Immobilienbewertung für Mandanten

Ein Haus, vier Werte. Einfach erklärt, mit Bildern, für alle, die kein Gutachter sind

Thomas Wörle

Impressum

Immobilienbewertung für Mandanten

Ein Haus, vier Werte. Einfach erklärt, mit Bildern, für alle, die kein Gutachter sind

Autor: Thomas Wörle, Sachverständiger für Immobilienbewertung

ISBN: 978-3-6963-7693-2

Auflage und Erscheinungsjahr: 1. Auflage, 2026

Rechtsstand: Oktober 2026

Zeichnungen: Thomas Wörle

Haftungs- und Aktualitätshinweis: Dieses Buch ist eine allgemeine Erklärung. Es ist keine Rechtsberatung und keine Steuerberatung und ersetzt weder ein Gutachten noch den Rat im Einzelfall. Es gibt die Rechtslage vom Oktober 2026 wieder. Recht, Rechtsprechung und Verwaltungsanweisungen ändern sich, prüfen Sie deshalb vor einer Entscheidung den aktuellen Stand. Der Inhalt wurde sorgfältig zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit im Einzelfall kann nicht übernommen werden, soweit das Gesetz es zulässt.

Hinweis zu den Beispielen: Personen, Orte und Zahlen der Beispiele sind frei erfunden. Ähnlichkeiten mit lebenden Personen oder realen Orten sind zufällig.

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek: Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über dnb.dnb.de abrufbar.

Die automatisierte Analyse des Werkes, um daraus Informationen insbesondere über Muster, Trends und Korrelationen gemäß § 44b UrhG („Text und Data Mining“) zu gewinnen, ist untersagt.

© 2026 Thomas Wörle. Alle Rechte vorbehalten.

Verlag: BoD · Books on Demand GmbH, Überseering 33, 22297 Hamburg, bod@bod.de

Druck: Libri Plureos GmbH, Friedensallee 273, 22763 Hamburg

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

Inhalt

Vorwort 4
1. Die Jacke und das Haus: Warum ein Haus vier Preisschilder trägt 7
2. Der Marktwert: Was ein Käufer an einem Tag zahlen würde 14
3. Der Beleihungswert: Was die Bank vorsichtig anerkennt 20
4. Der Steuerwert: Erbschaft, Schenkung und der Nachweis eines niedrigeren Werts 27
5. Der Versicherungswert: Was der Neubau kosten würde 37
6. Der Stichtag: Ein Gutachten ist ein Foto, kein Film 45
7. Was ein Gutachter sehen will: Grundbuch, Wohnfläche, Unterlagen 52
8. Wie gerechnet wird: Vergleichswert, Ertragswert, Sachwert in Bildern 59
9. Alter und Zustand: Restnutzungsdauer und Abschreibung 67
10. Wenn Familien streiten: Erbe, Scheidung, Pflichtteil 73
11. Das richtige Gutachten bestellen: Anlass, Auftrag, Entscheidungsbaum 83
12. Der Ortstermin und das Lesen eines Gutachtens 89
13. Das Grundstück: Acker, Bauland, Baurecht 95
14. Das Grundbuch lesen: Wem gehört es, was lastet darauf? 105
15. Flächen: Wie viel Haus ist es wirklich 114
16. Die Grundsteuer und ihr Wert 123
17. Vermieten und Abschreiben: Wie lange hält ein Haus steuerlich 133
18. Der Kaufpreis und seine zwei Teile: Boden und Gebäude 141
19. Kaufen und Verkaufen: Preis, Bank und besondere Häuser 149
20. Wer darf bewerten? Qualifikation, Bestellung, Zertifizierung 157
21. Unterlagen und Auftrag: Was Sie bereitlegen, was ein Auftrag regelt 165
22. Wenn ein Gutachten falsch scheint: Einwände, Einspruch, Klage 174
23. Haus und Garten: Was Außenanlagen, Bäume und der Gartenteich wert sind 184
24. Vierzig häufige Fragen 192
25. Ein Fall von Anfang bis Ende: Das Haus am Birkenweg 203
26. Checklisten: Auftrag, Unterlagen und Gutachten zum Abhaken 214
Glossar 229
Abkürzungen 251

Vorwort

Ihr Haus hat nicht einen Wert. Es hat vier.

