr Einfamilienhaus und behält sich ein lebenslanges Wohnungsrecht an der Erdgeschosswohnung vor. Das Obergeschoss bezieht der Sohn mit seiner Familie und modernisiert in den folgenden Jahren Dach und Heizung. Einige Jahre nach der Übertragung stirbt die Mutter. Ihr Testament setzt den Sohn als Alleinerben ein. Die Tochter ist enterbt und verlangt Pflichtteil und Pflichtteilsergänzung.

Für den Pflichtteil braucht die Tochter den Wert des übrigen Nachlasses zum Todestag. Für die Ergänzung sind vier Größen zu ermitteln. Erstens der unbelastete Verkehrswert des Hauses am Tag der Schenkung, im Zustand dieses Tages. Welcher Tag als Vollzug der Schenkung gilt, klärt die Verfahrensvertretung vor der Beauftragung. Zweitens der Wert des Wohnungsrechts zum selben Tag, kapitalisiert nach dem Alter der Mutter bei der Übertragung. Drittens der Verkehrswert des Hauses am Todestag. Das Wohnungsrecht ist mit dem Tod erloschen, das Haus wird ohne dieses Recht bewertet. Viertens der Einfluss der Modernisierungen des Sohnes, getrennt ausgewiesen. Ob sie in den Wert zum Erbfall eingehen, entscheidet die rechtliche Prüfung.

Zur Fristfrage hält der Sachverständige fest, was Bewilligung und Ortsbefund ergeben, etwa ob die Mutter Garten, Keller oder Obergeschoss mitbenutzen durfte. Ob die Zehnjahresfrist lief und welcher Wert nach § 2325 Abs. 2 und 3 BGB am Ende angesetzt wird, ergibt erst die rechtliche Berechnung. Das Gutachten liefert die Eingangsgrößen, kein Ergebnis zugunsten einer Seite.

Zugewinnausgleich: Anfangsvermögen, Endvermögen, Kaufkraft

Anfangsvermögen ist das Vermögen, das einem Ehegatten nach Abzug der Verbindlichkeiten beim Eintritt des Güterstands gehört, Endvermögen das Vermögen bei Beendigung des Güterstands (§ 1374 Abs. 1, § 1375 Abs. 1 BGB). Was ein Ehegatte danach von Todes wegen, mit Rücksicht auf ein künftiges Erbrecht, durch Schenkung oder als Ausstattung erwirbt, wird dem Anfangsvermögen hinzugerechnet (§ 1374 Abs. 2 BGB). Bewertet wird das Anfangsvermögen zum Eintritt des Güterstands, der hinzuzurechnende Erwerb zum Zeitpunkt des Erwerbs und das Endvermögen zur Beendigung (§ 1376 Abs. 1 und 2 BGB). Wird die Ehe geschieden, tritt an die Stelle der Beendigung die Rechtshängigkeit des Scheidungsantrags (§ 1384 BGB).

Für eine Immobilie können so drei Stichtage zusammenkommen: Eintritt des Güterstands, Erwerb durch Erbschaft oder Schenkung und Rechtshängigkeit des Scheidungsantrags. Zu jedem Stichtag gehört der Zustand an diesem Tag. Eine Modernisierung

während der Ehe gehört zum Endstichtag, nicht zum Anfangsstichtag. Ein vorbehaltener Nießbrauch oder ein Wohnungsrecht an einer geschenkten Immobilie ist zu jedem Stichtag gesondert zu bewerten.

Das Anfangsvermögen wird nach ständiger Rechtsprechung um den Kaufkraftschwund bereinigt. Der Wert zum Anfangsstichtag wird mit dem Verbraucherpreisindex zum Endstichtag vervielfacht und durch den Index zum Anfangsstichtag geteilt (BGH, Urteil vom 14.11.1973, IV ZR 147/72). Für den hinzuzurechnenden Erwerb gilt das entsprechend, bezogen auf den Erwerbszeitpunkt. So erscheint ein rein inflationsbedingter Wertzuwachs nicht als Zugewinn. Die Umrechnung ist Teil der Ausgleichsberechnung. Das Gutachten weist den Wert zu jedem Stichtag ohne Indexierung aus.

Liegt der Anfangsstichtag Jahrzehnte zurück, hängt die Bewertung an historischen Daten. Dazu gehören Bodenrichtwerte, Indexreihen und Kaufpreise aus der Zeit, Baubeschreibung, Rechnungen und Fotos. Fehlen Daten, legt das Gutachten die Lücke und den gewählten Ersatz offen (Kapitel 14). Zu berücksichtigen sind nur Umstände, die am Stichtag bekannt oder bereits angelegt waren. Eine erst Jahre später beschlossene Baulandausweisung gehört nicht in den Wert zum Anfangsstichtag.

Nach der Rechtsprechung des BGH ist im Zugewinnausgleich eine latente Ertragsteuer wertmindernd zu berücksichtigen, wenn eine Veräußerung am Stichtag Steuern auslösen würde, unabhängig von einer Verkaufsabsicht. Das gilt auch für Grundstücke (BGH, Beschluss vom 08.12.2021, XII ZB 402/20, Rn. 14, mit Nachweisen zur ständigen Rechtsprechung). Bei Immobilien im Privatvermögen betrifft das vor allem Objekte innerhalb der Frist des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG, außerdem Immobilien im Betriebsvermögen. Die Steuer berechnet nicht der Sachverständige für Immobilienbewertung. Der Auftrag sollte festlegen, dass der Verkehrswert vor Abzug latenter Steuern ausgewiesen wird und ob Veräußerungskosten gesondert anzugeben sind.

Teilungsversteigerung: Den festgesetzten Wert früh prüfen

Einigen sich Miterben oder Miteigentümer nicht, kann jeder die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft beantragen. Die Vorschriften über die Vollstreckungsversteigerung gelten entsprechend (§ 180 Abs. 1 ZVG). Das Vollstreckungsgericht setzt den Verkehrswert fest, nötigenfalls nach Anhörung eines Sachverständigen. Der Festsetzungsbeschluss ist mit der sofortigen Beschwerde anfechtbar. Zuschlag und Versagung des Zuschlags können nicht mit der Begründung angefochten werden, der Grundstückswert sei unrichtig festgesetzt (§ 74a Abs. 5 Satz 1, 3 und 4 ZVG). Die sofortige Beschwerde ist binnen einer Notfrist von zwei Wochen ab Zustellung einzulegen (§ 569 Abs. 1 ZPO). Einwendungen gegen das Gutachten gehören in das Festsetzungsverfahren, nicht in die Zuschlagsbeschwerde.

Der festgesetzte Wert wirkt im ersten Versteigerungstermin unmittelbar. Erreicht das Meistgebot einschließlich des Kapitalwerts der bestehen bleibenden Rechte nicht die Hälfte des Grundstückswerts, ist der Zuschlag zu versagen (§ 85a Abs. 1 ZVG). Bleibt es unter sieben Zehnteln, kann ein Berechtigter, dessen Anspruch bei einem Gebot in dieser Höhe voraussichtlich gedeckt wäre, die Versagung beantragen (§ 74a Abs. 1 ZVG). Wer in der Teilungsversteigerung Berechtigter in diesem Sinne ist, hängt von den Rechten am Grundstück ab und ist im Einzelfall zu prüfen. Im neuen Termin gelten beide Grenzen nicht mehr (§ 74a Abs. 4, § 85a Abs. 2 ZVG).

Rechte in Abteilung II, die nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleiben, übernimmt der Ersteher. Das Gutachten sollte den Wert des unbelasteten Grundstücks und den Wert jedes bestehen bleibenden Rechts getrennt ausweisen. Ein Wohnungsrecht zugunsten eines Miterben verändert die Bietsituation erheblich.

Der Sachverständige des Vollstreckungsgerichts kann das Objekt nicht gegen den Willen des Besitzers betreten. Verweigert ein Miteigentümer den Zutritt, bewertet er nach dem äußeren Eindruck, den Akten und den verfügbaren Unterlagen und kennzeichnet das nicht besichtigte Innere (Kapitel 16). Für das Risiko unbekannter Mängel setzen Sachverständige in dieser Lage häufig einen Abschlag an. Er muss begründet und beziffert sein, damit er im Festsetzungsverfahren überprüfbar bleibt. Eine Zutrittsverweigerung kann so zu einem niedrigeren festgesetzten Wert führen.

Gerichtliches Verfahren

Beweisthema, Auswahl und Ablehnung des gerichtlichen Sachverständigen, Ortstermin, Ergänzungsfragen und das selbständige Beweisverfahren, auch in seiner Wirkung auf die Verjährung des Pflichtteilsanspruchs, behandelt Kapitel 19.

WAS JETZT ZU TUN IST

1. Legen Sie die Stichtage fest: Erbfall beim Pflichtteil, Schenkung und Erbfall bei der Ergänzung, Eintritt des Güterstands, Erwerb und Rechtshängigkeit beim Zugewinn, vereinbarter Stichtag bei Übernahme und Verkauf.
2. Bestimmen Sie, ob das Gutachten Verhandlungsgrundlage, Schiedsgutachten oder Wertermittlung nach § 2314 BGB sein soll, und regeln Sie die Weitergabe im Auftrag.
3. Verlangen Sie bei vorbehaltenen Rechten den unbelasteten Wert, den Wert des Rechts und die Tatsachen zu seinem Umfang gesondert.
4. Lassen Sie die Werte ohne Indexierung und ohne latente Steuer ausweisen. Beides gehört in die Ausgleichs- oder Pflichtteilsberechnung.
5. Prüfen Sie in der Teilungsversteigerung das Gutachten sofort nach Zustellung des Festsetzungsbeschlusses.

13. Anlass Kauf und Verkauf: Finanzierung, Nachlass, Sonderimmobilien

> **WORUM ES GEHT**
>
> Ankauf, Finanzierung und Verkauf richten sich an verschiedene Adressaten. Der Verkehrswert beantwortet eine Marktfrage zum Stichtag. Der Darlehensgeber arbeitet häufig mit dem vorsichtiger ermittelten Beleihungswert. Ein Verkauf für andere, etwa aus dem Nachlass, braucht einen dokumentierten Wert, und Sonderimmobilien verlangen eine genaue Analyse ihrer Erträge und Betreiberdaten.

Der Adressat bestimmt die Wertfrage

Ein Verkauf braucht eine nachvollziehbare Einschätzung des Verkehrswerts zum vereinbarten Bewertungsstichtag (§ 194 BauGB; Kapitel 1).

Eine Finanzierung richtet sich dagegen an den Darlehensgeber. Vor der Beauftragung ist zu klären, ob dieser einen Verkehrswert, einen Beleihungswert oder ein eigenes Bewertungsformat verlangt. Der Beleihungswert ist nicht mit dem in § 194 BauGB definierten Verkehrswert gleichzusetzen.

Der Auftrag muss folglich Zweck, Adressat, Wertbegriff und Stichtag festlegen. Das schützt vor einem Gutachten, das methodisch sorgfältig ist, aber die Frage des Empfängers nicht beantwortet. Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag sind dabei getrennt festzulegen (Kapitel 2).

Beleihungswert in der Finanzierungspraxis

Für den Darlehensnehmer entscheidet der Beleihungswert über das Kreditvolumen. Er hat eine eigene gesetzliche Grundlage. Er darf den Wert nicht überschreiten, der sich bei vorsichtiger Bewertung der künftigen Verkäuflichkeit unter Berücksichtigung der langfristigen, nachhaltigen Merkmale des Objekts, der normalen regionalen Marktgegebenheiten und der derzeitigen und möglichen anderweitigen Nutzungen ergibt. Spekulative Elemente bleiben außer Betracht, und den Marktwert darf der Beleihungswert nicht übersteigen (§ 16 Abs. 2 PfandBG).

Die Beleihungswertermittlungsverordnung regelt die Einzelheiten (BelWertV vom 12.05.2006, zuletzt geändert am 04.10.2022, BGBl. I S. 1614). Beleihungswert ist danach der Wert, der unabhängig von vorübergehenden Wertschwankungen während der gesamten Dauer der Beleihung voraussichtlich erzielt werden kann (§ 3 Abs. 1 BelWertV). Maßstab ist regelmäßig der Ertragswert (§ 4 Abs. 1 BelWertV). Die Verordnung setzt

Untergrenzen, etwa für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis zusammen mindestens 15 Prozent des Rohertrags (§ 11 Abs. 2 BelWertV) und Mindestkapitalisierungszinssätze (§ 12 Abs. 4 BelWertV). Der Beleihungswert liegt deshalb regelmäßig unter dem Marktwert. Die Wertermittlung erstellt ein Gutachter, der von der Kreditentscheidung unabhängig ist und über die nötige Berufserfahrung und Fachkenntnis verfügt (§ 16 Abs. 1 PfandBG).

Pfandbriefbanken dürfen Hypotheken nur bis zur Höhe der ersten 60 Prozent des Beleihungswerts zur Deckung von Pfandbriefen verwenden (§ 14 PfandBG). Darlehensteile oberhalb dieser Grenze sind möglich, zählen aber nicht zur Deckung. Pfandbriefgesetz und BelWertV binden unmittelbar nur die Pfandbriefbanken. Andere Institute wenden eigene Beleihungsgrundsätze an, die sich häufig an der BelWertV orientieren. Vor der Finanzierungsanfrage ist deshalb zu klären, welchen Wert das Institut zugrunde legt, ob es selbst bewerten lässt und welche Qualifikation es vom Gutachter verlangt.

Ein Bankgutachten ist an das Institut adressiert und folgt dessen Zweck. Als steuerlicher Nachweis taugt es nur, wenn Wertbegriff, Stichtag und Qualifikation zum steuerlichen Anlass passen. Ein Beleihungswert ist kein gemeiner Wert. Umgekehrt liefert ein Verkehrswertgutachten für das Finanzamt der Bank keinen Beleihungswert.

Ankauf als Anlass

Vor dem Kauf erfüllt ein Wert drei Aufgaben. Er stützt Kaufentscheidung und Preisverhandlung, er geht in die Finanzierungsanfrage ein, und er bildet die Grundlage für die Kaufpreisaufteilung, die möglichst schon im Vertrag steht (Kapitel 11). Ein Käufer kann für sich einen Preis über dem Verkehrswert wirtschaftlich rechtfertigen, etwa wegen seiner Finanzierung, Steuerlage oder Haltedauer. Bank und Finanzamt legen aber ihren eigenen Wertbegriff zugrunde.

Die Prüfpunkte liefern die Kapitel 4 bis 6 zu Planungsrecht, Grundbuch und Flächen. Welche Unterlagen früh zu sichern sind, zeigt Kapitel 14. Vor der Beurkundung sind Bauakte, Mietverträge, Teilungserklärung und Protokolle der Eigentümerversammlung meist leichter vom Verkäufer zu bekommen als danach.

Ob ein vollständiges Gutachten nötig ist, hängt von der Entscheidung ab, die der Wert stützen soll. Für die interne Kaufentscheidung kann eine Kurzstellungnahme genügen, die Wertbegriff, Stichtag, Datenbasis und Grenzen offenlegt. Soll der Wert gegenüber Bank oder Finanzamt bestehen oder die Aufteilung im Kaufvertrag begründen, braucht es eine dokumentierte Wertermittlung (Kapitel 15).

Keine Nachweisfunktion ohne dokumentierte Grundlage

Onlinebewertungen und Maklereinschätzungen können einen ersten Marktüberblick geben. Ihre Aussagekraft richtet sich nach Zweck, Datenbasis und Darstellung.

Verlangt ein Adressat einen Nachweis, müssen Bewertungsgegenstand, Stichtag, Datenbasis und Wertableitung dokumentiert sein. Die Auswahl des Verfahrens muss zum Gegenstand und zur Datenlage passen (§§ 6, 24 bis 39 ImmoWertV).

> **PRAXISHINWEIS**
>
> Eine Onlinebewertung oder Maklereinschätzung dient als erste Orientierung und wird im Mandat nicht als Nachweis geführt. Klären Sie anschließend, welche Unterlagen und welches Verfahren der Adressat verlangt.

Verkaufspreis und Verkehrswert nicht vermischen

Der Angebotspreis im Exposé ist ein Schritt der Vermarktung. Der Verkehrswert ist eine stichtagsbezogene Ermittlung, die ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse ausblendet (§ 194 BauGB). Der spätere Kaufpreis kann ihn bestätigen, unterschreiten oder übersteigen. Das Gutachten dokumentiert die Wertableitung, die Vermarktungsentscheidung trifft der Verkäufer.

Bei einem Vergleichswertansatz sind Vergleichspreise von hinreichend übereinstimmenden Vergleichsgrundstücken heranzuziehen (§§ 24 und 25 ImmoWertV). Lage, rechtliche Gegebenheiten und Grundstückszustand müssen dafür zum Stichtag eingeordnet sein. Ein pauschaler Onlinewert oder eine mündliche Preiseinschätzung legt diese Vergleichbarkeit nicht offen.

Der Auftrag muss klarstellen, ob eine Verkaufsvorbereitung oder ein belegbarer Verkehrswert benötigt wird. Für die Vermarktung kann eine Maklereinschätzung genügen. Belegbar muss der Wert vor allem sein, wenn jemand für andere verkauft.

Verkauf aus dem Nachlass

Der Testamentsvollstrecker ist zur ordnungsmäßigen Verwaltung des Nachlasses verpflichtet (§ 2216 Abs. 1 BGB). Zu unentgeltlichen Verfügungen ist er nur ausnahmsweise berechtigt (§ 2205 Satz 3 BGB). Ein Verkauf deutlich unter Wert kann deshalb als teilweise unentgeltliche Verfügung angegriffen werden. Verletzt der Testamentsvollstrecker schuldhaft seine Pflichten, haftet er den Erben und gegebenenfalls den Vermächtnisnehmern für den Schaden (§ 2219 Abs. 1 BGB). Ein Verkehrswertgutachten vor dem Verkauf dokumentiert die Sorgfalt. Es liefert den Maßstab für die Angebote

und für die Wahl des Käufers. Daneben gehören Vermarktungsweg, Zahl und Höhe der Angebote und die Gründe für die Auswahl in die Akte.

Der Nachlasspfleger (§ 1960 Abs. 2 BGB) braucht für die Verfügung über ein Nachlassgrundstück und für die Verpflichtung dazu die Genehmigung des Nachlassgerichts. Seit dem 01.01.2023 folgt das aus der entsprechenden Anwendung des Betreuungsrechts auf sonstige Pflegschaften, wobei das Nachlassgericht an die Stelle des Betreuungsgerichts tritt (§ 1888 Abs. 1, § 1850 Nr. 1 und 5, § 1962 BGB). Ein Wertnachweis, der vor Vertragsschluss vorliegt, erleichtert dem Gericht die Prüfung, ob der Preis angemessen ist.

Wird die Immobilie innerhalb eines Jahres nach dem Erbfall im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft, kann der Kaufpreis zugleich den niedrigeren gemeinen Wert für die Erbschaftsteuer nachweisen, wenn die maßgeblichen Verhältnisse seit dem Erbfall unverändert sind (§ 198 Abs. 3 BewG; Kapitel 8). Renovierungen, Räumungen oder ein Mieterauszug zwischen Erbfall und Verkauf sind deshalb festzuhalten.

Sonderimmobilien und der Ertrag

Bei Pflegeheimen, Hotels und anderen Betreiberimmobilien gehört zu Grundstück und Gebäude ein laufender Betrieb. Fläche und Baujahr reichen bei ihnen nicht aus. Der Auftrag muss trennen, welche Erträge dem Grundstück zuzuordnen sind und welche Daten den Betrieb betreffen.

Das Ertragswertverfahren ermittelt den Wert aus marktüblich erzielbaren Erträgen (§§ 27 bis 34 ImmoWertV; Kapitel 7). Bei einer ertragsorientierten Sonderimmobilie kommt es deshalb zuerst auf Ertrags- und Betreiberdaten an.

Diese Daten sind so anzufordern, dass Herkunft, Zeitraum, Lieferant, Einheit und Bezug zum Stichtag erkennbar bleiben. Ein Ertrag ohne erkennbaren Zeitraum lässt sich nicht sicher dem Wertermittlungsstichtag zuordnen, eine Flächenangabe ohne Bezug zur Nutzung stützt keine Ertragsannahme. Das Gutachten unterscheidet, welche Annahmen es aus Unterlagen übernimmt und welche es selbst trifft.

Die Objektart beeinflusst auch die Modellansätze zur Gesamtnutzungsdauer. Die Anlage 1 zur ImmoWertV nennt für Wohnheime sowie Alten- und Pflegeheime 50 Jahre und für Beherbergungsstätten 40 Jahre als Modellansätze (§ 12 Abs. 5 Satz 1, Anlage 1 ImmoWertV). Über die Ertrags- und Objektmerkmale des einzelnen Objekts sagen sie nichts.

WAS JETZT ZU TUN IST

1. Benennen Sie im Auftrag Adressaten, Wertbegriff, Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag und trennen Sie Verkehrswert und Beleihungswert ausdrücklich.
2. Klären Sie vor einer Finanzierungsanfrage, welchen Wert und welche Bewertung das Institut verlangt.
3. Sichern Sie vor einem Ankauf die Unterlagen und halten Sie die Kaufpreisaufteilung im Vertrag fest.
4. Dokumentieren Sie bei einem Verkauf aus dem Nachlass den Wert vor Vertragsschluss und den Vermarktungsweg.
5. Verlangen Sie für einen Nachweis eine dokumentierte Wertermittlung statt einer bloßen Preiseinschätzung und ordnen Sie bei Sonderimmobilien Ertragsdaten und Betreiberdaten getrennt zu.

Teil III Von der Frage zum verwertbaren Gutachten

Unterlagen, Auftrag, Ortstermin, Prüfung, Einwendungen und Verwendung im Verfahren. Es folgt die Arbeit im Mandat, in der Reihenfolge, in der sie anfällt.

14. Unterlagen: Was gebraucht wird und was nicht

> **WORUM ES GEHT**
> Unterlagen müssen zum Objekt, zum Bewertungsanlass und zum Stichtag passen. Welche gebraucht werden, bestimmt der Auftrag. Fehlende Informationen können Schätzungen erfordern, die dann als Schätzungen erkennbar bleiben. Seit dem 01.10.2026 erweitert eine gesetzliche Mitteilungspflicht die Datenbasis der Gutachterausschüsse.

Die Unterlagen folgen der Bewertungsfrage

Am Anfang stehen Objektart, Bewertungsgegenstand, Stichtag und Zweck. Erst daraus folgt, welche Unterlagen für die Wertansätze erforderlich sind. Sie müssen die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag und den Grundstückszustand am Qualitätsstichtag abbilden (Kapitel 2). Ein Einfamilienhaus verlangt andere Unterlagen als eine vermietete Eigentumswohnung. Bei Mehrfamilienhäusern, Gewerbe- und Betreiberimmobilien kommen Miet-, Flächen-, Nutzungs- und Ertragsdaten hinzu.

Der Grundbuchauszug klärt den rechtlichen Bestand des Grundstücks und mögliche Rechte oder Belastungen. Die ImmoWertV behandelt Rechte und Belastungen in einem eigenen Regelungsbereich (§§ 46 bis 52 ImmoWertV). Eine aktuelle Flurkarte hilft, Lage und Zuschnitt des Bewertungsgegenstands mit den übrigen Objektangaben abzugleichen.

Wohn- und Nutzflächenberechnungen sind die Grundlage für flächenbezogene Vergleiche, Mieten und Kostendaten. Grundrisse zeigen Aufteilung und Nutzbarkeit. Die Baubeschreibung ordnet Bauart und Ausstattung ein. Eine Modernisierungsaufstellung macht nachvollziehbar, welche Arbeiten wann ausgeführt wurden. Für Wohngebäude enthält die ImmoWertV ein Modell zur Restnutzungsdauer bei Modernisierungen (§ 4 ImmoWertV; Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV).

Unterlagen nach Objektart bündeln

Bei Eigentumswohnungen gehören Teilungserklärung und die Unterlagen zur Wohnung in die erste Anforderung. Die Teilungserklärung zeigt, welche Räume oder Flächen zum Sondereigentum und welche zum Gemeinschaftseigentum gehören. Bei vermieteten Objekten braucht die Bewertung eine geordnete Mietaufstellung mit dem Bezug zum Stichtag. Das Ertragswertverfahren knüpft an marktüblich erzielbare Erträge an und behandelt Reinertrag sowie Bewirtschaftungskosten als eigene Berechnungsschritte (§§ 27, 31 und 32 ImmoWertV).

Bei Erbbaurechten wird der Erbbaurechtsvertrag zur Kernunterlage. Die ImmoWertV enthält besondere Regelungen für die Ermittlung der Werte von Erbbaurecht und Erbbaugrundstück (§§ 48 bis 52 ImmoWertV). Ohne Angaben zu Laufzeit und Erbbauzins lässt sich der Bewertungsgegenstand nicht zuverlässig bestimmen.

Verlangen Sie nicht jedes Dokument vorsorglich. Eine nicht vermietete Wohnung benötigt keine vollständige Mietaufstellung. Ein unbebautes Grundstück benötigt keine Baubeschreibung. Umgekehrt darf eine fehlende Teilungserklärung bei einer Eigentumswohnung nicht hinter einer allgemeinen Flächenangabe verschwinden.

Arbeitstabelle für die erste Anforderung

Unterlage	Zweck	Wer sie beschafft	Folge bei Fehlen
Aktueller Grundbuchauszug	Rechtlichen Bestand sowie mögliche Rechte und Belastungen prüfen	Auftraggeber, Eigentümer oder beauftragter Berater	Rechte und Belastungen können nicht sicher abgegrenzt werden.
Flurkarte	Lage, Flurstück und Zuschnitt mit dem Bewertungsgegenstand abgleichen	Auftraggeber, Eigentümer oder beauftragter Berater	Die räumliche Zuordnung bleibt prüfbedürftig.
Wohn- und Nutzflächenberechnung	Flächenbasis für Vergleich, Miete und Kosten festlegen	Eigentümer oder Verwalter	Flächenansätze müssen gesondert geprüft oder geschätzt werden.
Baubeschreibung	Bauart und Ausstattungsniveau einordnen	Eigentümer, Verwalter oder Bauträgerunterlagen	Gebäudemerkmale bleiben unvollständig belegt.
Grundrisse	Aufteilung, Nutzbarkeit und Flächenbezug nachvollziehen	Eigentümer, Verwalter oder Bauakte	Nutzungs- und Flächenannahmen bleiben unsicher.

Unterlage	Zweck	Wer sie beschafft	Folge bei Fehlen
Modernisierungsaufstellung	Maßnahmen, Zeitpunkt und Umfang dokumentieren	Eigentümer oder Verwalter	Modernisierungszustand muss anhand anderer Unterlagen oder beim Ortstermin beurteilt werden.
Mietaufstellung und Mietverträge	Erträge und Stichtagsbezug bei vermieteten Objekten prüfen	Eigentümer oder Verwalter	Ertragsansätze können nicht auf Vertragsdaten gestützt werden.
Teilungserklärung	Sonder- und Gemeinschaftseigentum bei Wohnungseigentum abgrenzen	Eigentümer, Verwalter oder beauftragter Berater	Der Bewertungsgegenstand bleibt offen.
Erbbaurechtsvertrag	Erbbauzins, Laufzeit und Vertragsstruktur erfassen	Erbbauberechtigter, Grundstückseigentümer oder Verwalter	Erbbaurecht und Erbbaugrundstück können nicht sachgerecht eingeordnet werden.

> **RISIKO**
>
> Eine Unterlagenliste ohne Bezug zum Auftrag verzögert die Bearbeitung. Fehlende Kernunterlagen werden am besten früh und einzeln angefordert, mit einem Vermerk, welche Annahme bis zur Vorlage offenbleibt.

Fehlende Unterlagen und Schätzungen offen behandeln

Fehlende Unterlagen beenden die Wertermittlung nicht automatisch. Sie verändern aber die Tatsachengrundlage. Der Sachverständige legt offen, welche Information fehlt, welche Ersatzinformation er verwendet und welche Annahme daraus folgt. Eine Schätzung darf nicht als feststehende Tatsache erscheinen.

Im Gutachten steht die Schätzung getrennt von gesicherten Angaben. Sie nennt ihren Anlass, etwa eine nicht vorliegende Flächenberechnung oder eine nicht belegte Modernisierung, und lässt erkennen, ob sie den Wert erheblich beeinflussen kann. Der Auftraggeber kann dann entscheiden, ob er die Unterlage beschafft, den Auftrag einschränkt oder die Annahme akzeptiert. Dieselbe Kennzeichnung gehört in die Mandatsakte, damit jeder spätere Leser Tatsache und Annahme auseinanderhalten kann.

Neue Datenbasis seit dem 01.10.2026

Seit dem 01.10.2026 müssen die Beteiligten eines Grundstückskaufvertrags dem Gutachterausschuss auf dessen Aufforderung die erforderlichen Daten zum betroffenen

Grundstück mitteilen (§ 195 Abs. 2 BauGB in der Fassung des Gesetzes vom 22.06.2026, BGBl. 2026 I Nr. 192). Dazu gehören in der Regel Lagemerkmale sowie tatsächliche und geplante Nutzung, bei vermieteten oder verpachteten Grundstücken die Erträge und bei bebauten Grundstücken Art der baulichen Anlagen, Baujahr, Modernisierungen nach Jahr und Umfang, Wohn- und Nutzfläche, Ausstattung und Qualität, Angaben aus dem Energieausweis und eine Abrissabsicht. Hinzu kommen mitverkauftes Zubehör, soweit es nicht im Vertrag benannt ist, und bei Erbbaurechten Erbbauzins und Laufzeit. Liegen keine exakten Angaben vor, genügt eine Schätzung, die als solche zu kennzeichnen ist.

Der Gutachterausschuss muss bei der Aufforderung auf die Pflichten hinweisen. Die Regelung tritt gestaffelt in Kraft. Erst ab dem 01.01.2027 gilt eine Mindestfrist von einem Monat ab Zugang der Aufforderung, und die Mitteilung muss dann auch elektronisch möglich sein (§ 195 Abs. 3 Satz 2 BauGB in der ab 01.01.2027 geltenden Fassung; Art. 20 Abs. 3 des Gesetzes vom 22.06.2026).

Die Regelung erweitert die objektbezogenen Angaben, die für die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung verfügbar werden können. Die Datenbasis für Vergleichspreise, Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren kann dadurch breiter werden. Bei Verwendung von Daten der Gutachterausschüsse verlangt die ImmoWertV weiterhin Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV).

Die Mitteilungspflicht betrifft die Kaufpreissammlung und folgt einer Aufforderung des Gutachterausschusses. An der Unterlagenprüfung im Mandat ändert sie nichts. Im Auftrag zählt weiterhin, welche Tatsachen zum vereinbarten Bewertungsgegenstand und Stichtag belegt sind. Für Käufer und Verkäufer ist die Mitteilung zugleich eine eigene Pflicht. Sie lässt sich leichter erfüllen, wenn die Objektdaten schon beim Vertragsschluss geordnet vorliegen.

WAS JETZT ZU TUN IST

1. Legen Sie Objektart, Stichtag und Bewertungszweck vor der Unterlagenanforderung fest.
2. Fordern Sie Grundunterlagen an und ergänzen Sie diese nur nach der Wertfrage, bei Wohnungseigentum zuerst die Teilungserklärung, bei Erbbaurechten zuerst den Vertrag.
3. Kennzeichnen Sie fehlende Unterlagen, Ersatzdaten und Schätzungen im Auftrag und achten Sie auf dieselbe Kennzeichnung im Gutachten.
4. Halten Sie bei Kaufverträgen die Objektdaten für die Mitteilungspflicht nach § 195 Abs. 2 BauGB bereit.

15. Auftragsgestaltung: Auftrag, Honorar, Haftung, Datenschutz

WORUM ES GEHT

Der Auftrag bestimmt den Prüfungsmaßstab des Gutachtens. Er beschreibt Bewertungsaufgabe, Verfahren und Verwendungszweck. Regelungen zu Mitwirkung, Honorar, Nutzung, Haftung und Datenschutz begrenzen spätere Streitpunkte.

Bewertungsaufgabe genau beschreiben

Ein Gutachten beginnt mit der Auftragsbeschreibung. Das Bewertungsobjekt ist so zu bezeichnen, dass keine Verwechslung möglich ist. Dazu gehören Anschrift, Grundbuchdaten, Flurstück, Gebäudeart und bei Wohnungseigentum die Einheit. Mitbewertete Bestandteile wie Stellplätze, Garagen oder Nebengebäude werden ausdrücklich genannt. Der Auftrag muss die wirtschaftliche Einheit über die postalische Adresse hinaus erfassen. Für steuerliche Feststellungen ist der Grundbesitzwert einer wirtschaftlichen Einheit gesondert festzustellen (§ 151 BewG). Beim Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts kommt es ebenfalls auf die wirtschaftliche Einheit am Bewertungsstichtag an (§ 198 Abs. 1 BewG). Auftrag und Gutachten müssen denselben Gegenstand meinen. Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag stehen im Auftrag getrennt (Kapitel 2).

Der Zweck gehört ebenso in den Auftrag. Ein Verkehrswertgutachten für eine Erbauseinandersetzung beantwortet eine andere Frage als ein Nachweisgutachten nach § 198 BewG oder ein Gutachten zur tatsächlichen Nutzungsdauer.

Auch der Adressat wird benannt. Das kann der Auftraggeber allein sein, eine Erbengemeinschaft, ein Finanzamt, ein Gericht oder ein Vertragspartner. Der Adressat bestimmt Sprachstil, Anlagenumfang und erforderliche Nachweise und begrenzt zugleich den Kreis, für den das Gutachten bestimmt ist.

Eine genaue Auftragsformulierung erleichtert spätere Ergänzungen. Sie zeigt, ob eine neue Frage noch vom Auftrag gedeckt ist oder einen zusätzlichen Auftrag verlangt.

Verfahren und Untersuchungsumfang

Der Auftrag nennt das vorgesehene Verfahren. Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertverfahren haben jeweils eigene Daten und Rechenschritte (§§ 24 bis 39 ImmoWertV). Bei bebauten Grundstücken ordnet § 182 BewG

die Grundstücksarten den Verfahren zu. Der Sachverständige kann die Verfahrenswahl im Gutachten begründen und anpassen. Der Auftrag muss aber erkennen lassen, welche Bewertungsfrage geschuldet ist.

Der Untersuchungsumfang wird offen festgelegt. Er umfasst regelmäßig die Auswertung der verfügbaren Unterlagen, den Ortstermin, die Einordnung von Rechten und Belastungen sowie die Herleitung der verwendeten Daten. Findet keine Innenbesichtigung statt, nennt der Auftrag die betroffenen Gebäudeteile und die Informationsgrundlage. Eine eingeschränkte Tatsachengrundlage darf nicht hinter einer uneingeschränkten Gutachtenaussage verschwinden.

Zu den Mitwirkungspflichten des Auftraggebers gehören der rechtzeitige Zugang zum Objekt, eine Kontaktperson und die Übergabe vorhandener Unterlagen. Vertragsunterlagen, Grundbuchauszüge, Bauunterlagen, Flächenangaben, Mietverträge, Modernisierungsnachweise und Angaben zu Rechten können für die Wertermittlung erheblich sein. Festzuhalten ist auch, welche Angaben der Sachverständige prüft und welche er als Auftraggeberangabe übernimmt.

> **PRAXISHINWEIS**
>
> Vereinbaren Sie einen festen Unterlagenstichtag. Später nachgereichte Unterlagen können eine bereits begonnene Bewertung verändern. Der Auftrag sollte bestimmen, ob und wie ein solcher Nachtrag berücksichtigt wird.

Termin und Honorar

Der Termin gehört mit einer realistischen Voraussetzung in den Auftrag, etwa mit der Formulierung, dass die Bearbeitungsfrist nach vollständigem Eingang der vereinbarten Unterlagen und nach dem Ortstermin beginnt. Ein fehlender Zugang oder eine unvollständige Unterlagenlage verschiebt dann erkennbar den Termin.

Die Bearbeitungszeit hängt vor allem von den Unterlagen ab. Grundbuchauszug und Flurkarte liegen meist nach wenigen Tagen vor. Bauakte, Teilungserklärung, Baulastenauskunft oder Mietunterlagen aus einem Nachlass können Wochen dauern, Auskünfte von Gutachterausschüssen je nach Region länger. Bei fristgebundenen Verfahren wird von der Frist aus rückwärts geplant.

Das Honorarmodell beschreibt den Untersuchungsumfang, ohne die fachliche Tiefe vom Ergebniswert abhängig zu machen. In Betracht kommen ein Pauschalhonorar für einen abgegrenzten Untersuchungsumfang, ein Zeithonorar oder ein Grundhonorar mit gesondert beschriebenen Zusatzleistungen. Das Honorar freier Sachverständiger ist frei vereinbar. Gutachterausschüsse rechnen nach den Gebührenordnungen der

Länder ab. Zusätzliche Ortstermine, umfangreiche Aktenauswertungen, mehrere wirtschaftliche Einheiten oder Stellungnahmen zu Einwendungen können als Erweiterungen des Auftrags geregelt werden.

Das Honorar sollte nicht an die Anerkennung durch Finanzamt oder Gericht anknüpfen. Die Wertermittlung ist eine fachliche Leistung. Ihr Ergebnis kann im Verfahren bewertet, ergänzt oder anders gewürdigt werden. Ein Erfolgshonorar würde diese Trennung verwischen.

Nutzung und Weitergabe des Gutachtens

Ein Gutachten kann urheberrechtlich geschützt sein. Welche Nutzung der Auftraggeber erhält, regelt der Auftrag. Fehlt eine ausdrückliche Regelung, bestimmt der von beiden Seiten zugrunde gelegte Vertragszweck den Umfang der Nutzungsrechte (§ 31 Abs. 5 UrhG).

Der Auftrag sollte die Weitergabe für den vereinbarten Zweck ausdrücklich vorsehen. Dazu gehören je nach Anlass das Finanzamt, Gerichte, die Gegenseite und ihre Berater in Vergleichsverhandlungen, eine finanzierende Bank und, bei einer Wertermittlung im Pflichtteil, der Pflichtteilsberechtigte (§ 2314 Abs. 1 Satz 2 BGB). Vervielfältigungen zur Verwendung in Verfahren vor Gerichten und Behörden lässt das Urheberrecht ohnehin zu (§ 45 Abs. 1 UrhG). Ein Zustimmungsvorbehalt des Sachverständigen passt für eine Verwendung außerhalb des vereinbarten Zwecks, etwa für eine Veröffentlichung, für Werbung oder für einen anderen Stichtag.

Die Zweckbindung schützt auch vor einer fachlich unpassenden Wiederverwendung. Ein Gutachten mit einem bestimmten Stichtag beantwortet keine Bewertung zu einem anderen Zeitpunkt. Ein Gutachten zur Restnutzungsdauer ist kein Verkehrswertgutachten. Der Empfänger muss Zweck, Stichtage und Untersuchungsumfang erkennen können.

Haftung und Datenschutz sachlich ordnen

Die Haftungsregelung beschreibt den Leistungsgegenstand. Der Sachverständige verantwortet die sorgfältige Ermittlung und nachvollziehbare Begründung der im Auftrag geschuldeten Bewertung. Den Ausgang eines Einspruchs, einer Klage, einer Verhandlung oder einer Einigung schuldet er nicht. Für Fehler haftet er dem Auftraggeber nach Vertragsrecht. Ist das Gutachten erkennbar zur Vorlage bei Dritten bestimmt, etwa bei einer Bank, einem Käufer oder Miterben, kann es nach der Rechtsprechung auch diese Dritten in den Schutz des Vertrags einbeziehen. Eine Haftungsbegrenzung in vorformulierten Bedingungen ist nur in den Grenzen des § 309 Nr. 7 BGB wirksam. Der gerichtlich bestellte Sachverständige haftet einem Verfahrensbeteiligten nur bei Vorsatz

oder grober Fahrlässigkeit, und zwar für den Schaden aus einer gerichtlichen Entscheidung, die auf dem unrichtigen Gutachten beruht (§ 839a Abs. 1 BGB).

Erkennbare Informationsgrenzen gehören in Auftrag und Gutachten. Fehlen Unterlagen, ist ein Bereich nicht zugänglich oder sind Angaben nicht überprüfbar, bleibt das dort sichtbar. Daran ändert eine Haftungsregelung nichts.

Das Gutachten verarbeitet personenbezogene Daten, etwa von Eigentümern, Mietern und Erben. Für die Daten des Auftraggebers ist Rechtsgrundlage regelmäßig die Erfüllung des Vertrags (Art. 6 Abs. 1 Buchst. b DSGVO). Für Daten Dritter, etwa aus Mietverträgen, kommt vor allem das berechtigte Interesse in Betracht (Art. 6 Abs. 1 Buchst. f DSGVO). Der Sachverständige bestimmt Zweck und Mittel der Verarbeitung in eigener fachlicher Verantwortung und ist insoweit selbst Verantwortlicher. Ein Vertrag zur Auftragsverarbeitung nach Art. 28 DSGVO ist dann nicht erforderlich. Er kommt nur in Betracht, wenn Daten allein nach Weisung des Auftraggebers verarbeitet werden.

Der Auftrag legt den Zweck der Unterlagenverarbeitung fest und begrenzt die Weitergabe auf die genannten Empfänger. Ist die Übermittlung an das Finanzamt vorgesehen, nennt er Finanzamt und Verfahrenszweck. Auf Auftraggeberseite wird bestimmt, wer Unterlagen übersenden und Auskünfte erteilen darf.

Zu regeln ist auch, welche Unterlagen der Sachverständige speichert und wie lange sie für Dokumentation, Rückfragen und eine mögliche Erläuterung des Gutachtens verfügbar bleiben. Dasselbe gilt für Fotos aus bewohnten Räumen, Mietverträge und personenbezogene Kontaktdaten. Das Gutachten selbst enthält nur die Informationen, die für die Bewertung nötig sind.

WAS JETZT ZU TUN IST

1. Bezeichnen Sie Objekt, wirtschaftliche Einheit, Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag eindeutig.
2. Halten Sie Zweck, Adressat, geschuldete Bewertungsgröße, Verfahren und Untersuchungsumfang schriftlich fest.
3. Regeln Sie Zugang, Unterlagen, Mitwirkung und Bearbeitungstermin.
4. Wählen Sie ein transparentes Honorarmodell ohne Erfolgsbezug und beschreiben Sie Zusatzleistungen.
5. Sehen Sie die Weitergabe für den vereinbarten Zweck ausdrücklich vor und begrenzen Sie die Datenverarbeitung auf diesen Zweck.

16. Ortstermin und Mitwirkung

> **WORUM ES GEHT**
>
> Im Ortstermin werden die Tatsachen erhoben, auf denen die Bewertung beruht. Unterlagen erklären das Objekt, der Augenschein prüft sie. Wie der Zugang zustande kommt, hängt davon ab, ob ein Privatgutachten oder ein Gerichtsgutachten entsteht. Fehlende Innenbesichtigungen bleiben im Gutachten sichtbar.