Wer ein Haus erbt, verschenkt, verkauft oder mit einem Kredit belastet, bekommt schnell eine Zahl genannt. Die Zahl heißt „Wert“, und sie ist selten falsch. Sie ist nur häufig die Antwort auf eine andere Frage, als Sie gestellt haben. Der Preis, den ein Käufer zahlen würde, ist etwas anderes als der Betrag, den die Bank anerkennt. Beide unterscheiden sich vom Wert, den das Finanzamt ansetzt, und vom Betrag, nach dem sich die Versicherung richtet. Das sind vier Werte für dasselbe Haus, und alle vier können zugleich stimmen. Es gibt noch weitere Zahlen, etwa den Angebotspreis oder den Grundsteuerwert. Die vier Werte sind die, an denen die großen Entscheidungen hängen.

Dieses Buch erklärt, warum das so ist und was daraus für Sie folgt. Es richtet sich an Eigentümer, Erben, Schenker, Kleinvermieter, Käufer und Verkäufer, die kein Gutachter sind und es auch nicht werden wollen. Vorkenntnisse brauchen Sie nicht. Wo ein Fachwort unvermeidlich ist, erklärt es der Text, sobald es zum ersten Mal vorkommt, oder er sagt, wo Sie es nachlesen. „Gutachter“ und „Sachverständiger“ meinen in diesem Buch dieselbe Person: wer ein Gutachten erstellt. Die Zeichnungen sollen das Verständnis erleichtern, und ein Lächeln dürfen sie auch auslösen. Das Haus, das Sie auf den Seiten treffen, kennt seine Preisschilder schon länger als Sie.

Das Buch bringt Ihnen vor allem drei Fragen bei: Für welchen Tag? Wofür? Für wen? Wer sie vor jeder Bestellung beantwortet, bekommt ein Gutachten, das zu seiner Frage passt.

Wie Sie das Buch nutzen

Kapitel 1 zeigt an einer Jacke, warum ein Haus vier Preisschilder trägt. Die Kapitel 2 bis 5 erklären die vier Werte: Marktwert, Beleihungswert, Steuerwert und Versicherungswert. Die Kapitel 1 bis 4 folgen dabei einem einzigen erfundenen Haus: Erbschaft, Verkauf, Finanzierung der Käufer und Bescheid des Finanzamts.

Die Kapitel 6 bis 8 zeigen, wie ein Gutachter arbeitet: mit welchem Stichtag, mit welchen Unterlagen und nach welchen Rechenwegen. Die Kapitel 9 bis 12 wenden das auf Lagen an, in denen Sie selbst entscheiden müssen: Alter und Zustand, Streit in der Familie, die Wahl des richtigen Gutachtens, der Ortstermin und das Lesen eines Gutachtens.

Die Kapitel 13 bis 23 behandeln die Dinge, an denen Eigentümer im Alltag hängen bleiben: Grundstück und Baurecht, Grundbuch, Flächen, Grundsteuer, Vermieten und Abschreiben, die Aufteilung des Kaufpreises, Kaufen und Verkaufen, die Frage, wer überhaupt bewerten darf, was Unterlagen und Auftrag regeln, was zu tun ist, wenn ein Gutachten falsch scheint, und zuletzt den Garten: was Außenanlagen, Bäume und der Gartenteich in einem Gutachten wert sind. Danach folgen in Kapitel 24 vierzig häufige Fragen, in Kapitel 25 ein Fall von Anfang bis Ende und in Kapitel 26 Checklisten zum Abhaken.

Wo Sie anfangen, hängt von Ihrer Lage ab. Haben Sie geerbt oder verschenkt, lesen Sie am besten die Kapitel 1, 2, 4, 6, 10, 11, 14 und 22. Wer lieber an einem Beispiel einsteigt, beginnt mit Kapitel 25. Wollen Sie kaufen oder vermieten, helfen die Kapitel 1, 3, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 21 und 26. Möchten Sie wissen, was Bank, Versicherung und Finanzamt von Ihrem Haus halten, lesen Sie die Kapitel 1, 3, 4, 5, 16 und 24.