Was der Ortstermin feststellt

Der Ortstermin verbindet die Unterlagenlage mit dem tatsächlichen Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (Kapitel 2). Die Besichtigung liefert Anknüpfungstatsachen zu Gebäude, Grundstück, Nutzung, Ausstattung und erkennbaren Besonderheiten.

Ein brauchbares Protokoll nennt Datum, Teilnehmer und die besichtigten Bereiche. Dazu gehören Außenanlagen, Erschließung, Gebäudekörper, gemeinschaftliche Flächen und, soweit zugänglich, die einzelnen Nutzungseinheiten. Das Protokoll vermerkt außerdem Beschränkungen des Zugangs und die Räume, die nicht betreten werden konnten.

Eigentümer, Verwalter oder Mieter geben im Termin häufig Auskünfte. Diese bleiben im Gutachten als Auskünfte kenntlich. Wo der Sachverständige selbst nachsehen kann, sieht er selbst nach.

Zugang beim Privatgutachten und beim Gerichtsgutachten

Beim Privatgutachten organisiert der Auftraggeber den Zugang. Er benennt eine anwesende Kontaktperson und stellt die Unterlagen bereit. Bei vermieteten Objekten muss der Termin mit den Mietern abgestimmt werden. Verweigert ein Nutzer den Zutritt, unterstellt der Sachverständige keine Innenansicht. Er beschränkt seine Feststellungen auf zugängliche Bereiche, vorgelegte Unterlagen und offen benannte Annahmen.

Beim Gerichtsgutachten gilt die Parteiöffentlichkeit auch für den Ortstermin des Sachverständigen. Beide Parteien erhalten Gelegenheit zur Teilnahme. Zugangsfragen laufen über das Gericht. Es kann einer Partei oder einem Dritten aufgeben, die Besichtigung zu dulden, nicht jedoch für eine Wohnung (§ 144 Abs. 1 Satz 3 ZPO). Parteiöffentlichkeit, Befangenheit und Ablehnung behandelt Kapitel 19.

Bilder und Befund sichern

Eine Fotodokumentation ordnet die Feststellungen räumlich zu. Sie zeigt Ansichten, Erschließung, Grundstücksmerkmale, wesentliche Bauteile, erkennbare Schäden und Ausstattungsmerkmale, soweit sie das Gutachten stützen. Aufnahmen aus privaten Räumen beschränkt der Sachverständige auf den Bewertungszweck.

Bilder sind mit Ort oder Bauteil und Besichtigungsdatum beschriftet, wesentliche Fotos mit den Feststellungen im Text verknüpft. Ein Bild ohne Befund erklärt keinen Mangel. Umgekehrt braucht ein ergebnisrelevanter Befund eine nachvollziehbare Beschreibung, auch wenn kein Foto möglich war.

Mängel, Bauschäden und bloße Gebrauchsspuren werden auseinandergehalten. Das Gutachten beschreibt, was erkennbar ist, und bezeichnet Ursache und Umfang nicht als feststehend, wenn der Ortstermin dafür keine Grundlage bietet. Der Sachverständige bewertet die Wirkung der festgestellten Merkmale auf die Wertermittlung. Eine technische Ursachenklärung kann außerhalb des Auftrags liegen.

> **RISIKO**
> Eine verdeckte Schadensursache wird nicht dadurch zur Tatsache, dass sie in einer E-Mail behauptet wird. Das Gutachten muss zwischen eigener Feststellung, Auftraggeberangabe und nicht geprüfter Annahme unterscheiden.

Modernisierungen strukturiert erfassen

Wird die Restnutzungsdauer eines Wohngebäudes nach dem Modell der Anlage 2 ImmoWertV bestimmt, braucht das Punkteraster eine Grundlage im Protokoll (Kapitel 7). Für jede Maßnahme gehören Bauteil, erkennbares Ausführungsjahr, vorhandene Belege und Punktansatz in das Protokoll. Die bloße Angabe „modernisiert“ reicht nicht. Die Anlage kennt zwei Wege zur Modernisierungspunktzahl: Punkte für die einzelnen Modernisierungselemente (Tabelle 1) oder eine sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades mit zugehöriger Punktspanne (Tabelle 2). Das Gutachten nennt den gewählten Weg und leitet die Punktzahl aus den Einzelmaßnahmen ab (Anlage 2 Abschnitt I zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV). Das Punkteraster gilt nur zusammen mit den zugehörigen Modellannahmen.

Grenzen der Innenbesichtigung

Eine Bewertung ohne Innenbesichtigung kann erforderlich oder praktisch unvermeidbar sein. Das Gutachten bezeichnet diese Einschränkung ausdrücklich und nennt die nicht besichtigten Bereiche, die Ersatzgrundlagen und die daraus folgenden Annahmen.

Formulierungen, die einen nicht vorhandenen Augenschein suggerieren, sind ein häufiger Angriffspunkt. Ist eine Ausstattung nur aus einer Angabe oder älteren Unterlage bekannt, schreibt das Gutachten nicht, sie „liege vor“. Es nennt die Quelle. Dann kann der Leser Tragweite und Grenze der Aussage einordnen.

Fehlenden Zutritt teilt der Auftraggeber am besten sofort mit. Der Sachverständige kann dann Umfang, Annahmen und gegebenenfalls einen ergänzenden Termin abstimmen. Die Dokumentation erklärt später, warum einzelne Ausstattungs- oder Zustandsmerkmale nicht abschließend beurteilt wurden. Außenanlagen und Umgebung werden auch in diesem Fall dokumentiert. Sie zeigen Nutzung, Erschließung und Grundstückszustand.

WAS JETZT ZU TUN IST

1. Klären Sie vor dem Termin, ob ein Privatgutachten oder ein Gerichtsgutachten entsteht, und organisieren Sie beim Privatgutachten Zugang, Kontaktperson und Unterlagen.
2. Achten Sie darauf, dass das Protokoll Teilnehmer, besichtigte und nicht besichtigte Bereiche sowie Zugangsbeschränkungen nennt.
3. Verlangen Sie, dass Feststellungen, Auskünfte und Annahmen getrennt dokumentiert und Fotos den Befunden zugeordnet sind.
4. Lassen Sie Modernisierungen nach Einzelmaßnahmen und Belegen erfassen.
5. Prüfen Sie, ob jede Bewertung ohne Innenbesichtigung ausdrücklich gekennzeichnet ist.

17. Das Gutachten prüfen: Formale und methodische Schlüssigkeit

> **WORUM ES GEHT**
>
> Ein Gutachten wird formal und methodisch geprüft. Formal geht es um Objekt, Auftrag und Qualifikationsnachweis, methodisch um Daten, Modell und Rechenweg.

Die zwei Prüfebenen

Die formale Vollständigkeit prüft, ob das Gutachten seinen Gegenstand, Auftrag und Erkenntnisrahmen offenlegt. Sie prüft nicht die Höhe des Ergebnisses. Sie stellt sicher, dass ein Dritter erkennen kann, wer für wen zu welchem Zweck welches Objekt untersucht hat.

Die methodische Schlüssigkeit setzt danach an. Sie fragt, ob die Verfahrenswahl zum Objekt passt, ob die Daten zum verwendeten Modell passen und ob die Rechenkette vollständig ist. Ein rechnerisch korrektes Ergebnis bleibt angreifbar, wenn die Eingangsdaten nicht nachvollziehbar hergeleitet sind.

In ein Nachweisgutachten nach § 198 BewG gehört der Qualifikationsnachweis der unterzeichnenden Person an gut sichtbare Stelle, mit Sachgebiet und entweder beigefügt oder genau benannt. Welche Bestellungen und Zertifizierungen das Gesetz anerkennt, behandelt Kapitel 3.

Formale Vollständigkeit

Am Anfang stehen Auftraggeber und Zweck. Das Gutachten muss erkennen lassen, ob es beispielsweise für einen Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts, eine Grundsteuerwertfrage oder eine privatrechtliche Auseinandersetzung bestimmt ist. Beim Nachweis nach § 198 BewG ist der niedrigere gemeine Wert der wirtschaftlichen Einheit am Bewertungsstichtag die Zielgröße (§ 198 Abs. 1 BewG).

Danach folgen die Stichtage (Kapitel 2). Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag müssen im Deckblatt, in der Aufgabenstellung, in den Datenkapiteln und in der Berechnung übereinstimmen.

Die Objektidentifikation muss Grundbuch, Flurstück, Anschrift, Gebäudeart und gegebenenfalls Miteigentumsanteil oder Sondereigentum zusammenführen. Bei mehreren Einheiten muss klar bleiben, ob eine einzelne Einheit, ein Grundstück oder mehrere wirtschaftliche Einheiten bewertet werden.

Ein Unterlagenverzeichnis zählt die Dokumente auf und zeigt, welche Fassung, welcher Stand und welcher Inhalt verwendet wurden. Prüfen Sie, ob wichtige Unterlagen wie Grundbuchauszug, Bauunterlagen, Mietangaben oder Flächennachweise im Text tatsächlich verarbeitet sind.

Der Ortstermin braucht Datum, Teilnehmer, Umfang und Beschränkungen. Fehlt die Innenbesichtigung, muss das Gutachten die daraus folgenden Annahmen benennen. Aus der Fotodokumentation muss hervorgehen, welche Feststellungen sie belegt. Eine Bildanlage ist kein Besichtigungsprotokoll.

Zur formalen Prüfung gehören auch Unterschrift und Person des Sachverständigen. Eine allgemeine Berufsbezeichnung genügt nicht. Zu prüfen sind Sachgebiet, Geltungsdauer, Beschränkungen und personelle Zuordnung von Bestellung oder Zertifizierung (Kapitel 3).

Methodische Schlüssigkeit

Die Verfahrenswahl muss aus Objektart, Datenlage und Marktbezug folgen. Das Vergleichswertverfahren arbeitet mit hinreichend übereinstimmenden Vergleichsgrundstücken (§§ 24 bis 26 ImmoWertV). Das Ertragswertverfahren knüpft an marktüblich erzielbare Erträge an (§§ 27 bis 34 ImmoWertV). Das Sachwertverfahren verbindet Bodenwert und Gebäudesachwert mit einer Marktanpassung über den Sachwertfaktor (§§ 35 bis 39 ImmoWertV). Für bebaute Grundstücke ordnet das BewG die jeweiligen Verfahren zu (§ 182 BewG).

Danach kommt die Modellkonformität. Werden Daten eines Gutachterausschusses verwendet, müssen dieselben Modelle und Modellansätze gelten, die der Ableitung dieser Daten zugrunde lagen (§ 10 ImmoWertV). Datenquelle, Bezugsobjekt, Stichtag, Definitionen und Anpassungen sind daraufhin zu prüfen. Ein Liegenschaftszinssatz kann nicht ohne Weiteres mit einem abweichenden Ertragswertmodell kombiniert werden.

Der Bodenwert benötigt eine Herleitung aus der Grundstücksfläche, dem Bodenrichtwert oder einem anderen gewählten Ansatz und den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen. Bodenrichtwerte werden veröffentlicht und dem zuständigen Finanzamt mitgeteilt (§ 196 BauGB). Der bloße Verweis auf eine Richtwertzone erklärt jedoch noch nicht, warum das Bewertungsobjekt die Merkmale des Richtwertgrundstücks erfüllt.

Im Ertragswertverfahren sind Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Reinertrag, Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer einzeln nachzuvollziehen. Reinertrag und Bewirtschaftungskosten gehören zum gesetzlichen Aufbau des Verfahrens (§§ 31 und 32 ImmoWertV), der Liegenschaftszinssatz ist ein eigener Datenbaustein (§ 33 ImmoWertV). Im bewertungsrechtlichen Ertragswertverfahren haben Werte des

Gutachterausschusses Vorrang. Erst wenn sie fehlen, gelten gesetzliche Zinssätze nach Grundstücksart (§ 188 BewG).

Die Restnutzungsdauer muss zum Modell und zum Gebäudezustand passen. Anlage 1 enthält Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer nach Gebäudearten, Anlage 2 ordnet bei Wohngebäuden die Modernisierung über ein Punkteraster ein (Anlagen 1 und 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV). Für die AfA belegt die Übernahme der modellhaften Restnutzungsdauer ohne Würdigung des Objekts keine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer (Kapitel 10).

Die Marktanpassung ist gesondert zu prüfen. Im Sachwertverfahren erfolgt sie über den Sachwertfaktor, im Ertragswertverfahren über modellkonforme Daten und Parameter. Eine pauschale Zu- oder Abschlagszeile ohne Begründung lässt weder Datenbasis noch Wirkung erkennen.

Rechte und Belastungen müssen über den Grundbuchauszug hinaus in der Wertableitung behandelt werden. Die ImmoWertV enthält eigenständige Regelungen zu Rechten und Belastungen sowie zum Erbbaurecht (§§ 46 bis 52 ImmoWertV). Das Gutachten muss darlegen, ob und wie ein Recht wertbeeinflussend berücksichtigt wurde.

Auch die Rechenlogik zwischen Tabellen und Text gehört zur Prüfung. Rundungen sind unschädlich, wenn sie erklärbar bleiben. Ein Parameterwechsel zwischen zwei Rechenschritten muss dagegen offen ausgewiesen sein. Prüfen Sie vor allem, ob die im Ergebnisblatt verwendeten Ansätze mit der letzten Berechnungstabelle übereinstimmen.

Bei mehreren Verfahren muss das Gutachten die Funktion jedes Verfahrens nennen. Ein zweites Verfahren kann der Plausibilisierung dienen. Es darf aber nicht unbemerkt ein abweichendes Ergebnis ersetzen, ohne die Gründe für Gewichtung oder Auswahl offenzulegen.

Prüfreihenfolge in zehn Schritten

1. Vergleichen Sie Auftrag, Zweck, Adressat und Ergebnisbegriff.
2. Gleichen Sie Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag im gesamten Gutachten ab.
3. Prüfen Sie Objektidentifikation und wirtschaftliche Einheit.
4. Lesen Sie Unterlagenverzeichnis, Ortstermin und Annahmen vor den Rechenkapiteln.
5. Kontrollieren Sie Qualifikation, Sachgebiet und Unterschrift des Sachverständigen (Kapitel 3).
6. Prüfen Sie die Verfahrenswahl gegen Objektart und Datenlage.

7. Prüfen Sie jede verwendete Marktdatenquelle auf Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV).
8. Verfolgen Sie Bodenwert, Erträge, Kosten, Zinssatz und Restnutzungsdauer bis zu ihren Belegen.
9. Prüfen Sie Marktanpassung sowie Rechte und Belastungen als eigenständige Wertbausteine.
10. Rechnen Sie die Schlusswerte nach und vergleichen Sie sie mit den Zwischenergebnissen.

Typische Schwachstellen

Schwachstelle	Fundort im Gutachten	Bedeutung für das Ergebnis
Zweck bleibt offen	Deckblatt, Auftrag	Der richtige Wertbegriff und Prüfungsmaßstab sind nicht erkennbar.
Stichtage werden vermischt	Auftrag, Marktanalyse, Berechnung	Marktverhältnisse und Objektzustand können unzulässig zusammenfallen.
Objekt nur über Anschrift bezeichnet	Objektbeschreibung, Grundbuchanlage	Der Bewertungsgegenstand oder die wirtschaftliche Einheit bleibt unklar.
Keine Dokumentation der Innenbesichtigung	Ortstermin, Fotos, Annahmen	Zustand und Ausstattung beruhen möglicherweise auf ungeprüften Angaben.
Qualifikation nur behauptet	Deckblatt, Anlagen	Die Eignung für den Nachweis nach § 198 BewG ist nicht nachvollziehbar.
Datenquelle ohne Modellangabe	Marktdaten, Anlagen	Die Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV ist nicht prüfbar.
Bodenwert nur mit Richtwertzahl	Bodenwertkapitel	Unterschiede zum Richtwertgrundstück bleiben unerklärt.
Bewirtschaftungskosten pauschal	Ertragswertkapitel	Der Reinertrag und damit der Ertragswert bleiben nicht nachvollziehbar.
Modernisierung ohne Einzelbefund	Restnutzungsdauer, Ortstermin	Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer trägt nicht.
Recht oder Belastung nur erwähnt	Grundbuchauszug, Wertableitung	Die wertliche Behandlung bleibt offen.

RISIKO

Beginnen Sie nicht mit dem Endwert. Ein plausibel wirkender Betrag kann formale Lücken und methodische Brüche verdecken. Die Prüfung muss vom Auftrag über die Tatsachen zu den Parametern führen.

BEISPIELFALL

Ein Gutachten soll den niedrigeren gemeinen Wert einer vermieteten Eigentumswohnung nachweisen. Das Deckblatt nennt den Bewertungsstichtag. Im Ertragswertkapitel werden jedoch aktuelle Neuvermietungsmieten verwendet. Die Innenbesichtigung fand nicht statt. Gleichwohl setzt das Gutachten eine modernisierte Badausstattung und eine verlängerte Restnutzungsdauer an.

Die formale Prüfung findet drei Lücken. Das Gutachten beschreibt die Einschränkung der Innenbesichtigung nicht. Es benennt keine Quelle für den Badezimmerzustand. Der Zertifikatsnachweis der unterzeichnenden Person fehlt. Methodisch fehlt die Herleitung, warum die verwendeten Mieten zum Stichtag marktüblich waren. Die Modernisierungspunkte stehen ohne Einzelfeststellungen im Text. Der Liegenschaftszinssatz wird genannt, aber nicht mit dem verwendeten Ertragswertmodell verknüpft.

Die Prüfung greift nicht den Betrag als solchen an. Sie verlangt zunächst Ergänzung zu Ortstermin, Ausstattungsannahmen, Mietstichtag, Modernisierung und Datenmodell. Erst dann lässt sich beurteilen, ob der Gebäudeertragswert und damit der nachgewiesene Wert sauber abgeleitet sind.

WAS JETZT ZU TUN IST

1. Halten Sie formale und methodische Befunde getrennt fest.
2. Formulieren Sie jede Beanstandung mit Fundstelle im Gutachten und Auswirkung auf den Wert.
3. Verlangen Sie zuerst eine Ergänzung, bevor Sie den Betrag selbst angreifen. Der Gutachtenprüfbogen A5 in Teil IV führt die Prüfung Punkt für Punkt.

18. Einwendungen gegen ein fremdes Gutachten

> **WORUM ES GEHT**
> Eine Einwendung braucht einen überprüfbaren Anknüpfungspunkt. Allgemeine Kritik am Ergebnis löst keine fachliche Prüfung aus. Eine Einwendung benennt Textstelle, Fehler, Auswirkung und Beleg. Ergänzungsfragen richten den Blick auf die offene Tatsachen- oder Methodenfrage.

Was eine Einwendung braucht

Eine Einwendung beginnt nicht mit dem Satz, das Gutachten sei „zu hoch" oder „zu niedrig". Ein Werturteil benennt keinen Fehler. Es zeigt weder, welche Annahme unzutreffend sein soll, noch wie diese Annahme das Ergebnis beeinflusst. Das gilt besonders für Vergleichspreise, die der Gutachterausschuss nach § 183 Abs. 1 Satz 2 BewG mitgeteilt hat. Das Finanzgericht darf sie grundsätzlich ohne weitere Sachaufklärung zugrunde legen, solange Ermittlungsverstöße weder substantiiert geltend gemacht werden noch offensichtlich sind (Kapitel 8). Die Einwendung muss über eine abweichende Preiseinschätzung hinausgehen.

Substantiieren heißt, den Prüfungsstoff einzugrenzen. Die Einwendung benennt die Seite, Tabelle oder Anlage, beschreibt den Fehler, beziffert oder erläutert seine Wirkung und fügt den Beleg bei oder bezeichnet das Beweismittel. Ohne diesen Aufbau können weder der Sachverständige noch das Gericht erkennen, was geprüft werden soll.

Aufbau einer Einwendung

Eine Einwendung lässt sich in vier Sätzen strukturieren:

1. Textstelle: „Auf Seite 24, Tabelle 7, setzt das Gutachten für die Wohnung eine Wohnfläche von 92 Quadratmetern an."
2. Fehler: „Der Aufteilungsplan und die Wohnflächenberechnung weisen 82 Quadratmeter aus."
3. Auswirkung: „Die angesetzte Wohnfläche beeinflusst den Vergleichsfaktor und die Wertableitung."
4. Beleg: „Beigefügt sind Aufteilungsplan und Wohnflächenberechnung."

Der Aufbau trennt Tatsache und Schlussfolgerung. Die Fläche ist eine überprüfbare Tatsachenfrage, ihre wertliche Wirkung eine Methodenfrage. Beide können sich als richtig oder falsch erweisen, sind aber jetzt präzise bezeichnet.

Beim Nachweis nach § 198 BewG beachtet die Einwendung den Prüfungsmaßstab, also den niedrigeren gemeinen Wert der wirtschaftlichen Einheit am Bewertungsstichtag. Stützt sie sich auf einen Kaufpreis nach § 198 Abs. 3 BewG, legt sie Zeitraum und unveränderte Verhältnisse dar (Kapitel 8).

Katalog typischer Angriffspunkte

Angriffspunkt	Konkretisierung der Einwendung
Falscher Bewertungsgegenstand	Grundbuchdaten, Flurstück, Sondereigentum oder wirtschaftliche Einheit weichen von der Aufgabenstellung ab.
Unzutreffender Stichtag	Markt- oder Objektdaten stammen aus einem anderen Zeitpunkt, ohne dass die Abweichung erklärt wird.
Fehlende Innenbesichtigung	Nicht besichtigte Bereiche werden wie eigene Feststellungen behandelt.
Fehlerhafte Fläche	Wohn-, Nutz- oder Grundstücksfläche widerspricht einer benannten Unterlage.
Unpassende Vergleichsobjekte	Lage, Größe, Zustand, Nutzungsart oder Stichtag der Vergleichsobjekte werden nicht nachvollziehbar angepasst.
Nicht modellkonforme Daten	Daten des Gutachterausschusses werden mit einem abweichenden Modell oder abweichenden Annahmen kombiniert (§ 10 ImmoWertV).
Unbelegter Bodenwertansatz	Das Gutachten nennt nur einen Richtwert, ohne die Merkmale des Richtwertgrundstücks abzugleichen.
Unzutreffende Ertragsannahme	Mietansatz, Leerstand oder Bewirtschaftungskosten sind nicht aus den benannten Unterlagen oder Marktdaten hergeleitet (§§ 31 und 32 ImmoWertV).
Unbelegte Modernisierung	Punkte nach Anlage 2 ImmoWertV stehen ohne Maßnahme, Zeitpunkt und Befund.
Recht oder Belastung ohne Wertansatz	Das Recht erscheint im Grundbuchauszug, seine Berücksichtigung im Wert fehlt (§§ 46 bis 52 ImmoWertV).

> **PRAXISHINWEIS**
>
> Rügen Sie nicht mehrere denkbare Fehler in einem Sammelsatz. Bilden Sie für jede Tatsachen- oder Methodenfrage einen eigenen Absatz. Das erleichtert eine Ergänzung und vermeidet, dass der Kern der Einwendung verdeckt wird.

Methode und Ergebnis trennen

Kritik an der Methode fragt, ob der Sachverständige einen zulässigen, passenden und nachvollziehbar angewandten Weg gewählt hat. Kritik am Ergebnis sagt nur, dass ein anderer Betrag erwartet wird. Das Ergebnis kann Anlass zur Prüfung geben. Einen Fehler zeigt es nicht.

Bei der Restnutzungsdauer ist die Trennung leicht zu sehen. Für die kürzere tatsächliche Nutzungsdauer nach § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG ist jede im Einzelfall geeignete sachverständige Methode zulässig. Ein schlichter Verweis auf die modellhaft ermittelte Restnutzungsdauer nach ImmoWertV reicht nicht, eine Anwendung des Modells mit Würdigung des Objekts kann dagegen genügen (Kapitel 10). Eine Einwendung muss deshalb erklären, ob der Fehler in der Tatsachengrundlage, der Methode oder ihrer Anwendung liegt.

Ergänzungsfragen und Anhörung

Im Zivilprozess sind Einwendungen und Ergänzungsfragen zu einem schriftlichen Gutachten innerhalb eines angemessenen Zeitraums oder der gerichtlichen Frist vorzubringen, sonst droht die Zurückweisung (§ 411 Abs. 4 ZPO; Kapitel 19). Die Fragen sollten deshalb knapp und entscheidungserheblich sein.

Geeignet sind Fragen wie: „Welche Unterlage belegt den Punktansatz für die Dacherneuerung?“ Oder: „Nach welchem Modell wurden der Liegenschaftszinssatz und die Bewirtschaftungskosten kombiniert?“

Neben der Ergänzung oder Erläuterung, die das Gericht von sich aus anordnen kann, können die Parteien beantragen, den Sachverständigen zur mündlichen Erläuterung zu laden (Kapitel 19). Einem rechtzeitig gestellten Antrag ist grundsätzlich zu entsprechen, auch wenn das Gericht das schriftliche Gutachten für überzeugend hält und selbst keinen Erläuterungsbedarf sieht (BGH, Beschluss vom 14.07.2009, VIII ZR 295/08, NJW-RR 2009, 1361). Der Antrag sollte die Punkte bezeichnen, zu denen Fragen bestehen.

Gefragt wird nach dem offenen Punkt. Der Wunsch nach einem „neuen Gutachten“ ist keine Frage. Über eine neue Begutachtung entscheidet das Gericht (§ 412 Abs. 1 ZPO).

Eine Ergänzung lohnt sich, wenn die Frage für die Entscheidung erheblich sein kann. Gut begründet ist eine Frage, die an eine bezifferte Wertkomponente anknüpft. Fragen zur Fläche, zum Bodenwert, zu Vergleichsmerkmalen oder zu Modernisierungspunkten lassen sich regelmäßig mit Unterlage, Befund und Berechnung verbinden.

Fragen, die lediglich eine neue Gesamtwürdigung verlangen, verlagern die eigene Einwendung in eine offene Bitte und verschleiern, welche Annahme geprüft werden soll. Eine gezielte Ergänzungsfrage klärt eine unklare Annahme, ohne den gesamten Gutachtenauftrag zu wiederholen.

BEISPIELFALL

In einem Gutachten für eine Eigentumswohnung werden drei Vergleichsobjekte verwendet. Die Einwendung trägt zunächst vor, die Wohnung sei „offensichtlich überbewertet“. Diese Aussage bleibt ohne Wirkung, weil sie keinen Ermittlungsfehler benennt.

Die überarbeitete Einwendung verweist auf die Vergleichstabelle. Vergleichsobjekt zwei ist dort mit einem Balkon aufgeführt. Die beigefügte Teilungserklärung der Zielwohnung zeigt jedoch keinen Balkon. Das Gutachten erklärt keinen Ausgleich dieses Merkmals. Die Einwendung verlangt daher Auskunft zur Merkmalserfassung und zur Anpassung. Sie benennt zugleich den möglichen Einfluss auf den Vergleichswert.

Zu prüfen ist damit eine einzelne Annahme des Gutachtens, der Vergleich mit Objekt zwei.

WAS JETZT ZU TUN IST

1. Ordnen Sie jede Einwendung einer Seite, Tabelle oder Anlage zu.
2. Benennen Sie einen Tatsachen- oder Methodenfehler, keinen bloßen Zielwert.
3. Erklären Sie die mögliche Auswirkung auf den Wertansatz.
4. Fügen Sie Unterlagen bei oder bezeichnen Sie das Beweismittel.
5. Stellen Sie Ergänzungsfragen innerhalb der gerichtlichen Frist (§ 411 Abs. 4 ZPO). Der Einwendungskatalog A6 in Teil IV enthält Formulierungsbausteine.

19. Verwendung im Verfahren: Einspruch, Aussetzung, Klage, Zivilprozess

> **WORUM ES GEHT**
>
> Ein Gutachten wirkt erst, wenn es fristgerecht in das passende Verfahren gelangt. Einspruch und Klage hemmen die Vollziehung nicht von selbst. Im Steuerverfahren richtet sich der Angriff gegen den Feststellungsbescheid, nicht gegen den Steuerbescheid. Im Zivilprozess bestimmen Beweisthema, Ernennungsbeschluss und Ortstermin, wie weit ein Gutachten angegriffen werden kann.

Einspruch und Unterlagenvorlage

Gegen Verwaltungsakte in Abgabenangelegenheiten ist der Einspruch statthaft (§ 347 Abs. 1 AO). Er ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe einzulegen (§ 355 Abs. 1 AO). Ein durch die Post übermittelter Bescheid gilt im Inland am vierten Tag nach Aufgabe zur Post als bekannt gegeben, ein elektronisch übermittelter am vierten Tag nach Absendung (§ 122 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 2a AO). Fehlt die Rechtsbehelfsbelehrung oder ist sie unrichtig, ist der Einspruch grundsätzlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntgabe zulässig (§ 356 Abs. 1 und 2 AO). Der Einspruch bezeichnet den angefochtenen Verwaltungsakt, den Antrag und die Gründe. Liegt das Gutachten bereits vor, wird es mit einer kurzen Zuordnung zum Streitpunkt eingereicht. Liegt es noch nicht vor, nennt der Einspruch Gegenstand, Stichtag, beauftragte Untersuchung und voraussichtlichen Vorlagetermin.

Grundbesitzwerte und Grundsteuerwerte werden gesondert festgestellt (§§ 151, 219 BewG). Der Feststellungsbescheid ist Grundlagenbescheid. Einwendungen gegen den Wert können nur durch Anfechtung dieses Bescheids erhoben werden, nicht durch Anfechtung des Steuerbescheids (§ 351 Abs. 2 AO). Anfechtungsbefugt sind die Beteiligten im Sinne des § 154 Abs. 1 BewG (§ 155 BewG). Vor der Einreichung sind deshalb neben der fachlichen Aussage auch Beteiligtenstellung und angegriffener Bescheid zu prüfen (Kapitel 8).

Die Finanzbehörde kann dem Einspruchsführer eine Frist zur Angabe von Tatsachen, zur Bezeichnung von Beweismitteln oder zur Vorlage von Urkunden setzen. Danach vorgebrachte Erklärungen und Beweismittel sind grundsätzlich nicht zu berücksichtigen. Über diese Folge ist der Einspruchsführer zu belehren (§ 364b Abs. 1 bis 3 AO). Das Gutachten sollte vor Ablauf einer solchen Frist vollständig vorliegen. Ein unvollständiger Entwurf erschwert die Beweisführung.

Im Einspruch prüft die Finanzbehörde die Sache in vollem Umfang neu. Sie kann den Bescheid nach einem begründeten Hinweis und Gelegenheit zur Äußerung auch zum Nachteil ändern (§ 367 Abs. 2 Satz 1 und 2 AO). Ergibt ein Gutachten einen höheren Wert als den festgestellten, ist das vor der Einreichung zu bedenken. Nach einem solchen Hinweis kann der Einspruch zurückgenommen werden.

Aussetzung der Vollziehung

Einspruch und Klage hemmen die Vollziehung nicht (§ 361 Abs. 1 AO, § 69 Abs. 1 FGO). Die Aussetzung ist gesondert zu beantragen. Die Finanzbehörde kann die Vollziehung ganz oder teilweise aussetzen. Auf Antrag soll sie dies tun, wenn ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit bestehen oder die Vollziehung eine unbillige, nicht durch überwiegende öffentliche Interessen gebotene Härte zur Folge hätte (§ 361 Abs. 2 AO). Im Antrag muss das Gutachten die ernstlichen Zweifel mit nachvollziehbaren Tatsachen und einer Wertableitung stützen.

Der Einspruch allein hält die Zahlung nicht auf (§ 361 Abs. 1 AO). Soweit die Vollziehung eines Grundlagenbescheids ausgesetzt wird, ist auch die Vollziehung des Folgebescheids auszusetzen (§ 361 Abs. 3 Satz 1 AO). Der Antrag richtet sich deshalb gegen den Feststellungsbescheid. Lehnt die Behörde ab, kann die gerichtliche Aussetzung der Vollziehung beantragt werden (§ 361 Abs. 5 AO, § 69 Abs. 3 und 4 FGO).

Neue Tatsachen und Klage

Nachträglich bekannt gewordene Tatsachen oder Beweismittel können eine Änderung zugunsten des Steuerpflichtigen begründen, wenn ihn kein grobes Verschulden trifft (§ 173 Abs. 1 Nr. 2 AO). Ein Gutachten, das erst nach dem Bescheid erstellt wurde, ist nach der Rechtsprechung des BFH regelmäßig kein nachträglich bekannt gewordenes Beweismittel. In Betracht kommt eine Änderung nur, wenn die Tatsachen, die das Gutachten auswertet, selbst neu sind. Bei Feststellungsbescheiden ist zudem die Feststellungsfrist zu beachten.

Die Klagefrist beträgt einen Monat. Sie beginnt mit der Bekanntgabe der Einspruchsentscheidung (§ 47 Abs. 1 FGO). Eine Sprungklage setzt die Zustimmung der Behörde innerhalb eines Monats nach Zustellung der Klageschrift voraus (§ 45 Abs. 1 FGO).

Zivilprozess: Beweisthema und Auswahl des Sachverständigen

Für den Beweis durch Sachverständige gelten die Vorschriften über den Zeugenbeweis entsprechend, soweit die §§ 403 ff. ZPO nichts anderes bestimmen (§ 402 ZPO). Der Beweis wird durch die Bezeichnung der zu begutachtenden Punkte angetreten, nicht durch die Benennung einer Person (§ 403 ZPO). Das Beweisthema nennt deshalb den

Wert eines bestimmt bezeichneten Grundstücks zu einem bestimmten Stichtag, den Wertbegriff und gegebenenfalls den Wert eines Rechts in Abteilung II.

Das Prozessgericht wählt den Sachverständigen aus und kann die Parteien vorher zur Person hören. Öffentlich bestellte Sachverständige sollen vorrangig gewählt werden. Einigen sich die Parteien über bestimmte Personen, hat das Gericht dieser Einigung Folge zu geben. Es kann die Wahl der Parteien auf eine bestimmte Anzahl beschränken (§ 404 Abs. 1 bis 5 ZPO). Über eine Einigung bestimmen die Parteien also mit, wer begutachtet.

Das Gericht leitet die Tätigkeit des Sachverständigen. Bei streitigem Sachverhalt bestimmt es, welche Tatsachen der Begutachtung zugrunde zu legen sind (§ 404a Abs. 1 und 3 ZPO). Der Sachverständige entscheidet also nicht selbst, ob ein Wohnungsrecht ausgeübt wurde, ob eine Modernisierung vor oder nach dem Stichtag lag oder welche Mietvereinbarung galt. Legt er streitige Anknüpfungstatsachen ohne Vorgabe des Gerichts zugrunde, ist das ein eigener Angriffspunkt. Weisungen an den Sachverständigen sind den Parteien mitzuteilen (dort Abs. 5).

Ein Privatgutachten ist kein Sachverständigenbeweis im Sinne der §§ 402 ff. ZPO. Es ist urkundlich belegter, qualifizierter Parteivortrag. Ob Beweis erhoben wird, entscheidet das Gericht. Widerspricht ein Privatgutachten dem gerichtlichen Gutachten in wesentlichen Punkten, muss das Gericht dem Widerspruch nach ständiger Rechtsprechung des BGH nachgehen, etwa durch Ergänzung des Gutachtens oder Anhörung des gerichtlichen Sachverständigen. Am wirksamsten ist ein Privatgutachten, das an bestimmte Stellen des gerichtlichen Gutachtens anknüpft (Kapitel 18).

Ablehnung des Sachverständigen und Ortstermin

Ein gerichtlich bestellter Sachverständiger kann aus denselben Gründen abgelehnt werden wie ein Richter, also auch wegen Besorgnis der Befangenheit (§ 406 Abs. 1, § 42 Abs. 2 ZPO). Der Antrag ist vor seiner Vernehmung zu stellen, spätestens binnen zwei Wochen nach Verkündung oder Zustellung des Ernennungsbeschlusses. Später ist er nur zulässig, wenn die Partei glaubhaft macht, dass sie ohne Verschulden verhindert war, den Grund früher geltend zu machen (§ 406 Abs. 2 ZPO). Der Grund ist glaubhaft zu machen, gegen die Zurückweisung findet die sofortige Beschwerde statt (dort Abs. 3 und 5). Der Sachverständige muss mögliche Befangenheitsgründe seinerseits unverzüglich dem Gericht mitteilen (§ 407a Abs. 2 ZPO).

Ergibt sich der Ablehnungsgrund erst aus dem schriftlichen Gutachten und muss sich die Partei dafür mit dessen Inhalt auseinandersetzen, läuft die Ablehnungsfrist im Allgemeinen gleichzeitig mit der gerichtlichen Frist zur Stellungnahme nach § 411 Abs. 4 ZPO ab (BGH, Beschluss vom 15.03.2005, VI ZB 74/04). Ernennungsbeschluss, Ladung zum

Ortstermin und Gutachten sind sofort auch auf Ablehnungsgründe zu lesen. Fachliche Fehler allein begründen keine Befangenheit. Sie gehören in die Einwendungen.

Den Parteien ist gestattet, der Beweisaufnahme beizuwohnen (§ 357 Abs. 1 ZPO). Dieser Grundsatz der Parteiöffentlichkeit gilt nach verbreiteter Rechtsprechung grundsätzlich auch für den Ortstermin des Sachverständigen. Beide Parteien sind zu benachrichtigen. Ein Ortstermin, zu dem nur eine Partei geladen war, oder Gespräche mit nur einer Seite über streitige Tatsachen können die Besorgnis der Befangenheit begründen. Das Gericht kann bestimmen, inwieweit der Sachverständige mit den Parteien in Verbindung treten darf und wann er ihnen die Teilnahme an seinen Ermittlungen zu gestatten hat (§ 404a Abs. 4 ZPO). Beim Privatgutachten organisiert dagegen der Auftraggeber Zugang und Teilnehmer (Kapitel 16).

Ergänzung, Erläuterung und neue Begutachtung im Gerichtsverfahren

Nach Vorlage des schriftlichen Gutachtens teilen die Parteien Einwendungen, Anträge zur Begutachtung und Ergänzungsfragen innerhalb eines angemessenen Zeitraums mit. Das Gericht kann dafür eine Frist setzen. Für verspätetes Vorbringen gilt § 296 Abs. 1 und 4 ZPO entsprechend (§ 411 Abs. 4 ZPO). Das Gericht kann das Erscheinen des Sachverständigen zur Erläuterung, auch per Bild- und Tonübertragung, eine schriftliche Erläuterung oder eine Ergänzung anordnen (§ 411 Abs. 3 ZPO). Unabhängig davon können die Parteien beantragen, den Sachverständigen zur mündlichen Erläuterung zu laden, um ihm Fragen vorzulegen (§§ 397, 402 ZPO). Wie Einwendungen und Fragen aufgebaut werden, zeigt Kapitel 18.

Hält das Gericht ein Gutachten für ungenügend, kann es eine neue Begutachtung durch denselben oder einen anderen Sachverständigen anordnen. Ist ein Sachverständiger nach Erstattung des Gutachtens mit Erfolg abgelehnt, kann es einen anderen beauftragen (§ 412 Abs. 1 und 2 ZPO).

> **RISIKO**
>
> Der Auftrag an einen privaten Sachverständigen ist etwas anderes als das gerichtliche Beweisthema. Ein allgemein formulierter Antrag auf „Bewertung der Immobilie“ lässt Stichtag, Objekt und Wertbegriff offen. Ein unklarer Beweisbeschluss sollte vor Beginn der Begutachtung berichtigt werden.

Selbständiges Beweisverfahren

Ist ein Rechtsstreit noch nicht anhängig, kann eine Partei die schriftliche Begutachtung durch einen Sachverständigen beantragen, wenn sie ein rechtliches Interesse an der Feststellung des Zustands oder Werts einer Sache hat. Ein rechtliches Interesse ist

anzunehmen, wenn die Feststellung der Vermeidung eines Rechtsstreits dienen kann (§ 485 Abs. 2 ZPO). Der Antrag bezeichnet Gegner, Beweistatsachen und Beweismittel und macht Zulässigkeit und Zuständigkeit glaubhaft (§ 487 ZPO). Ist eine Einigung zu erwarten, kann das Gericht die Parteien zur Erörterung laden (§ 492 Abs. 3 ZPO).

Beruft sich eine Partei im späteren Prozess auf Tatsachen, über die selbständig Beweis erhoben wurde, steht die Beweiserhebung einer Beweisaufnahme vor dem Prozessgericht gleich (§ 493 Abs. 1 ZPO). Nach Beendigung der Beweiserhebung hat das Gericht auf Antrag anzuordnen, dass der Antragsteller binnen einer Frist Klage erhebt. Kommt er dem nicht nach, hat das Gericht auf Antrag durch Beschluss auszusprechen, dass er die dem Gegner entstandenen Kosten zu tragen hat. Gegen die Entscheidung findet die sofortige Beschwerde statt (§ 494a Abs. 1 und 2 ZPO).

Die Zustellung des Antrags auf Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens hemmt die Verjährung (§ 204 Abs. 1 Nr. 7 BGB). Für den Pflichtteilsanspruch, der der regelmäßigen Verjährung von drei Jahren ab Schluss des Jahres der Entstehung und Kenntnis unterliegt (§§ 195, 199 Abs. 1 BGB), kann das Verfahren damit auch der Fristwahrung dienen.

Fristentabelle

Verfahrensschritt	Frist oder Zeitpunkt	Rechtsgrundlage	Bedeutung für das Gutachten
Einspruch	Ein Monat nach Bekanntgabe, Bekanntgabe bei Postversand im Inland am vierten Tag nach Aufgabe zur Post	§ 355 Abs. 1, § 122 Abs. 2 AO	Gutachten beauftragen, Streitpunkt und Stichtag im Einspruch sichern.
Einspruch bei fehlender oder unrichtiger Belehrung	Ein Jahr nach Bekanntgabe	§ 356 Abs. 2 AO	Belehrung prüfen, Gutachten dennoch ohne Verzögerung vorbereiten.
Vorlage nach behördlicher Fristsetzung	Behördlich gesetzte Frist	§ 364b Abs. 1 bis 3 AO	Gutachten vollständig vorlegen, sonst droht Nichtberücksichtigung.
Behördliche Aussetzung der Vollziehung	Keine gesetzliche Antragsfrist	§ 361 Abs. 2 und 3 AO	Antrag gegen den Feststellungsbescheid richten, ernstliche Zweifel zeitnah belegen.