Die meisten Kapitel lassen sich einzeln lesen. Wo ein anderes Kapitel nötig ist, steht ein Verweis. Ein Kasten mit dem Wort „Merke“ fasst jedes Kapitel zusammen. Am Kapitelende nennt eine kurze Zeile die Quellen. Sie müssen sie nicht nachschlagen, aber wer eine Aussage gegenüber Dritten vertreten will, findet dort den Anfang. Die wichtigsten Fachwörter erklärt das Glossar am Schluss noch einmal kurz, jeweils mit einem Verweis auf das Kapitel, in dem mehr dazu steht.

Alle Beispiele sind frei erfunden, die Zahlen ebenso wie die Personen und Orte, und als solche gekennzeichnet. Ähnlichkeiten mit lebenden Personen oder realen Orten sind zufällig.

Was dieses Buch nicht ist

Es ist eine allgemeine Erklärung. Es ist keine Rechtsberatung und keine Steuerberatung und ersetzt kein Gutachten und keinen Rat im Einzelfall. Es gibt die Rechtslage vom Oktober 2026 wieder. Recht und Verwaltungspraxis ändern sich. Prüfen Sie deshalb vor einer Entscheidung den aktuellen Stand. Ob ein Gutachten Ihr Anliegen trägt, entscheiden am Ende Finanzamt, Gericht oder die Beteiligten selbst. Bei konkreten Fragen wenden Sie sich bitte an Ihren Steuerberater oder Rechtsanwalt.

Thomas Wörle ist Sachverständiger für Immobilienbewertung.

1. Die Jacke und das Haus: Warum ein Haus vier Preisschilder trägt

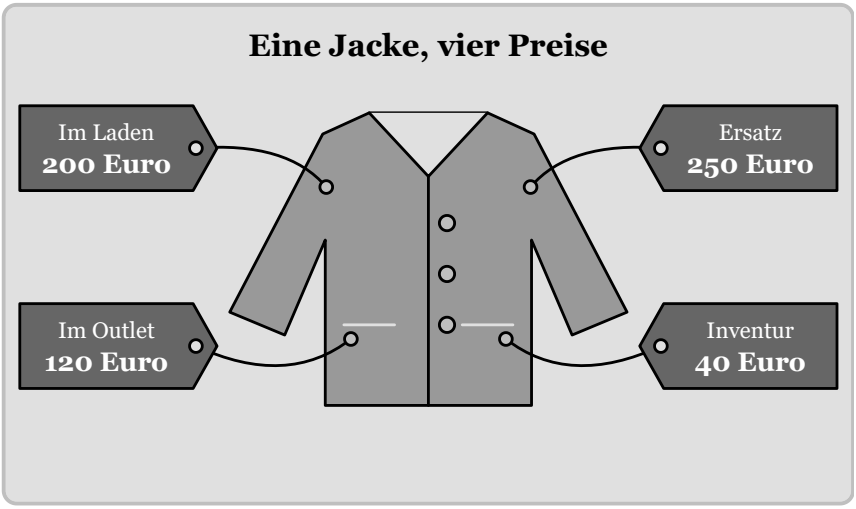
Ein Beispiel mit erfundenen Personen und Zahlen: Eine Frau erbt das Haus ihrer Mutter. In den ersten Monaten hört die Erbin vier Zahlen. Ein Gutachter, den sie für den geplanten Verkauf beauftragt hat, nennt als Marktwert 420.000 Euro. Ein Paar, das das Haus kaufen möchte, berichtet, seine Bank rechne mit 330.000 Euro. Das Finanzamt schickt einen Bescheid über 465.000 Euro. Und die Versicherung schreibt, das Gebäude sei mit 540.000 Euro versichert. Vier Stellen, vier Zahlen, ein Haus. Die Erbin vermutet zuerst, dass sich jemand verrechnet hat. Aber niemand hat sich verrechnet. Jede Zahl ist richtig, nur beantwortet jede eine andere Frage. Warum das so ist, erklärt dieses Kapitel mithilfe einer Jacke. Dasselbe Haus begleitet Sie danach durch die Kapitel 2 bis 4.

Eine Jacke, vier Preise

Stellen Sie sich eine Jacke vor. Im Laden hängt sie für 200 Euro am Bügel. Im Outlet, drei Straßen weiter, kostet dieselbe Jacke 120 Euro, weil sie aus der letzten Saison stammt. Wird die Jacke gestohlen und der Versicherung gemeldet, zählt der Ersatz. Eine neue, gleichwertige Jacke kostet heute 250 Euro, und diesen Betrag erhalten Sie. Und dann gibt es die Inventur. Gehört die Jacke einem Geschäft und hängt dort seit Jahren, steht sie in den Büchern mit 40 Euro.