Verfahrensschritt	Frist oder Zeitpunkt	Rechtsgrundlage	Bedeutung für das Gutachten
Gerichtliche Aussetzung der Vollziehung	Nach dem jeweiligen Verfahrensstand	§ 69 Abs. 3 FGO	Voraussetzungen des gerichtlichen Antrags und Gutachtenbezug dokumentieren.
Klage	Ein Monat nach Bekanntgabe der Einspruchsentscheidung	§ 47 Abs. 1 FGO	Gutachten mit Klagebegründung oder in gerichtlicher Frist einreichen.
Zustimmung zur Sprungklage	Ein Monat nach Zustellung der Klageschrift	§ 45 Abs. 1 FGO	Fachliche Grundlage bereits bei Klageerhebung bereithalten.
Ablehnung des gerichtlichen Sachverständigen	Zwei Wochen nach Verkündung oder Zustellung des Ernennungsbeschlusses, bei Gründen aus dem Gutachten im Allgemeinen mit der Frist nach § 411 Abs. 4 ZPO	§ 406 Abs. 2 ZPO	Ernennungsbeschluss, Ortstermin und Gutachten sofort auf Ablehnungsgründe prüfen.
Einwendungen gegen gerichtliches Gutachten	Angemessener Zeitraum oder gerichtliche Frist	§ 411 Abs. 4 ZPO	Ergänzungsfragen und Ladungsantrag rechtzeitig einreichen.
Klage nach selbständigem Beweisverfahren	Gerichtliche Frist	§ 494a Abs. 1 und 2 ZPO	Ergebnis auswerten. Ohne fristgerechte Klage folgt auf Antrag der Kostenbeschluss.
Sofortige Beschwerde gegen die Wertfestsetzung in der Zwangs- oder Teilungsversteigerung	Zwei Wochen ab Zustellung des Festsetzungsbeschlusses	§ 74a Abs. 5 Satz 3 ZVG, § 569 Abs. 1 ZPO	Einwendungen gegen das Gutachten jetzt erheben. Der Zuschlag ist wegen des Werts später nicht anfechtbar.

Verfahrensschritt	Frist oder Zeitpunkt	Rechtsgrundlage	Bedeutung für das Gutachten
Verjährung des Pflichtteilsanspruchs	Drei Jahre ab Schluss des Jahres der Entstehung und Kenntnis	§§ 195, 199 Abs. 1, § 204 Abs. 1 Nr. 7 BGB	Wertermittlung so planen, dass die Frist gewahrt bleibt, gegebenenfalls durch Hemmung.

Die Fristen- und Verfahrensübersicht A7 in Teil IV ergänzt diese Tabelle um die Prüfung vor Fristablauf.

WAS JETZT ZU TUN IST

1. Prüfen Sie bei Eingang eines Bescheids Beteiligtenstellung, Grundlagenbescheid und Einspruchsfrist einschließlich des Bekanntgabetags (§§ 122, 351, 355 AO).
2. Beantragen Sie die Aussetzung der Vollziehung gesondert und gegen den Feststellungsbescheid, wenn Vollziehungsfolgen drohen (§ 361 AO).
3. Legen Sie das Gutachten vor Ablauf einer Frist nach § 364b AO vollständig vor und klären Sie vorher, ob es einen höheren Wert ergeben kann (§ 367 Abs. 2 AO).
4. Formulieren Sie im Zivilprozess ein Beweisthema mit Objekt, Stichtag und Wertbegriff und prüfen Sie den Ernennungsbeschluss binnen zwei Wochen auf Ablehnungsgründe (§§ 403, 406 ZPO).
5. Achten Sie darauf, dass beide Parteien zum Ortstermin geladen werden, und reichen Sie Einwendungen und Ladungsantrag innerhalb der Frist nach § 411 Abs. 4 ZPO ein.

Teil IV Acht Arbeitshilfen

Die Arbeitshilfen A1 bis A8 stehen als PDF zum Ausdrucken ohne Registrierung unter www.twga-consulting.de/downloads/fachbuch/ bereit.

A1 Anlassmatrix

> **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 im Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022, Grundstückszustand im 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).

Anlass	Maßgebliche Norm	Adressat des Gutachtens	Stichtagslogik	Geeigneter Gutachtentyp	Typische Fallstricke
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.
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.

Anlass	Maßgebliche Norm	Adressat des Gutachtens	Stichtagslogik	Geeigneter Gutachtentyp	Typische Fallstricke
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.

Anlass	Maßgebliche Norm	Adressat des Gutachtens	Stichtagslogik	Geeigneter Gutachtentyp	Typische Fallstricke
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.
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.

Anlass	Maßgebliche Norm	Adressat des Gutachtens	Stichtagslogik	Geeigneter Gutachtentyp	Typische Fallstricke
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.

A2 Auftragsklärung

> **WORUM ES GEHT**
> Die Auftragsklärung hält Bewertungsgegenstand, Stichtage, Zweck, Adressat und Untersuchungsgrenzen fest. Offene Angaben bleiben als Klärungspunkt im Auftrag sichtbar.

Zweck: Sie halten den geschuldeten Untersuchungsauftrag so fest, dass Zweck, Stichtag, Objektumfang und Verantwortlichkeiten prüfbar bleiben.

Anwendung: Füllen Sie jedes Feld vor Beginn der Ermittlungen aus. Lassen Sie offene Punkte als offen stehen und vereinbaren Sie eine Nachklärung.

1. Mandatsdaten

Auftraggeber Eintrag: _____ Warum benötigt: Sie bestimmen, wer Weisungen erteilt, Unterlagen liefert und die Leistung entgegennimmt.

Vertretungsberechtigte Person und Kommunikationsweg Eintrag: _____ Warum benötigt: Sie vermeiden, dass Informationen von nicht berechtigten Personen als verbindliche Auftragserweiterung behandelt werden.

Bewertungsobjekt Eintrag: Adresse, Grundbuchblatt, Gemarkung, Flur, Flurstück: _____ Warum benötigt: Sie ordnen alle Unterlagen und Befunde dem richtigen Grundstück oder Anteil zu.

Wirtschaftliche Einheit und Bewertungsumfang Eintrag: _____ Warum benötigt: Sie klären, welche Grundstücke, Gebäude, Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten und Anteile Gegenstand sind und ob das ganze Grundstück oder ein isolierter Anteil bewertet wird.

Eigentumsverhältnisse und relevante Beteiligte Eintrag: _____ Warum benötigt: Sie erkennen Miteigentum, Erbengemeinschaft, Gemeinschaftseigentum, Sondernutzungen und mögliche Informationsquellen.

1. Stichtage und Zweck

Wertermittlungsstichtag Eintrag: _____ Warum benötigt: Er bestimmt die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 2 Abs. 1 und 4 ImmoWertV).

Qualitätsstichtag Eintrag: _____ Warum benötigt: Er bestimmt den für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustand und kann vom Wertermittlungsstichtag abweichen (§ 2 Abs. 1 und 5 ImmoWertV).

Weitere Stichtage Eintrag: _____ Warum benötigt: Pflichtteilsergänzung, Ausgleichung unter Miterben und Zugewinnausgleich verlangen Werte zu mehreren Zeitpunkten (Kapitel 12).

Anlass und Zweck ☐ Erbschaft ☐ Schenkung ☐ Grundsteuer ☐ AfA ☐ Kaufpreisaufteilung ☐ Erbauseinandersetzung, Pflichtteil oder Zugewinn ☐ Teilungsversteigerung ☐ Ankauf ☐ Finanzierung ☐ Verkauf ☐ Mieterhöhung ☐ Sonstiges: _____ Warum benötigt: Der Anlass legt Wertbegriff, Norm, Nachweisweg und erforderliche Gutachtenform fest.

Gewünschter Wertbegriff ☐ Gemeiner Wert ☐ Verkehrswert ☐ Grundsteuerwertvergleich ☐ Gebäudeanteil für AfA ☐ Kürzere tatsächliche Nutzungsdauer ☐ Anderer: _____ Warum benötigt: Gleichlautende Begriffe können unterschiedliche Funktionen haben. Der Wertbegriff begrenzt die Aussage des Gutachtens.

Adressat des Gutachtens Eintrag: _____ Warum benötigt: Der Adressat kann Form, Qualifikation, Erläuterungstiefe und erforderliche Nachweise bestimmen.

1. Methode und Untersuchungsrahmen

Vorgesehenes Verfahren ☐ Vergleichswertverfahren ☐ Ertragswertverfahren ☐ Sachwertverfahren ☐ Mehrere Verfahren ☐ Nutzungsdauergutachten ☐ Kaufpreisnachweis ☐ Noch offen Warum benötigt: Sie legen vorläufig fest, welches Verfahren in Betracht kommt, und können prüfen, ob Daten und Objektart dazu passen.

Datenquelle und Modellkonformität Eintrag: _____ Warum benötigt: Bei Daten der Gutachterausschüsse sind deren Modelle und Modellansätze einzuhalten (§ 10 ImmoWertV).

Rechte und Belastungen ☐ Keine bekannt ☐ Grunddienstbarkeit ☐ Wohnungsrecht oder Nießbrauch ☐ Erbbaurecht ☐ Miet- oder Pachtverhältnis ☐ Baulast ☐ Sonstiges: _____ Erläuterung und Unterlagennachweis: _____ Warum benötigt: Rechte und Belastungen können den Grundstückszustand und damit den Wert beeinflussen.

Umfang des Ortstermins ☐ Außenbesichtigung ☐ Innenbesichtigung aller Bereiche ☐ Teilbesichtigung: _____ ☐ Keine Besichtigung, Begründung: _____ Warum benötigt: Der Umfang begrenzt die Tatsachengrundlage. Nicht besichtigte Bereiche dürfen nicht als geprüft dargestellt werden.

Besichtigungstermin und Zugang Eintrag: Datum, Uhrzeit, Kontaktperson, Zugangsbeschränkungen: _____ Warum benötigt: Sie sichern die Objektaufnahme und dokumentieren Einschränkungen der Untersuchung.

Untersuchungsgrenzen ☐ Keine technische Schadensanalyse ☐ Keine Altlastenuntersuchung ☐ Keine Bauzustandsprüfung verdeckter Bauteile ☐ Andere: _____ Warum benötigt: Sie verhindern, dass eine Wertermittlung mit nicht beauftragten Fachprüfungen verwechselt wird.

1. Unterlagen, Termine und Vergütung

Unterlagenlieferung Eintrag: Liefernde Person, Unterlagenliste, Format, Termin: _____ Warum benötigt: Sie schaffen eine überprüfbare Grundlage für Vollständigkeit, Rückfragen und Bearbeitungsreihenfolge.

Fehlende Unterlagen und Ersatznachweise Eintrag: _____ Warum benötigt: Sie machen Annahmen sichtbar und entscheiden, ob sie vertretbar sind oder die Untersuchung begrenzen.

Abgabetermin und Zwischentermine Eintrag: _____ Warum benötigt: Sie stimmen die Leistung mit Verfahrensfristen, Besichtigung und Unterlagenfluss ab.

Vergütungsmodell ☐ Pauschalvergütung ☐ Abrechnung nach Zeitaufwand ☐ Stufenauftrag ☐ Vorschussvereinbarung ☐ Sonstiges: _____ Ergänzung: _____ Warum benötigt: Sie regeln den Leistungsumfang und die Folgen späterer Erweiterungen ohne Honorarversprechen.

Nutzung und Weitergabe ☐ Nur an Auftraggeber ☐ Weitergabe an benannte Person: _____ ☐ Vorlage bei Finanzamt, Gericht, Gegenseite, Bank oder Pflichtteilsberechtigten: _____ ☐ Einreichung bei Behörde oder Gericht durch: _____ Warum benötigt: Sie klären, wer das Gutachten wofür verwenden darf und wer für die verfahrensgerechte Einreichung verantwortlich ist (Kapitel 15).

Mitwirkungsobliegenheiten des Auftraggebers ☐ Zugang zum Objekt wird organisiert. ☐ Unterlagen dürfen weitergegeben werden. ☐ Tatsächliche Änderungen bis zum Stichtag werden mitgeteilt. ☐ Ansprechpartner für Rückfragen ist benannt. Warum benötigt: Sie vermeiden Verzögerungen und dokumentieren, welche Tatsachen der Auftraggeber zur Verfügung gestellt hat.

Auftragserweiterung oder Änderung Eintrag: Anlass, zusätzlicher Gegenstand, Freigabe: _____ Warum benötigt: Neue Objektteile, abweichende Stichtage oder zusätzliche Adressaten können den ursprünglichen Leistungsumfang verändern.

Freigabe des Auftrags ☐ Auftraggeber bestätigt Zweck und Umfang. ☐ Offene Punkte sind benannt. ☐ Unterlagenliste wurde übergeben. Datum, Unterschrift oder Freigabevermerk: _____

A3 Unterlagenliste nach Objektart

> **WORUM ES GEHT**
> Die Liste richtet die Unterlagenanforderung auf Objektart und Bewertungsfrage aus. Fehlende Kernunterlagen und Ersatznachweise bleiben dokumentiert, und wo verlässliche Angaben fehlen, wird die Untersuchung ausdrücklich begrenzt.

Zweck: Sie fordern nur die Unterlagen an, die für Objektaufnahme, Stichtagsbezug und Methodenwahl benötigt werden.

Anwendung: Kreuzen Sie vorhandene Unterlagen an. Vermerken Sie bei jeder fehlenden Kernunterlage, ob ein Ersatznachweis vorliegt oder die Untersuchung eingeschränkt wird.

Ein- und Zweifamilienhaus

Kernunterlagen

- ☐ Aktueller Grundbuchauszug oder gleichwertiger Nachweis der eingetragenen Rechte.
- ☐ Liegenschaftskarte mit Flurstücksangaben.
- ☐ Kaufvertrag, falls ein zeitnaher Kaufpreis oder eine Kaufpreisaufteilung zu prüfen ist.
- ☐ Bauzeichnungen, Grundrisse, Ansichten und Schnitte, soweit verfügbar.
- ☐ Wohnflächenberechnung und Flächenaufstellung.
- ☐ Baujahr sowie Nachweise zu Umbauten und Modernisierungen.
- ☐ Angaben zu Nutzung, Leerstand und bestehenden Mietverhältnissen.
- ☐ Nachweis zu wesentlichen Rechten, Belastungen und Baulasten, soweit bekannt.
- ☐ Energieausweis, soweit vorhanden.
- ☐ Zugang zur vollständigen Innen- und Außenbesichtigung.

Ergänzende Unterlagen

- ☐ Baugenehmigung und Nachträge.
- ☐ Auszug aus dem Baulastenverzeichnis.
- ☐ Auskünfte zu Erschließung und Beiträgen.
- ☐ Rechnungen, Verträge oder Fotodokumentation zu Modernisierungen.
- ☐ Schadensgutachten, Sanierungskonzepte oder Wartungsnachweise.

- ☐ Grundsteuerwertbescheid oder Feststellungsbescheid, wenn ein Steueranlass vorliegt.
- ☐ Bodenrichtwertauskunft zum Stichtag.
- ☐ Mietvertrag und Nachträge bei Vermietung.
- ☐ Teilungserklärung bei zusätzlichem Wohnungs- oder Teileigentum.
- ☐ Fotos und frühere Exposés mit Datumsbezug.

Eigentumswohnung

Kernunterlagen

- ☐ Aktueller Grundbuchauszug des Wohnungs- oder Teileigentums.
- ☐ Teilungserklärung mit Aufteilungsplan und Nachträgen.
- ☐ Angaben zu Miteigentumsanteil, Sondereigentum und Sondernutzungsrechten.
- ☐ Aktueller Wirtschaftsplan.
- ☐ Letzte Jahresabrechnung der Gemeinschaft.
- ☐ Protokolle der jüngsten Eigentümerversammlungen.
- ☐ Wohnflächenberechnung und Grundriss.
- ☐ Mietvertrag, falls vermietet, einschließlich Nachträgen.
- ☐ Kaufvertrag, falls Kaufpreis oder Aufteilung zu prüfen sind.
- ☐ Zugang zur Wohnung und zu den bewertungsrelevanten Gemeinschaftsflächen.

Ergänzende Unterlagen

- ☐ Beschlusssammlung der Gemeinschaft.
- ☐ Instandhaltungsrücklage und Angaben zu Sonderumlagen.
- ☐ Verwaltervertrag und Verwalterauskunft.
- ☐ Hausordnung.
- ☐ Energieausweis für das Gebäude.
- ☐ Nachweise zu Sanierungen am Gemeinschaftseigentum.
- ☐ Angaben zu Aufzug, Stellplatz, Garage und Sondernutzungsflächen.
- ☐ Baulasten und öffentlich-rechtliche Beschränkungen, soweit verfügbar.
- ☐ Bodenrichtwertauskunft zum Stichtag.
- ☐ Schriftwechsel zu Mängeln oder anhängigen Maßnahmen.

Mehrfamilienhaus

Kernunterlagen

- ☐ Aktueller Grundbuchauszug oder gleichwertiger Nachweis der Rechte.
- ☐ Liegenschaftskarte und Flurstücksdaten.
- ☐ Flächenaufstellung nach Wohnungen, Gewerbe und Nebenflächen.
- ☐ Vollständige Mieterliste mit Vertragsmieten, Flächen und Beginn der Mietverhältnisse.
- ☐ Mietverträge und wesentliche Nachträge.
- ☐ Angaben zu Leerstand, Mietrückständen und Kündigungen.
- ☐ Betriebs- und Bewirtschaftungskostenaufstellung.
- ☐ Baujahr sowie Nachweise zu Umbauten und Modernisierungen.
- ☐ Bauzeichnungen, soweit verfügbar.
- ☐ Zugang zu repräsentativen Wohnungen, Gemeinschaftsflächen, Technik und Außenanlagen.

Ergänzende Unterlagen

- ☐ Jahresabschlüsse oder Einnahmen- und Ausgabenübersichten der letzten Jahre.
- ☐ Instandhaltungsplanung und größere Rechnungen.
- ☐ Energieausweis.
- ☐ Versicherungsschäden und Schadensberichte.
- ☐ Mietspiegel oder örtliche Mietdaten, wenn der Auftrag sie erfordert.
- ☐ Bodenrichtwertauskunft und Daten des Gutachterausschusses.
- ☐ Angaben zu öffentlich geförderten Wohnungen oder Bindungen.
- ☐ Baulasten, Denkmalschutz oder sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen.
- ☐ Fotos, Aufmaß oder frühere Gutachten mit Stichtag.
- ☐ Kaufvertrag und Aufteilungsklausel bei Erwerbsfällen.

Gewerbe- und Sonderimmobilie

Kernunterlagen

- ☐ Aktueller Grundbuchauszug oder gleichwertiger Nachweis der Rechte.
- ☐ Liegenschaftskarte sowie Angaben zu Grundstücksgrenzen und Zufahrten.
- ☐ Bauzeichnungen, Flächenaufstellungen und Nutzungskonzept.

☐ Miet- oder Pachtverträge einschließlich Nachträgen und Optionen.

☐ Aufstellung der Erträge, Leerstände, Betriebskosten und wesentlichen Bewirtschaftungskosten.

☐ Angaben zu Baujahr, Umbau, technischen Anlagen und Modernisierungen.

☐ Nachweise zu behördlichen Genehmigungen, soweit die Nutzung sie voraussetzt.

☐ Zugang zu den bewertungsrelevanten Bereichen und technischen Anlagen.

☐ Angaben zu Rechten, Belastungen und vertraglichen Bindungen.

☐ Beschreibung der besonderen Betriebs- oder Nutzungsbindung.

Ergänzende Unterlagen

☐ Brandschutzunterlagen und Prüfberichte.

☐ Wartungs- und Instandhaltungsverträge für technische Anlagen.

☐ Umwelt-, Altlasten- oder Bodengutachten, soweit vorhanden.

☐ Energieausweis und Verbrauchsdaten, soweit vorhanden.

☐ Umsatzbezogene Mietbestandteile und Nachweise, soweit vereinbart.

☐ Stellplatz-, Verkehrs- und Logistikkonzept.

☐ Baulasten, Denkmalschutz, Erbbaurecht oder sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen.

☐ Unterlagen zu Sonderausstattung, die nicht zum Grundstück gehört.

☐ Kaufvertrag bei Erwerbs- oder Kaufpreisaufteilungsanlass.

☐ Frühere Gutachten, Sanierungs- oder Umnutzungskonzepte.

Besichtigungsmappe

☐ Objektadresse und Zugangsdaten geprüft.

☐ Grundrisse und Flächenunterlagen zum Ortstermin mitgenommen.

☐ Fotodokumentation und Besichtigungsprotokoll vorbereitet.

☐ Nicht zugängliche Bereiche für den Vermerk notiert.

☐ Abweichungen zwischen Unterlagen und tatsächlichem Zustand sind zu erfassen.

☐ Nachbesichtigung oder ergänzende Unterlagenlieferung ist terminiert, soweit erforderlich.

Abschlussvermerk Unterlagenlage ☐ Kernunterlagen vollständig. ☐ Ersatznachweise geprüft. ☐ Untersuchung wegen fehlender Unterlagen eingeschränkt. Fehlende Unterlagen, Annahmen und Auswirkungen: _____

A4 Prüfbogen § 198 BewG

> **WORUM ES GEHT**
>
> Der Prüfbogen ordnet den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts nach § 198 BewG (Kapitel 8). Er verbindet Wert, Stichtag, Qualifikation, Nachweisweg und Verfahrensstand. Offene Punkte zeigen, was vor der Einreichung noch zu klären ist.

Zweck: Sie prüfen, ob ein Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts nach § 198 BewG zum Bewertungsstichtag und Verfahrensstand passt.

Anwendung: Kreuzen Sie zu jedem Punkt Ja, Nein oder Klärung offen an. Bei Nein oder Klärung offen dokumentieren Sie die Folge vor Beauftragung oder Einreichung.

Nr.	Prüffrage	Ja	Nein	Klärung offen	Befund und nächste Maßnahme
1	Liegt der Bewertungsstichtag nach dem 22.07.2021? Dann gilt § 198 Abs. 1 bis 3 BewG in der Fassung des Gesetzes vom 16.07.2021 (§ 265 Abs. 12 BewG).	☐	☐	☐	
2	Ist die wirtschaftliche Einheit, für die der niedrigere Wert nachgewiesen werden soll, eindeutig bezeichnet?	☐	☐	☐	
3	Liegt ein Feststellungsverfahren vor oder ist es einzuleiten (§ 151 BewG)?	☐	☐	☐	
4	Ist das örtlich zuständige Lagefinanzamt ermittelt (§ 152 BewG)?	☐	☐	☐	
5	Ist geklärt, wer zur Feststellungserklärung aufgefordert wurde, wer beteiligt ist und wem der Bescheid bekannt gegeben wurde, bei einer Erbengemeinschaft auch einem Empfangsbevollmächtigten (§§ 153, 154 BewG)?	☐	☐	☐	
6	Ist die Rechtsbehelfsbefugnis der handelnden Person anhand der Beteiligtenstellung geprüft (§ 155 BewG)?	☐	☐	☐	
7	Liegt ein nach §§ 179, 182 bis 196 BewG ermittelter Wert vor oder ist dessen Stand dokumentiert (§ 198 Abs. 1 BewG)?	☐	☐	☐	

Nr.	Prüffrage	Ja	Nein	Klärung offen	Befund und nächste Maßnahme
8	Ist der Nachweisweg ausgewählt: Gutachten oder Kaufpreis?	☐	☐	☐	
9	Falls Gutachten: Bezieht es sich ausdrücklich auf den gemeinen Wert der wirtschaftlichen Einheit am Bewertungsstichtag?	☐	☐	☐	
10	Falls Gutachten: Werden die aufgrund des § 199 Abs. 1 BauGB erlassenen Vorschriften als methodischer Maßstab beachtet (§ 198 Abs. 1 Satz 2 BewG)?	☐	☐	☐	
11	Stammt das Gutachten vom zuständigen Gutachterausschuss im Sinne der §§ 192 ff. BauGB?	☐	☐	☐	
12	Falls nicht: Stammt es von einer Person, die „von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken bestellt oder zertifiziert worden“ ist (§ 198 Abs. 2 BewG; Kapitel 3)?	☐	☐	☐	
13	Liegt der personengebundene Qualifikationsnachweis vor, mit Sachgebiet, Geltungsdauer und bei einer Zertifizierung der Akkreditierung der ausstellenden Stelle?	☐	☐	☐	
14	Ist festgelegt, ob ein Nießbrauch oder Wohnungsrecht im Wert berücksichtigt oder als Last abgezogen wird, und ist eine doppelte Berücksichtigung ausgeschlossen (§ 10 Abs. 6b ErbStG)?	☐	☐	☐	
15	Falls Kaufpreis: Betrifft der Kaufpreis genau das zu bewertende Grundstück (§ 198 Abs. 3 BewG)?	☐	☐	☐	
16	Falls Kaufpreis: Kam er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande?	☐	☐	☐	
17	Falls Kaufpreis: Liegt der Vertragsschluss innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Bewertungsstichtag?	☐	☐	☐	

Nr.	Prüffrage	Ja	Nein	Klärung offen	Befund und nächste Maßnahme
18	Falls Kaufpreis: Sind die maßgeblichen Verhältnisse gegenüber dem Bewertungsstichtag unverändert?	☐	☐	☐	
19	Sind Grundbuch, Flurstücke, Flächen, Nutzung, Gebäudezustand, Rechte und Belastungen vollständig dokumentiert?	☐	☐	☐	
20	Sind Markt- und Objektdaten auf den Wertermittlungsstichtag und ist der Grundstückszustand auf den Qualitätsstichtag bezogen (§ 2 ImmoWertV)?	☐	☐	☐	
21	Bei Verwendung von Daten des Gutachterausschusses: Sind Modell und Modellansätze der Daten eingehalten (§ 10 ImmoWertV)?	☐	☐	☐	
22	Sind Unterlagen, Besichtigung, Annahmen und Untersuchungsgrenzen im Gutachten nachvollziehbar offengelegt?	☐	☐	☐	
23	Ist die Einreichungsfrist aus Bescheid, Einspruchsverfahren oder behördlicher Fristsetzung gesondert notiert?	☐	☐	☐	
24	Sind bei einer Fristsetzung nach § 364b AO die Rechtsfolgenbelehrung und der Termin für die Beweismittelvorlage geprüft?	☐	☐	☐	
25	Ist vor der Einreichung geprüft, ob das Gutachten einen höheren Wert als den festgestellten ergeben kann (§ 367 Abs. 2 Satz 2 AO)?	☐	☐	☐	

Einreichungsunterlagen

☐ Feststellungsbescheid oder sonstiger Verfahrensstand liegt bei.

☐ Bewertungsstichtag ist auf Deckblatt, Berechnung und Ergebnis gleich ausgewiesen.

☐ Qualifikationsnachweis ist dem Gutachten zugeordnet.

☐ Alle verwendeten Unterlagen und Datenquellen sind benannt.

☐ Kaufvertrag und Nachweis der Unveränderthеit liegen bei, wenn der Kaufpreisnachweis gewählt wurde.

☐ Die einreichende Person und die Frist sind im Mandat festgehalten.

Ergebnisvermerk ☐ Nachweisweg ist einreichungsreif. ☐ Nachbesserung erforderlich. ☐ Anderen Nachweisweg prüfen. Verantwortliche Person, Termin, offene Punkte: _____

A5 Gutachtenprüfbogen

> **WORUM ES GEHT**
>
> Der Prüfbogen trennt formale Vollständigkeit und methodische Schlüssigkeit (Kapitel 17). Er führt von der Objektidentifikation über die Datenbasis bis zur Ergebnisüberleitung, und jede Abweichung wird mit Fundstelle und möglicher Wirkung dokumentiert.

Zweck: Sie prüfen ein eigenes oder fremdes Gutachten systematisch auf formale Vollständigkeit und methodische Schlüssigkeit.

Anwendung: Bearbeiten Sie die Punkte in Reihenfolge. Halten Sie den Befund präzise fest und trennen Sie fehlende Tatsachen, Rechenfehler und methodische Einwendungen.

Formale Vollständigkeit

1. Sind Auftraggeber, Adressat und Verwendungszweck eindeutig angegeben? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____
2. Ist der Bewertungsgegenstand mit Adresse, Grundbuch, Gemarkung, Flur und Flurstück identifizierbar? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____
3. Ist die wirtschaftliche Einheit oder der bewertete Anteil eindeutig abgegrenzt? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____
4. Sind Eigentumsverhältnisse, Miteigentumsanteile und Sondernutzungsrechte angegeben? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____
5. Sind Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag genannt und voneinander getrennt? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____
6. Ist der Wertbegriff klar bezeichnet, etwa Verkehrswert, gemeiner Wert oder tatsächliche Nutzungsdauer? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____
7. Sind Anlass und Rechtsgrundlage genannt, soweit sie den Auftrag bestimmen? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____
8. Sind Name, Qualifikation und gegebenenfalls Zertifikats- oder Bestellungsnachweis der sachverständigen Person dokumentiert? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____
9. Ist der Ortstermin mit Datum, Umfang und Teilnehmern dokumentiert? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____

10. Sind nicht besichtigte Bereiche und Untersuchungsgrenzen offengelegt? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____
11. Sind verwendete Unterlagen mit Datum und Herkunft aufgeführt? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____
12. Sind Grundstücksfläche, Wohn- oder Nutzfläche und Flächenstandard mit Quellen belegt? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____
13. Sind Baujahr, Umbauten, Modernisierungen und wertrelevante Schäden nachprüfbar beschrieben? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____
14. Sind rechtliche Gegebenheiten wie Dienstbarkeiten, Erbbaurecht, Mietverhältnisse oder Baulasten behandelt? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____
15. Sind Lage, Entwicklungszustand und Nutzungsart beschrieben? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____
16. Sind Quellen für Bodenrichtwert, Marktdaten und sonstige erforderliche Daten angegeben? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____
17. Sind Annahmen, Schätzungen und fehlende Unterlagen als solche gekennzeichnet? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____
18. Ist die Rechenführung vollständig, lesbar und auf das Ergebnis rückführbar? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____
19. Ist das Ergebnis mit Betrag, Stichtag und Wertbegriff eindeutig formuliert? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____
20. Sind Anlagen, Fotos, Karten und Berechnungen vollständig bezeichnet und auffindbar? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____

Methodische Schlüssigkeit

1. Ist das gewählte Verfahren für Objektart, Datenlage und Bewertungszweck begründet? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____
2. Ist erläutert, warum ein Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahren verwendet oder nicht verwendet wird? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____
3. Sind Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren hinsichtlich Objektart, Lage, Größe und Stichtag hinreichend vergleichbar? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____
4. Sind Abweichungen von Vergleichsobjekten einzeln und nachvollziehbar angepasst? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____

5. Ist der Bodenwert mit passendem Bodenrichtwert, Fläche und wertrelevanten Merkmalen hergeleitet? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____
6. Ist bei Daten des Gutachterausschusses die Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV belegt? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____
7. Sind Mieten im Ertragswertverfahren vertraglich oder marktüblich belegt und stichtagsbezogen? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____
8. Sind Leerstand, Mietausfallwagnis und Bewirtschaftungskosten transparent behandelt? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____
9. Ist der Liegenschaftszinssatz mit Quelle, Objektbezug und Modell erklärt? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____
10. Sind Gesamtnutzungsdauer, Alter und Restnutzungsdauer nachvollziehbar hergeleitet? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____
11. Sind Modernisierungen mit Art, Zeitpunkt und Auswirkung auf die Restnutzungsdauer begründet? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____
12. Sind Normalherstellungskosten, Gebäudestandard und Alterswertminderung im Sachwertverfahren plausibel? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____
13. Ist der Sachwertfaktor mit seiner Datenquelle und seinem Modellansatz nachvollziehbar angewandt? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____
14. Sind Rechte und Belastungen wertmäßig behandelt oder nachvollziehbar als nicht wertrelevant begründet? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____
15. Sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale benannt und methodisch berücksichtigt? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____
16. Ist die Übertragung vom Verfahrenswert zum Ergebniswert erklärt, wenn mehrere Verfahren vorliegen? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____
17. Ist eine Marktanpassung vom Gutachten begründet und nicht lediglich behauptet? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____
18. Beruht eine AfA-Aussage auf einer tatsächlichen Nutzungsdauer und nicht allein auf einer modellhaften Restnutzungsdauer? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____
19. Passt bei einem Gutachten nach § 198 BewG die Qualifikation der Person zu den Anforderungen des § 198 Abs. 2 BewG? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____

20. Passt das Ergebnis ohne Widerspruch zu allen Annahmen, Daten und Rechenschritten? [ ] in Ordnung [ ] Abweichung [ ] offen. Befund: _____

Gewichtung der Feststellungen

☐ Wesentliche Abweichung. Sie betrifft Bewertungsgegenstand, Stichtag, Datenbasis, Methode oder Ergebnisüberleitung.

☐ Ergänzungsbedürftige Abweichung. Sie lässt sich durch Erläuterung, Unterlage oder nachvollziehbare Rechnung klären.

☐ Redaktionelle Abweichung. Sie berührt das Ergebnis nach derzeitigem Befund nicht.

Jeder wesentlichen Abweichung werden eine Seite, eine Tatsachenfrage und eine erwartete Ergebnisauswirkung zugeordnet. So bleibt die Prüfung auch im Verfahren nachvollziehbar.

Gesamtbefund ☐ Keine wesentliche Abweichung. ☐ Ergänzung oder Erläuterung erforderlich. ☐ Substantiierte Einwendung vorbereiten. Kernpunkte und Fundstellen: _____

A6 Einwendungskatalog

> **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.

Typischer Angriffspunkt	Fundort im Gutachten	Prüffrage	Auswirkung auf das Ergebnis
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.
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."

A7 Fristen- und Verfahrensübersicht

WORUM ES GEHT

Die Übersicht ordnet Rechtsbehelf, Aussetzung der Vollziehung, Klage, Sachverständigenbeweis und Wertfestsetzung in der Teilungsversteigerung (Kapitel 19). Sie unterstützt die Fristenkontrolle. Den Fristbeginn im Einzelfall nimmt sie Ihnen nicht ab.

Zweck: Sie erfassen die für Gutachten, Einspruch, Klage und gerichtlichen Sachverständigenbeweis relevanten Fristen getrennt nach Norm und Rechtsfolge.

Anwendung: Übertragen Sie den Bekanntgabe- oder Zustellungstag in Ihre Fristenkontrolle. Bei jeder Frist sind die Rechtsbehelfsbelehrung und die Frage zu prüfen, ob eine Aussetzung der Vollziehung gesondert beantragt werden muss.

Verfahrensschritt	Norm	Frist	Fristbeginn	Folge der Versäumung
Einspruch gegen Verwaltungsakt	§ 355 Abs. 1, § 122 Abs. 2 und 2a AO	Ein Monat	Bekanntgabe des Verwaltungsakts. Ein im Inland per Post übermittelter Bescheid gilt am vierten Tag nach Aufgabe zur Post als bekannt gegeben, ein elektronisch übermittelter am vierten Tag nach Absendung.	Einspruch ist nicht fristgerecht. Der Verwaltungsakt wird grundsätzlich bestandskräftig, soweit keine andere Korrekturvorschrift greift.
Einspruch bei fehlender oder unrichtiger Rechtsbehelfsbelehrung	§ 356 Abs. 2 AO	Ein Jahr	Bekanntgabe des Verwaltungsakts	Nach Ablauf der Jahresfrist ist der Einspruch grundsätzlich unzulässig.
Einwendungen gegen den festgestellten Wert	§ 351 Abs. 2 AO	Einspruchsfrist des Feststellungsbescheids	Bekanntgabe des Feststellungsbescheids	Gegen den Folgebescheid können Einwendungen gegen den Wert nicht mehr erhoben werden.

Verfahrensschritt	Norm	Frist	Fristbeginn	Folge der Versäumung
Antrag auf Aussetzung der Vollziehung bei der Finanzbehörde	§ 361 Abs. 2 und 3 AO	Keine gesetzliche Antragsfrist	Antrag im Einspruchsverfahren, gerichtet gegen den Feststellungsbescheid	Einspruch hemmt die Vollziehung nicht (§ 361 Abs. 1 AO). Die Aussetzung des Grundlagenbescheids erfasst den Folgebescheid (§ 361 Abs. 3 Satz 1 AO).
Behördliche Frist zur Tatsachen- und Beweismittelvorlage	§ 364b Abs. 1 bis 3 AO	Behördlich gesetzte Frist	Zugang der Fristsetzung	Verspätete Erklärungen und Beweismittel sind grundsätzlich nicht zu berücksichtigen. Rechtsfolgenbelehrung ist erforderlich.
Hinweis auf eine mögliche Verböserung	§ 367 Abs. 2 Satz 2 AO	Gelegenheit zur Äußerung, in der Regel mit behördlicher Frist	Zugang des Hinweises	Ohne Rücknahme des Einspruchs kann der Bescheid zum Nachteil geändert werden.
Änderung wegen neuer Tatsachen oder Beweismittel	§ 173 Abs. 1 Nr. 2 AO	Festsetzungsfrist, bei Feststellungsbescheiden Feststellungsfrist	Nachträgliches Bekanntwerden	Ein nachträglich erstelltes Gutachten ist regelmäßig kein neues Beweismittel. Eine Änderung kommt nur bei neuen Tatsachen in Betracht.
Fehlerbeseitigende Fortschreibung des Grundsteuerwerts	§ 222 Abs. 1, 3 und 4 BewG	Keine Antragsfrist	Wirkung ab Beginn des Kalenderjahres, in dem dem Finanzamt der Fehler bekannt wird	Korrektur nur für die Zukunft. Der neue Wert muss um mehr als 15.000 Euro abweichen.

Verfahrensschritt	Norm	Frist	Fristbeginn	Folge der Versäumung
Sprungklage, Zustimmung der Behörde	§ 45 Abs. 1 FGO	Ein Monat	Zustellung der Klageschrift an die Behörde	Ohne Zustimmung wird die Klage als außergerichtlicher Rechtsbehelf behandelt (§ 45 Abs. 3 FGO).
Anfechtungsklage	§ 47 Abs. 1 und 2 FGO	Ein Monat	Bekanntgabe der Einspruchsentscheidung. In Fällen des § 45 FGO oder ohne Rechtsbehelf: Bekanntgabe des Verwaltungsakts	Klage ist nicht fristgerecht. Fristwahrung bei rechtzeitiger Einreichung bei der zuständigen Behörde ist möglich.
Gerichtliche Aussetzung der Vollziehung	§ 69 Abs. 3 und 4 FGO	Keine gesetzliche Antragsfrist	Nach dem jeweiligen Verfahrensstand	Zulässigkeitsvoraussetzungen des gerichtlichen Antrags vorher klären.
Ablehnung des gerichtlichen Sachverständigen	§ 406 Abs. 2 ZPO	Zwei Wochen	Verkündung oder Zustellung des Ernennungsbeschlusses. Bei Gründen aus dem schriftlichen Gutachten läuft die Frist im Allgemeinen mit der Frist nach § 411 Abs. 4 ZPO.	Später nur zulässig, wenn die Partei glaubhaft macht, dass sie ohne Verschulden verhindert war, den Grund früher geltend zu machen.
Einwendungen, Ergänzungsfragen und Ladungsantrag zum schriftlichen Gutachten	§ 411 Abs. 4, §§ 397, 402 ZPO	Angemessener Zeitraum oder gerichtliche Frist	Zugang des schriftlichen Gutachtens oder gerichtliche Fristsetzung	Verspätetes Vorbringen kann zurückgewiesen werden (§ 296 Abs. 1 und 4 ZPO).

Verfahrensschritt	Norm	Frist	Fristbeginn	Folge der Versäumung
Selbständiges Beweisverfahren	§§ 485 bis 494a ZPO	Keine gesetzliche Antragsfrist	Vor oder außerhalb eines Hauptsacheprozesses	Die Zustellung des Antrags hemmt die Verjährung (§ 204 Abs. 1 Nr. 7 BGB). Beweisziel, Zuständigkeit und Kostenfolge vor Antragstellung klären.
Klageerhebungsfrist nach Beweisverfahren	§ 494a Abs. 1 und 2 ZPO	Gerichtliche Frist	Anordnung nach Beendigung der Beweiserhebung	Ohne fristgerechte Klage spricht das Gericht auf Antrag aus, dass der Antragsteller die Kosten des Gegners trägt.
Sofortige Beschwerde gegen die Wertfestsetzung in der Zwangs- oder Teilungsversteigerung	§ 74a Abs. 5 Satz 3 ZVG, § 569 Abs. 1 ZPO	Zwei Wochen, Notfrist	Zustellung des Festsetzungsbeschlusses	Die Wertfestsetzung wird rechtskräftig. Der Zuschlag kann nicht mit einer unrichtigen Wertfestsetzung angefochten werden (§ 74a Abs. 5 Satz 4 ZVG).
Verjährung des Pflichtteilsanspruchs	§§ 195, 199 Abs. 1 BGB	Drei Jahre	Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Berechtigte von den begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste	Verjährung. Hemmung etwa durch ein selbständiges Beweisverfahren (§ 204 Abs. 1 Nr. 7 BGB).

Prüfung vor Fristablauf

☐ Richtiger Bescheid oder gerichtliche Entscheidung ist abgelegt.

☐ Bekanntgabe oder Zustellung ist durch Unterlage belegt.

☐ Rechtsbehelfsbelehrung wurde geprüft.

☐ Der angegriffene Bescheid ist der Grundlagenbescheid.

☐ Beweismittel und Gutachten sind vor Ablauf der einschlägigen Frist einreichbar.

☐ Ein Antrag auf Aussetzung der Vollziehung wird getrennt vom Rechtsbehelf formuliert.

☐ Wiedervorlage für die Entscheidung über Einspruch, Aussetzung der Vollziehung oder Beweisverfahren ist gesetzt.

Fristenkontrolle Bescheid oder Zustellung am: _____ Fristende: _____ Verantwortliche Person: _____ ☐ Einspruch. ☐ Aussetzung der Vollziehung bei der Finanzbehörde. ☐ Gerichtlicher Antrag. ☐ Gutachten beauftragt. ☐ Beweismittel fristgerecht eingereicht.

A8 Mandanten- und Beauftragungsbausteine

> **WORUM ES GEHT**
> Die Bausteine erklären Anlass, Untersuchungsumfang, Vergütung und Rollen in sachlicher Sprache. Sie sind vor Versand an Wertbegriff, Adressat und Auftrag anzupassen.

Zweck: Sie erläutern dem Mandanten Anlass, Rollen und Unterlagenbedarf in sachlicher Sprache.

Anwendung: Die Bausteine sind als Schreiben des Beraters an seinen Mandanten formuliert, etwa der Steuerberatungs- oder Anwaltskanzlei oder des Testamentsvollstreckers. „Wir" steht für den Absender des Schreibens. Setzen Sie die eckigen Klammern ein und prüfen Sie vor Versand, ob der Baustein zu Wertbegriff, Auftrag und Adressat passt.

1. Hinweis an den Mandanten zur Erforderlichkeit eines Gutachtens

„Für [Anlass] betreffend [Objekt] prüfen wir, ob ein Gutachten erforderlich ist. Das hängt von Zweck, Adressat, Wertbegriff und den vorhandenen Unterlagen ab. In manchen Fällen genügen vorhandene Unterlagen oder ein zeitnaher Kaufpreis, in anderen ist ein Gutachten der geeignete Nachweis. Wir stimmen das Ergebnis dieser Prüfung mit Ihnen ab, bevor Kosten entstehen."

1. Baustein zur Kostentransparenz

„Die Vergütung des Sachverständigen richtet sich nach dem Leistungsumfang und dem Vergütungsmodell, die mit ihm vereinbart werden. Umfang und Aufwand können sich verändern, wenn Unterlagen fehlen, zusätzliche Objektteile einzubeziehen sind oder der Auftrag erweitert wird. Wir empfehlen, solche Änderungen vor einer weiteren Bearbeitung schriftlich mit dem Sachverständigen abzustimmen. Eine Aussage über den Ausgang eines Behörden- oder Gerichtsverfahrens ist mit der Vergütung nicht verbunden."

1. Baustein zur Aufgabenverteilung

„Der Sachverständige verantwortet die Tatsachenermittlung, die Wertermittlungsmethode und das Ergebnis des Gutachtens. Die rechtliche Vorgehensweise und die Vertretung im Verfahren übernimmt [Name, Rechtsanwalt]. Die steuerlichen Folgen und die Kommunikation mit der Finanzverwaltung übernimmt [Name, Steuerberater]. Wer welche Unterlagen erhält, stimmen wir vorab mit Ihnen ab."

1. Baustein zur Unterlagenanforderung

„Für die Beauftragung des Sachverständigen benötigen wir die in der beigefügten Unterlagenliste gekennzeichneten Dokumente, soweit sie Ihnen vorliegen. Bitte übermitteln Sie uns insbesondere [Grundbuchnachweis], [Flächenunterlagen], [Bauunterlagen], [Miet- oder Pachtunterlagen] und [Nachweise zu Rechten, Belastungen oder Modernisierungen] bis zum [Datum]. Mit Ihrem Einverständnis leiten wir sie an den Sachverständigen weiter. Teilen Sie uns bitte mit, wenn Unterlagen fehlen oder vom tatsächlichen Zustand abweichen. Fehlende Unterlagen können im Gutachten zu Annahmen, Untersuchungsgrenzen oder einer Anpassung des Auftrags führen.“

Glossar

Absetzung für Abnutzung, AfA Steuerlicher Abzug für die Abnutzung eines Gebäudes. Bei tatsächlich kürzerer Nutzungsdauer können die entsprechenden Absetzungen gewählt werden, wenn die Voraussetzungen des § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG nachgewiesen sind.

Anfangsvermögen Vermögen eines Ehegatten nach Abzug der Verbindlichkeiten beim Eintritt des Güterstands. Erwerb von Todes wegen oder durch Schenkung während der Ehe wird hinzugerechnet und zum Zeitpunkt des Erwerbs bewertet (§§ 1374, 1376 Abs. 1 BGB).

Auflassungsvormerkung Vormerkung in Abteilung II des Grundbuchs, die den Anspruch des Käufers auf Übertragung des Eigentums sichert. Spätere Verfügungen, die den Anspruch vereiteln würden, sind ihm gegenüber unwirksam (§ 883 BGB).

Auftragsverarbeitung Verarbeitung personenbezogener Daten im Auftrag und nach Weisung eines Verantwortlichen (Art. 28 DSGVO). Ein Sachverständiger, der Zweck und Mittel der Verarbeitung in eigener fachlicher Verantwortung bestimmt, ist selbst Verantwortlicher und kein Auftragsverarbeiter (Kapitel 15).

Ausführung der Zuwendung Zeitpunkt, mit dem die Schenkungsteuer entsteht und der zugleich Bewertungsstichtag ist. Bei Grundstücken nimmt die Finanzverwaltung ihn an, sobald Auflassung und Eintragungsbewilligung vorliegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 11 ErbStG, R E 9.1 Abs. 1 ErbStR 2019).

Außenbereich Gebiet außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und außerhalb qualifizierter Bebauungspläne. Vorhaben sind dort nur eingeschränkt zulässig (§ 35 BauGB).

Aussetzung der Vollziehung, AdV Vorläufiger Aufschub der Vollziehung eines angefochtenen Bescheids, etwa der Erhebung der festgesetzten Steuer. Einspruch und Klage bewirken ihn nicht von selbst. Die Aussetzung ist gesondert zu beantragen und setzt ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit oder eine unbillige Härte voraus (§ 361 AO, § 69 FGO).

Bauerwartungsland Fläche, die eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung, mit hinreichender Sicherheit erwarten lässt (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV).

Baulast Öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, auf seinem Grundstück etwas zu tun, zu dulden oder zu unterlassen, etwa eine Abstandsfläche freizuhalten oder eine Zufahrt zu dulden. Sie steht

nicht im Grundbuch, sondern im Baulastenverzeichnis, soweit das Landesrecht sie vorsieht. Bayern kennt die Baulast nicht (Kapitel 5).

Baureifes Land Fläche, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Bebauungsplan Verbindlicher Bauleitplan mit rechtsverbindlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen (§ 8 Abs. 1, § 10 Abs. 1 BauGB). Qualifiziert ist er, wenn er mindestens Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und örtliche Verkehrsflächen festsetzt. Fehlt eine dieser Festsetzungen, ist er einfach, und ergänzend gilt § 34 oder § 35 BauGB. Daneben gibt es den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB (§ 30 BauGB).

Bedarfsbewertung Bewertung von Grundbesitz nur bei Bedarf, also wenn ein Wert für einen Steuerfall gebraucht wird, etwa für die Erbschaft- und Schenkungsteuer. Ihr Ergebnis ist der gesondert festgestellte Grundbesitzwert (§§ 151, 157 BewG).

Beleihungsgrenze Anteil des Beleihungswerts, bis zu dem eine Pfandbriefbank Hypotheken zur Deckung von Pfandbriefen verwenden darf. Sie umfasst die ersten 60 Prozent des Beleihungswerts (§ 14 PfandBG).

Beleihungswert Wertbegriff der Kreditwirtschaft mit eigener gesetzlicher Grundlage in § 16 Abs. 2 PfandBG und der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV). Er beruht auf einer vorsichtigen Bewertung der künftigen Verkäuflichkeit und darf den Marktwert nicht übersteigen. Grundlage ist regelmäßig der Ertragswert (§ 4 Abs. 1 BelWertV). Er ist vom Verkehrswert zu unterscheiden. Daneben gelten die Vorgaben des finanzierenden Instituts.

Bestandsverzeichnis Teil des Grundbuchblatts, der das Grundstück mit Gemarkung, Flurstück, Wirtschaftsart, Lage und Größe nach dem Liegenschaftskataster bezeichnet. Dort stehen auch Rechte, die dem jeweiligen Eigentümer zustehen (§§ 6 bis 8 GBV).

Bewertungsstichtag Stichtag des steuerlichen Bewertungsverfahrens. Beim Nachweis nach § 198 BewG ist der gemeine Wert der wirtschaftlichen Einheit zu diesem Stichtag maßgeblich. Er ist vom Wertermittlungsstichtag der ImmoWertV begrifflich zu unterscheiden.

Bewirtschaftungskosten Regelmäßige Aufwendungen für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung, die nicht durch Umlagen gedeckt sind: Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und nicht umgelegte Betriebskosten. Im Ertragswertverfahren werden sie vom Rohertrag abgezogen (§§ 31, 32 ImmoWertV).

Bodenrichtwert Durchschnittlicher Lagewert für den Boden, den Gutachterausschüsse nach § 196 BauGB ermitteln und veröffentlichen. Er ist ein erforderliches Datum. Ob

das Grundstück den Merkmalen des Richtwertgrundstücks entspricht, ist gesondert zu prüfen.

Bodenwert Wert des Grund und Bodens. Er wird im Sachwert- und Ertragswertverfahren gesondert berücksichtigt und kann aus Bodenrichtwert, Fläche und objektspezifischen Merkmalen hergeleitet werden.

Brutto-Grundfläche, BGF Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, gemessen nach äußeren Maßen. Bezugsgröße der Normalherstellungskosten 2010 im Sachwertverfahren (Anlage 4 Nr. I.2 ImmoWertV).

Dienstbarkeit Recht, ein fremdes Grundstück in einzelnen Beziehungen zu nutzen oder dort bestimmte Handlungen auszuschließen, etwa ein Wege- oder Leitungsrecht. Zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks als Grunddienstbarkeit (§ 1018 BGB), zugunsten einer bestimmten Person als beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BGB).

Einspruch Rechtsbehelf gegen einen Bescheid der Finanzbehörde, etwa gegen einen Feststellungsbescheid. Die Frist beträgt einen Monat ab Bekanntgabe (§§ 347, 355 AO). Im Einspruchsverfahren prüft die Finanzbehörde die Sache in vollem Umfang neu (§ 367 Abs. 2 Satz 1 AO).

Endvermögen Vermögen eines Ehegatten nach Abzug der Verbindlichkeiten bei Beendigung des Güterstands, bei Scheidung zum Zeitpunkt der Rechtshängigkeit des Scheidungsantrags (§§ 1375, 1384 BGB).

Entwicklungszustand Einordnung einer Fläche als Fläche der Land- oder Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land (§ 3 ImmoWertV).

Erbteil Anteil eines Miterben am gesamten Nachlass, der den Erben gemeinschaftlich zur gesamten Hand zusteht. Über den Erbteil kann der Miterbe verfügen, über seinen Anteil an einzelnen Nachlassgegenständen nicht (§§ 2032, 2033 BGB). Er ist kein Bruchteil am einzelnen Grundstück.

Ertragswertverfahren Verfahren nach §§ 27 bis 34 ImmoWertV. Es leitet den Wert aus marktüblich erzielbaren Erträgen, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer her.

Fehlerbeseitigende Fortschreibung Neufeststellung eines Grundsteuerwerts, um einen Fehler der letzten Feststellung zu beseitigen, auch wenn der Bescheid bestandskräftig ist (§ 222 Abs. 3 BewG). Sie wirkt erst ab dem Beginn des Kalenderjahres, in dem das Finanzamt den Fehler erfährt, und setzt eine Wertabweichung von mehr als 15.000 Euro voraus (dort Abs. 1 und 4).

Feststellungsbescheid Bescheid, mit dem das Finanzamt einen Wert gesondert feststellt, etwa den Grundbesitzwert für die Erbschaft- und Schenkungsteuer oder den Grundsteuerwert (§§ 151, 219 BewG). Er ist Grundlagenbescheid. Einwendungen gegen den Wert sind nur durch seine Anfechtung möglich, nicht über den späteren Steuerbescheid (§ 351 Abs. 2 AO).

Flächennutzungsplan Vorbereitender Bauleitplan, der für das ganze Gemeindegebiet die beabsichtigte Bodennutzung in den Grundzügen darstellt (§ 1 Abs. 2, § 5 Abs. 1 BauGB). Er trifft keine rechtsverbindlichen Festsetzungen für das einzelne Grundstück und ist nicht dasselbe wie ein einfacher Bebauungsplan.

Gebäudereinertrag Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag. Er bildet im Ertragswertverfahren eine Grundlage der Kapitalisierung.

Gebäudesachwert Wert der baulichen Anlagen im Sachwertverfahren. Ausgangspunkt sind Herstellungskosten, Gebäudestandard, Alter und Alterswertminderung.

Gemeiner Wert Wertmaßstab des Bewertungsrechts (§ 9 Abs. 2 BewG): der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsguts bei einer Veräußerung zu erzielen wäre, ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Für Grundvermögen verweist § 177 Abs. 1 BewG darauf. Nach § 198 BewG kann ein niedrigerer gemeiner Wert nachgewiesen werden, wenn der gesetzlich ermittelte Wert höher ist.

Gesamtnutzungsdauer Zeitspanne, in der eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wirtschaftlich nutzbar ist. Sie ist eine wirtschaftliche Modellgröße und keine technische Lebensdauer. Ein gut instand gehaltenes Gebäude kann weit länger stehen. Modellansätze für Gebäudearten enthält Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV.

Geschossflächenzahl, GFZ Planungsrechtliche Kennzahl, die angibt, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 Abs. 2 BauNVO). Sie ist weder Wohnfläche noch Brutto-Grundfläche.

Grundbesitzwert Gesondert festzustellender Wert des Grundbesitzes nach § 151 BewG, soweit er für die dort genannten Besteuerungen oder Feststellungen von Bedeutung ist.

Grundbuch Vom Amtsgericht als Grundbuchamt geführtes Register der Grundstücke mit Aufschrift, Bestandsverzeichnis und drei Abteilungen für Eigentum, Lasten und Beschränkungen sowie Grundpfandrechte (§§ 1, 3 GBO, § 4 GBV).

Grundlagenbescheid Bescheid, dessen Feststellungen für einen anderen Bescheid, den Folgebescheid, bindend sind, etwa der Feststellungsbescheid über den

Grundbesitzwert für den Erbschaftsteuerbescheid oder der Grundsteuerwertbescheid für den Grundsteuermessbescheid. Einwendungen gegen den Wert sind nur gegen den Grundlagenbescheid zu richten (§ 351 Abs. 2 AO).

Grundschuld Grundpfandrecht in Abteilung III, nach dem eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist (§ 1191 BGB). Ihr Betrag sagt nichts über den Wert des Grundstücks oder die Höhe einer noch bestehenden Schuld.

Grundsteuerwert Nach §§ 218 bis 260 BewG ermittelter Wert im Bundesmodell. Übersteigt er den nachgewiesenen gemeinen Wert um mindestens 40 Prozent, ist der niedrigere gemeine Wert anzusetzen (§ 220 Abs. 2 BewG). Für das Gutachten gilt über Satz 3 die Qualifikationsanforderung des § 198 Abs. 2 BewG. Länder mit eigenem Grundsteuermodell weichen ab (Kapitel 9).

Grundstückszustand Gesamtheit der für die Wertermittlung maßgeblichen tatsächlichen und rechtlichen Merkmale eines Grundstücks zum Qualitätsstichtag (§ 2 ImmoWertV).

Gutachterausschuss Stelle nach §§ 192 ff. BauGB. Sie ermittelt und veröffentlicht unter anderem Bodenrichtwerte und stellt für die Wertermittlung erforderliche Daten bereit.

Hauptfeststellungszeitpunkt Stichtag der allgemeinen Feststellung der Grundsteuerwerte, im Bundesmodell erstmals der 01.01.2022 (§§ 221, 266 BewG). Seine Wertverhältnisse gelten auch für spätere Fortschreibungen und Nachfeststellungen (§ 227 BewG).

Hinterland Rückwärtiger Grundstücksteil ohne eigene Straßenfront, etwa ein möglicher Bauplatz in zweiter Reihe. Ob er bebaubar ist, hängt im Innenbereich vom Einfügen nach § 34 BauGB ab. Bis zur Klärung wird er meist mit einem Abschlag gegenüber baureifem Land bewertet (Kapitel 4).

Immobilienwertermittlungsverordnung, ImmoWertV Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Die ImmoWertV vom 14.07.2021 gilt seit dem 01.01.2022.

Innenbereich Die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Ohne Bebauungsplan ist ein Vorhaben dort zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 BauGB).

Kapitalwert eines Nutzungsrechts Steuerlicher Wert eines Nutzungsrechts wie Nießbrauch oder Wohnungsrecht für die Erbschaft- und Schenkungsteuer. Er ergibt sich aus Jahreswert und gesetzlichem Vervielfältiger, bei lebenslangen Rechten nach der Sterbetafel und einem Zinssatz von 5,5 Prozent. Der Jahreswert ist auf den Wert des Wirtschaftsguts geteilt durch 18,6 begrenzt (§§ 14 bis 16 BewG). Er ist kein Verkehrswert des Rechts (siehe Leibrentenbarwertfaktor).

Kaufkraftbereinigung Umrechnung eines Werts von einem früheren auf einen späteren Stichtag mit dem Verbraucherpreisindex, damit ein rein inflationsbedingter Zuwachs nicht als Wertsteigerung erscheint. Im Zugewinnausgleich und bei der Pflichtteilsergänzung gehört sie zur rechtlichen Berechnung, nicht zum Gutachten (Kapitel 12).

Kaufpreisaufteilung Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück auf Grund und Boden sowie Gebäude. Maßstab sind die realen Wertverhältnisse der getrennt ermittelten Wertanteile.

Lagefinanzamt Für die gesonderte Feststellung eines Grundbesitzwerts örtlich zuständiges Finanzamt (§ 152 BewG).

Latente Steuer Ertragsteuer, die bei einer gedachten Veräußerung am Stichtag anfiele. Im Zugewinnausgleich ist sie nach der Rechtsprechung des BGH wertmindernd zu berücksichtigen, auch bei Grundstücken. Der Auftrag legt fest, ob das Gutachten den Wert vor ihrem Abzug ausweist (Kapitel 12).

Leibrentenbarwertfaktor Faktor, mit dem ein jährlicher Vorteil oder Nachteil aus einem lebenslangen Recht, etwa einem Wohnungsrecht oder Nießbrauch, auf den Stichtag kapitalisiert wird (§ 47 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV). Er hängt von Alter und Geschlecht des Berechtigten, der Sterbetafel und dem Zinssatz ab. Das Gutachten legt diese Größen offen.

Liegenschaftszinssatz Marktüblicher Zinssatz zur Kapitalisierung im Ertragswertverfahren. Vorrang haben Daten des Gutachterausschusses. § 188 BewG enthält für die steuerliche Bewertung gesetzliche Typisierungen.

Marktwert Gleichbedeutende Bezeichnung für Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB.

Mietausfallwagnis Bewirtschaftungskostenposition im Ertragswertverfahren. Sie ist von tatsächlichem Leerstand und der marktüblichen Miete methodisch zu unterscheiden.

Mindestrestnutzungsdauer Untergrenze der Restnutzungsdauer. Im steuerlichen Bewertungsrecht beträgt sie gesetzlich 30 Prozent der Gesamtnutzungsdauer (§ 185 Abs. 3 Satz 6, § 190 Abs. 6 Satz 5 BewG). Für den Verkehrswert gibt es keine gesetzliche Untergrenze. Anlage 2 ImmoWertV ergibt bei einem nicht modernisierten Gebäude, dessen Alter die Gesamtnutzungsdauer erreicht hat, rechnerisch 15 Prozent, bei 80 Jahren zwölf Jahre. Das Gutachten legt sein Modell offen (§ 10 ImmoWertV; Kapitel 7).

Miteigentumsanteil Anteil eines Miteigentümers an einer Sache, die mehreren nach Bruchteilen gehört (§ 1008 BGB). Sein Marktwert bei isolierter Veräußerung ist nicht ohne Weiteres der rechnerische Anteil am Wert des ganzen Grundstücks.

Modellkonformität Grundsatz des § 10 ImmoWertV. Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die ihrer Ermittlung zugrunde lagen, unter Berücksichtigung der Modellbeschreibung nach § 12 Abs. 6 ImmoWertV.

Nachlasspfleger Vom Nachlassgericht bestellter Pfleger, der den Nachlass für unbekannte oder noch ungewisse Erben sichert und verwaltet (§ 1960 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 BGB). Für die Verfügung über ein Nachlassgrundstück und die Verpflichtung dazu braucht er die Genehmigung des Nachlassgerichts (§ 1888 Abs. 1, § 1850 Nr. 1 und 5, § 1962 BGB).

Nachlassverzeichnis Verzeichnis der Nachlassgegenstände und der bekannten Nachlassverbindlichkeiten, etwa des Testamentsvollstreckers gegenüber den Erben (§ 2215 BGB) oder des Erben gegenüber dem Pflichtteilsberechtigten (§ 2314 BGB). Nach dem Gesetzeswortlaut betrifft es den Bestand, nicht den Wert.

Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts Nachweisweg nach § 198 BewG. Regelmäßig kommen ein qualifiziertes Gutachten oder ein geeigneter Kaufpreis im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb des gesetzlichen Zeitfensters in Betracht.

Niederstwertprinzip Bei der Pflichtteilsergänzung wird ein verschenktes Grundstück mit dem Wert zur Zeit des Erbfalls angesetzt, mit dem Wert zur Zeit der Schenkung, wenn dieser geringer war (§ 2325 Abs. 2 Satz 2 BGB).

Nießbrauch Recht, die Nutzungen eines Grundstücks zu ziehen, etwa Mieten (§ 1030 BGB). Meist an das Leben des Berechtigten gebunden und dann mit Leibrentenbarwertfaktoren zu bewerten (§ 47 Abs. 5 ImmoWertV).

Normalherstellungskosten Modellansätze für Herstellungskosten im Sachwertverfahren. Die Anlage 4 ImmoWertV enthält die Normalherstellungskosten 2010. Ihre Ablösung durch aktuelle Werte ist angekündigt, eine Änderungsverordnung war im Oktober 2026 nicht verkündet (Kapitel 7).

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger Sachverständiger, der von der nach Landesrecht zuständigen Stelle, häufig einer Industrie- und Handelskammer, für ein bestimmtes Sachgebiet bestellt und vereidigt wurde. Die Bestellung kann beschränkt und befristet sein (§ 36 Abs. 1 GewO).

Parteiöffentlichkeit Grundsatz, dass die Parteien eines Zivilprozesses der Beweisaufnahme beiwohnen dürfen (§ 357 Abs. 1 ZPO). Für den Ortstermin des gerichtlichen

Sachverständigen heißt das, dass beide Parteien Gelegenheit zur Teilnahme erhalten (Kapitel 16 und 19).

Pflichtteil Gesetzlicher Mindestanteil naher Angehöriger am Nachlass in Geld, berechnet nach Bestand und Wert des Nachlasses zur Zeit des Erbfalls (§ 2311 BGB).

Pflichtteilsergänzung Anspruch des Pflichtteilsberechtigten, wenn der Erblasser zu Lebzeiten verschenkt hat. Die Schenkung wird dem Nachlass hinzugerechnet und für jedes Jahr nach dem ersten um ein Zehntel weniger berücksichtigt. Nach zehn Jahren seit der Leistung bleibt sie außer Betracht (§ 2325 BGB).

Präklusion Ausschluss verspäteten Vorbringens. Im Zivilprozess sind Einwendungen und Beweismittel, die nach Ablauf einer der in § 296 Abs. 1 ZPO genannten Fristen vorgebracht werden, nur zuzulassen, wenn sie den Rechtsstreit nicht verzögern oder die Verspätung genügend entschuldigt ist (§ 296 Abs. 1 ZPO, für Einwendungen gegen ein Gerichtsgutachten über § 411 Abs. 4 ZPO). Im Einspruchsverfahren hat eine Fristsetzung nach § 364b AO eine vergleichbare Wirkung.

Privates Veräußerungsgeschäft Veräußerung eines Grundstücks innerhalb von zehn Jahren nach der Anschaffung. Der Gewinn ist steuerpflichtig, vorgenommene Absetzungen für Abnutzung mindern dabei die Anschaffungskosten (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Abs. 3 Satz 4 EStG).

Privatgutachten Von einer Partei beauftragtes Gutachten. Im Zivilprozess ist es qualifizierter Parteivortrag und kein Sachverständigenbeweis im Sinne der §§ 402 ff. ZPO.

Qualitätsstichtag Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, wenn nicht aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Rechtshängigkeit des Scheidungsantrags Zeitpunkt der Zustellung des Scheidungsantrags an den anderen Ehegatten. Er tritt beim Zugewinnausgleich im Scheidungsfall an die Stelle der Beendigung des Güterstands und ist damit Stichtag für das Endvermögen (§ 1384 BGB).

Restnutzungsdauer Zukünftige Dauer der wirtschaftlichen Nutzbarkeit einer baulichen Anlage. Modernisierungen können sie verlängern, ein Instandhaltungsrückstau kann sie verkürzen (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Sie ergibt sich aus dem verwendeten Bewertungsmodell und den festgestellten Objektmerkmalen.

Rohbauland Fläche, die für eine bauliche Nutzung bestimmt ist, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet ist (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV).

Sachwertfaktor Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren. Er überführt den vorläufigen Sachwert in einen marktangepassten Sachwert und muss zum verwendeten Modell passen.

Sachwertverfahren Verfahren nach §§ 35 bis 39 ImmoWertV. Es kombiniert Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen und berücksichtigt die Marktanpassung über einen Sachwertfaktor.

Schiedsgutachten Gutachten, dessen Feststellung die Beteiligten aufgrund einer Abrede als verbindlich hinnehmen. Unverbindlich ist es nur, wenn es offenbar unrichtig ist (entsprechend § 319 Abs. 1 BGB).

Selbständiges Beweisverfahren Gerichtliche Beweiserhebung vor oder außerhalb eines Prozesses, etwa zur Feststellung des Werts einer Sache (§§ 485 ff. ZPO). Die Zustellung des Antrags hemmt die Verjährung (§ 204 Abs. 1 Nr. 7 BGB).

Sondernutzungsrecht Berechtigung eines Wohnungseigentümers zur ausschließlichen Nutzung von Teilen des Gemeinschaftseigentums. Es ist bei der Objektabgrenzung und Wertbeurteilung zu erfassen.

Substantiiert Ein Vortrag ist substantiiert, wenn er die Tatsachen so genau bezeichnet, dass Gericht oder Behörde sie prüfen und gegebenenfalls darüber Beweis erheben können. Bei Einwendungen gegen ein Gutachten heißt das, die beanstandete Stelle, den Fehler und seine Wirkung auf das Ergebnis zu benennen (Kapitel 18).

Tatsächliche Nutzungsdauer Einzelfallbezogene voraussichtliche Dauer, in der ein Gebäude seiner Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden kann (§ 11c Abs. 1 EStDV). Maßgeblich sind technischer Verschleiß, wirtschaftliche Entwertung und rechtliche Nutzungsbeschränkungen. Sie kann bei nachgewiesener kürzerer Dauer den Absetzungen nach § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG zugrunde gelegt werden und ist von der modellhaften Restnutzungsdauer der ImmoWertV zu unterscheiden.

Teilungserklärung Erklärung des Eigentümers gegenüber dem Grundbuchamt, mit der er das Grundstück in Miteigentumsanteile aufteilt, die jeweils mit Sondereigentum verbunden sind (§ 8 WEG). Zusammen mit dem Aufteilungsplan zeigt sie, was zum Sondereigentum gehört und welche Sondernutzungsrechte bestehen. Bei einer Eigentumswohnung grenzt sie den Bewertungsgegenstand ab (Kapitel 14).

Teilungsversteigerung Zwangsversteigerung zur Aufhebung einer Gemeinschaft, etwa einer Erbengemeinschaft (§ 180 ZVG). Das Vollstreckungsgericht setzt den Verkehrswert fest. Gegen die Festsetzung ist die sofortige Beschwerde gegeben, der Zuschlag kann wegen eines unrichtig festgesetzten Werts später nicht angefochten werden (§ 74a Abs. 5 ZVG).

Testamentsvollstrecker Vom Erblasser bestimmte Person, die den Nachlass ordnungsmäßig zu verwalten hat (§§ 2205, 2216 BGB). Bei schuldhafter Pflichtverletzung haftet sie den Erben (§ 2219 BGB).

Unentgeltlicher Erwerb (**AfA**) Erwerb ohne Gegenleistung, etwa durch Schenkung oder Erbfall. Der Rechtsnachfolger führt die AfA mit Bemessungsgrundlage und Prozentsatz des Rechtsvorgängers fort (§ 11d Abs. 1 EStDV).

Veränderungssperre Von der Gemeinde nach dem Aufstellungsbeschluss beschlossene Sperre zur Sicherung der Planung, grundsätzlich für zwei Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit (§§ 14, 17 BauGB).

Vergleichsfaktor Erforderliches Datum, mit dem der Wert aus Vergleichsobjekten anhand einer geeigneten Bezugsgröße abgeleitet werden kann (§§ 24 bis 26 ImmoWertV).

Vergleichspreis Kaufpreis eines hinreichend übereinstimmenden Vergleichsgrundstücks. Er kann im Vergleichswertverfahren nach erforderlichen Anpassungen zur Wertermittlung herangezogen werden.

Vergleichswertverfahren Verfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV. Der Vergleichswert wird aus Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke abgeleitet.

Verkehrswert Preis, der nach § 194 BauGB in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter Vertrag, dessen Schutzpflichten sich auch auf Personen erstrecken, die nicht Vertragspartei sind. Bei Gutachten kommt er in Betracht, wenn das Gutachten erkennbar zur Vorlage bei Dritten wie Bank, Käufer oder Miterben bestimmt ist (Kapitel 15).

Vervielfältiger Kapitalisierungsfaktor im Ertragswertverfahren. Er hängt insbesondere von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer ab.

Wertermittlungsanspruch Anspruch des Pflichtteilsberechtigten, der nicht Erbe ist, auf Ermittlung des Werts der Nachlassgegenstände auf Kosten des Nachlasses (§ 2314 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 BGB).

Wertermittlungsstichtag Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Für ihn sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt maßgeblich (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

Wirtschaftliche Einheit Bewertungsrechtlich zusammenzufassender Bewertungsgegenstand. Für den Nachweis nach § 198 BewG muss klar sein, welche wirtschaftliche Einheit vom Gutachten oder Kaufpreis erfasst wird.

Wohnfläche Summe der nach der Wohnflächenverordnung angerechneten Grundflächen einer Wohnung, gemessen nach lichten Maßen. Raumteile unter 2 Metern lichter Höhe zählen zur Hälfte, unter 1 Meter nicht, Balkone und Terrassen in der Regel zu einem Viertel (§§ 2 bis 4 WoFlV).

Wohnungsrecht Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, ein Gebäude oder einen Teil davon unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu nutzen (§ 1093 BGB). Steht in Abteilung II und mindert regelmäßig den Wert des belasteten Grundstücks.

Zertifizierung, Akkreditierung Zertifiziert werden Personen: Eine Zertifizierungsstelle prüft einzelne Sachverständige und erteilt ihnen ein Zertifikat für ein Sachgebiet. Akkreditiert wird die Zertifizierungsstelle, und zwar nach DIN EN ISO/IEC 17024 (Kapitel 3).

Zweckübertragung Regel des Urheberrechts, nach der sich der Umfang eingeräumter Nutzungsrechte nach dem Vertragszweck richtet, wenn die Nutzungsarten nicht einzeln bezeichnet sind (§ 31 Abs. 5 UrhG). Für Gutachten bestimmt sie, an wen und wofür der Auftraggeber das Gutachten weitergeben darf (Kapitel 15).

Fundstellenverzeichnis

Gesetzesfassungen, Verwaltungsanweisungen und Entwürfe sind nach ihrem angegebenen Stand zu lesen. Onlinequellen sind mit Abrufdatum angegeben.

Gesetze und Verordnungen

Bundesrecht in der auf „Gesetze im Internet“ (www.gesetze-im-internet.de) veröffentlichten Fassung, abgerufen am 16.10.2026. Eine bestimmte Fassung ist angegeben, soweit der Text auf sie abstellt.

AO, Abgabenordnung. §§ 122, 173, 183a, 347, 351, 352, 355, 356, 361, 364b und 367.

BauGB, Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634. §§ 1 bis 4, 4a, 5, 6, 8, 10, 12, 14, 17, 30, 33 bis 35, 192 ff., 194 bis 196, 199 und 215. § 195 Abs. 2 und 3 in der Fassung von Art. 1 des Gesetzes zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare vom 22.06.2026, BGBl. 2026 I Nr. 192. Abs. 2 gilt seit 01.10.2026, Abs. 3 Satz 2 ab 01.01.2027 (Art. 20 Abs. 1 und 3 dieses Gesetzes). URL: www.recht.bund.de, abgerufen am 16.10.2026.

BauNVO, Baunutzungsverordnung. §§ 19 und 20.

BayGrStG, Bayerisches Grundsteuergesetz vom 10.12.2021, GVBl. S. 638, zuletzt geändert am 23.12.2025. Art. 1 bis 4 und 8. URL: www.gesetze-bayern.de, abgerufen am 16.10.2026.

BelWertV, Beleihungswertermittlungsverordnung vom 12.05.2006, BGBl. I S. 1175, zuletzt geändert durch Art. 5 der Verordnung vom 04.10.2022, BGBl. I S. 1614. §§ 3, 4, 11 und 12.

BetrKV, Betriebskostenverordnung. § 2.

BewG, Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991, BGBl. I S. 230. §§ 9, 14 bis 16, 151 bis 155, 157, 177, 179, 182 bis 196, 198, 218 bis 260 (darunter §§ 219 bis 222, 227, 247 und 252 bis 257), 265 und 266 sowie Anlagen 23 bis 25. § 198 Abs. 1 bis 3 in der Fassung von Art. 1 des Gesetzes vom 16.07.2021, BGBl. I S. 2931, anzuwenden auf Bewertungsstichtage nach dem 22.07.2021 (§ 265 Abs. 12). § 220 Abs. 2 eingefügt durch das Jahressteuergesetz 2024 vom 02.12.2024, BGBl. 2024 I Nr. 387, in Kraft seit 06.12.2024.

BGB, Bürgerliches Gesetzbuch. §§ 195, 199, 204, 260, 309, 319, 556, 558, 558a, 566, 753, 839a, 873, 874, 879, 883, 891, 892, 1008, 1018, 1030, 1041, 1047, 1090, 1093, 1094, 1105,

1113, 1191, 1374 bis 1376, 1384, 1835, 1850, 1888, 1960, 1962, 2032, 2033, 2042, 2050, 2055, 2204, 2205, 2215, 2216, 2219, 2311, 2314 und 2325.

DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen. In Bezug genommen durch Anlage 4 Nr. I.2 ImmoWertV.

DIN EN ISO/IEC 17024, Konformitätsbewertung, Allgemeine Anforderungen an Stellen, die Personen zertifizieren. In Bezug genommen durch § 198 Abs. 2 BewG.

DSGVO, Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.04.2016 (Datenschutz-Grundverordnung), ABl. L 119 vom 04.05.2016, S. 1. Art. 6 und 28.

ErbbauRG, Erbbaurechtsgesetz. § 14.

ErbStG, Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz. §§ 9, 10 (Abs. 6b), 11, 13a, 13d, 31 und 32.

EStDV, Einkommensteuer-Durchführungsverordnung. §§ 11c und 11d.

EStG, Einkommensteuergesetz. §§ 7 (Abs. 4 und 5a) und 23.

EStG-E, Entwurf eines Jahressteuergesetzes 2026, § 6f EStG-E. Referentenentwurf des Bundesministeriums der Finanzen, Bearbeitungsstand 19.05.2026, Art. 3 Nr. 3 (§ 6f EStG-E) und Art. 3 Nr. 19 Buchst. a (§ 52 Abs. 14b EStG-E). Regierungsentwurf, Kabinettsbeschluss vom 12.08.2026, eingebracht als BT-Drucks. 21/8283 vom 30.09.2026, dort Art. 3 Nr. 3 (§ 6f Abs. 3 EStG-E zur Qualifikation) und Art. 3 Nr. 19 Buchst. a (§ 52 Abs. 14b EStG-E). URL: dserver.bundestag.de, abgerufen am 16.10.2026. Stand Oktober 2026 im parlamentarischen Verfahren. Die Entwürfe sind kein Gesetz.

FGO, Finanzgerichtsordnung. §§ 45, 47, 48, 69 und 81.

GBO, Grundbuchordnung. §§ 1 bis 3, 12, 47, 51, 52, 54 und 133a.

GBV, Grundbuchverfügung. §§ 4 bis 11 und 17.

GewO, Gewerbeordnung. § 36.

GNotKG, Gerichts- und Notarkostengesetz. §§ 40 und 46.

HmbGrStG, Hamburgisches Grundsteuergesetz vom 24.08.2021, HmbGVBl. S. 600. § 8.

ImmoWertV, Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021, BGBl. I S. 2805, in Kraft seit 01.01.2022. §§ 1 bis 6, 9, 10, 12, 20, 24 bis 39 und 46 bis 52 sowie Anlagen 1, 2 und 4 (zu § 12 Abs. 5).

InsO, Insolvenzordnung. § 32.

LGrStG BW, Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg vom 04.11.2020, GBl. S. 974. § 38 Abs. 4.

PfandBG, Pfandbriefgesetz. §§ 14 und 16.

UrhG, Urheberrechtsgesetz. §§ 31 und 45.

VwGO, Verwaltungsgerichtsordnung. § 47.

WEG, Wohnungseigentumsgesetz. §§ 7 und 8.

WoFlV, Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003, BGBl. I S. 2346. §§ 1 bis 5.

ZPO, Zivilprozessordnung. §§ 42, 144, 296, 357, 397, 402 bis 404a, 406, 407a, 411, 412, 485 bis 494a und 569.

ZVG, Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. §§ 19, 52, 74a, 85a, 91 und 180.

Verwaltungsanweisungen

Erbschaftsteuer-Richtlinien 2019 (ErbStR 2019) vom 16.12.2019, BStBl I 2019 Sondernummer 1 S. 2. R E 9.1 Abs. 1, Ausführung einer Grundstücksschenkung.

Oberste Finanzbehörden der Länder, Erlasse vom 30.04.2025, S 3017, Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundbesitzes (allgemeiner Teil und Grundvermögen) für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022 (AEBewGrSt), BStBl I 2025 S. 1226. In allen offenen Fällen anzuwenden. Im Text zitiert: A 220.2 Abs. 2 und 7.

Bundesministerium der Finanzen, Schreiben vom 01.12.2025, IV C 3-S 2196/00040/006/008, Aufhebung des BMF-Schreibens vom 22.02.2023, BStBl I 2023 S. 332, zur Absetzung für Abnutzung von Gebäuden nach der kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG).

Bundesministerium der Finanzen, Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Kaufpreisaufteilung) mit Anleitung. Stand nach Fachveröffentlichungen: Arbeitshilfe Februar 2026, Anleitung März 2026. Maßgeblich ist der jeweils aktuelle Stand. URL: www.bundesfinanzministerium.de.

Rechtsprechung

Entscheidungen des BFH sind über www.bundesfinanzhof.de abrufbar, Entscheidungen des BGH ab dem Jahr 2000 über www.bundesgerichtshof.de (abgerufen am 16.10.2026).

BFH, Urteil vom 05.12.2019, II R 9/18, ECLI:DE:BFH:2019:U.051219.IIR9.18.0, BFHE 267, 380, BStBl II 2021 S. 135. Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts durch Sachverständigengutachten. Leitsatz 2 ist für Bewertungsstichtage nach dem 22.07.2021 durch § 198 Abs. 2 BewG überholt.

BFH, Urteil vom 21.07.2020, IX R 26/19, ECLI:DE:BFH:2020:U.210720.IXR26.19.0. Kaufpreisaufteilung auf Grund und Gebäude, keine Ersetzung der vertraglichen Aufteilung durch die Arbeitshilfe des BMF.

BFH, Urteil vom 28.07.2021, IX R 25/19, ECLI:DE:BFH:2021:U.280721.IXR25.19.0, BFH/NV 2022, 108. Keine Verengung der Gutachtenmethodik auf Bausubstanzgutachten beim Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer.

BFH, Urteil vom 23.01.2024, IX R 14/23, ECLI:DE:BFH:2024:U.230124.IXR14.23.0. Sachverständige Schätzung der Restnutzungsdauer eines Gebäudes nach Maßgabe der ImmoWertV.

BFH, Beschluss vom 27.05.2024, II B 78/23 (AdV), ECLI:DE:BFH:2024:BA.270524.IIB78.23.0, BStBl II 2024 S. 543. Aussetzung der Vollziehung einer Grundsteuerwertfeststellung im Bundesmodell.

BFH, Beschluss vom 27.05.2024, II B 79/23 (AdV), ECLI:DE:BFH:2024:BA.270524.IIB79.23.0. Parallelentscheidung zu II B 78/23 (AdV).

BFH, Urteil vom 07.10.2025, IX R 26/24, ECLI:DE:BFH:2025:U.071025.IXR26.24.0, veröffentlicht am 20.11.2025. Kaufpreisaufteilung bei einem denkmalgeschützten Gebäude, allgemeines Ertragswertverfahren als zulässiges Verfahren.

BFH, Urteil vom 12.11.2025, II R 3/25, ECLI:DE:BFH:2025:U.121125.IIR3.25.0. Verfassungsmäßigkeit des Bewertungsrechts zur Grundsteuer im Bundesmodell.

BFH, Urteil vom 11.03.2026, II R 6/23, ECLI:DE:BFH:2026:U.110326.IIR6.23.0. Richterliche Kontrolle der Feststellungen der Gutachterausschüsse im Vergleichswertverfahren, Klagebefugnis der Miterben.

BGH, Urteil vom 14.11.1973, IV ZR 147/72, BGHZ 61, 385. Kaufkraftbereinigung des Anfangsvermögens im Zugewinnausgleich.

BGH, Urteil vom 27.04.1994, IV ZR 132/93, BGHZ 125, 395. Kein Fristbeginn nach § 2325 Abs. 3 BGB bei vorbehaltenem Nießbrauch, Abzug des Nutzungsrechts beim Niederstwert.

BGH, Beschluss vom 15.03.2005, VI ZB 74/04, NJW 2005, 1869. Ablehnungsfrist bei Gründen aus dem schriftlichen Gutachten.

BGH, Beschluss vom 14.07.2009, VIII ZR 295/08, NJW-RR 2009, 1361. Anspruch der Partei auf Ladung des Sachverständigen zur Erläuterung seines Gutachtens.

BGH, Beschluss vom 08.04.2015, IV ZR 150/14. Zeitnaher Verkaufserlös als Wertmaßstab beim Pflichtteil.

BGH, Urteil vom 29.06.2016, IV ZR 474/15, ECLI:DE:BGH:2016:290616UIVZR474.15.0. Vorbehaltenes Wohnungsrecht und Fristbeginn nach § 2325 Abs. 3 BGB.

BGH, Urteil vom 17.04.2019, VIII ZR 33/18. Auslegung des Begriffs Wohnfläche im Wohnraummietrecht nach der bei Vertragsschluss geltenden Wohnflächenverordnung.

BGH, Beschluss vom 08.12.2021, XII ZB 402/20, BGHZ 232, 133, NJW 2022, 1177, FamRZ 2022, 425. Die Leitsätze betreffen den Steuererstattungsanspruch im Anfangsvermögen und die Vorfälligkeitsentschädigung. In Rn. 14 bestätigt der Senat seine ständige Rechtsprechung, nach der eine latente Ertragsteuer auch bei Grundstücken wertmindernd zu berücksichtigen ist (BGHZ 188, 249, Rn. 50).

Sekundärliteratur und Onlinequellen

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, „Novellierung des Wertermittlungsrechts“, Seite vom 27.10.2023. Ankündigung aktueller Normalherstellungskosten zur Ablösung der Anlage 4 ImmoWertV, nach dem Stand der Seite nicht vor 2027. Eine Änderungsverordnung war bis zum Abruf nicht verkündet (ImmoWertV auf „Gesetze im Internet“ ohne Änderungsnachweis). URL: www.bmwsb.bund.de, abgerufen am 16.10.2026.

Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH, DAkkS, „Amtliche Mitteilung zur Akkreditierung nach EN ISO/IEC 17024 bei der Zertifizierung von Sachverständigen“, Meldung vom 30.12.2024. URL: www.dakks.de, abgerufen am 16.10.2026.

Sprengnetter (Hrsg.), Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattwerk, Band 3, Kap. 3.02.4, Tab. 2-4 zur modifizierten relativen Restnutzungsdauer, S. 3.02.4/2/9 (Stand 103. Ergänzungslieferung), Werkstand August 2019 (130. Ergänzungslieferung). Der Werkstand liegt vor der ImmoWertV 2021.