Wie viel ist die Jacke also wert? Die Frage ist unvollständig. Sie müsste lauten: Für wen und wozu wollen Sie es wissen? Ein Käufer im Laden hat eine andere Frage als die Versicherung, und die

Buchhaltung hat wieder eine andere. Jede der vier Zahlen beantwortet eine andere Frage. Der Vergleich ist nicht Punkt für Punkt genau, aber die Idee trägt.



Dieselbe Jacke trägt vier Preisschilder: 200 Euro im Laden, 120 Euro im Outlet, 250 Euro als Ersatz und 40 Euro in der Inventur

Das Haus trägt vier Schilder

Bei einem Haus ist es genauso, nur kostet der Irrtum mehr. Dieses Buch unterscheidet vier Werte, die Ihnen in der Praxis begegnen. Die Zahlen im Bild sind erfunden, sie stehen für das Haus der Erbin vom Anfang dieses Kapitels.

Der Marktwert fragt, was ein Käufer an einem bestimmten Tag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zahlen würde. Das Gesetz nennt ihn Verkehrswert (§ 194 Baugesetzbuch). Kapitel 2 erklärt ihn.

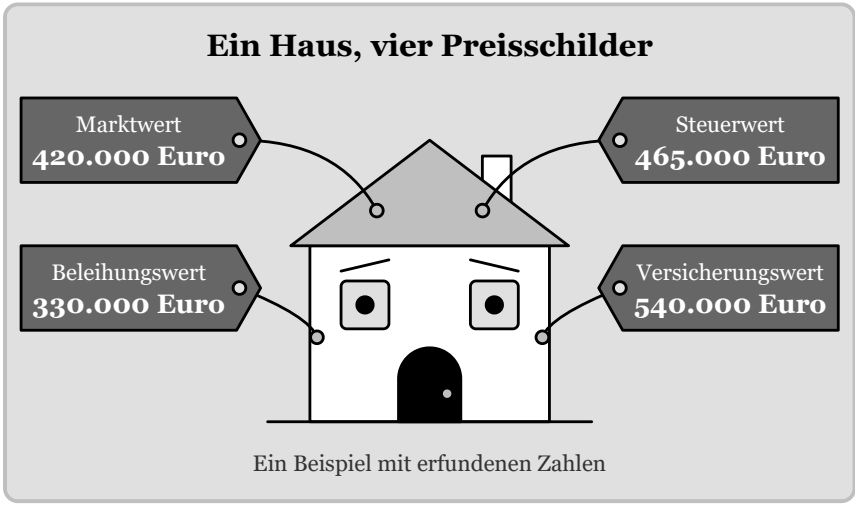
Der Beleihungswert gehört der Bank. Er rechnet vorsichtig und mit Blick auf die ganze Laufzeit eines Kredits. Nach dem Pfandbriefgesetz darf er den Marktwert nicht übersteigen, und er liegt

in der Regel darunter. Kapitel 3 zeigt, warum.

Der Steuerwert ist der Wert, den das Finanzamt nach gesetzlichen Regeln feststellt, zum Beispiel bei einer Erbschaft oder einer Schenkung. Er entsteht aus einer Formel mit festen Eingangsgrößen und muss nicht mit dem Markt übereinstimmen. Kapitel 4 erklärt, wann ein niedrigerer Wert nachgewiesen werden kann.

Der Versicherungswert folgt den Vorgaben des Versicherers. Er fragt nach dem Aufwand, das Gebäude wieder aufzubauen, und nicht danach, was ein Käufer zahlt. Kapitel 5 widmet sich ihm.

Daneben gibt es weitere Zahlen, etwa den Angebotspreis (Kapitel 2) oder den Grundsteuerwert (Kapitel 4 und 16). An den vier Werten oben hängen die großen Entscheidungen.



Dasselbe Haus trägt vier Preisschilder: Marktwert 420.000 Euro, Beleihungswert 330.000 Euro, Steuerwert 465.000 Euro und Versicherungswert 540.000 Euro

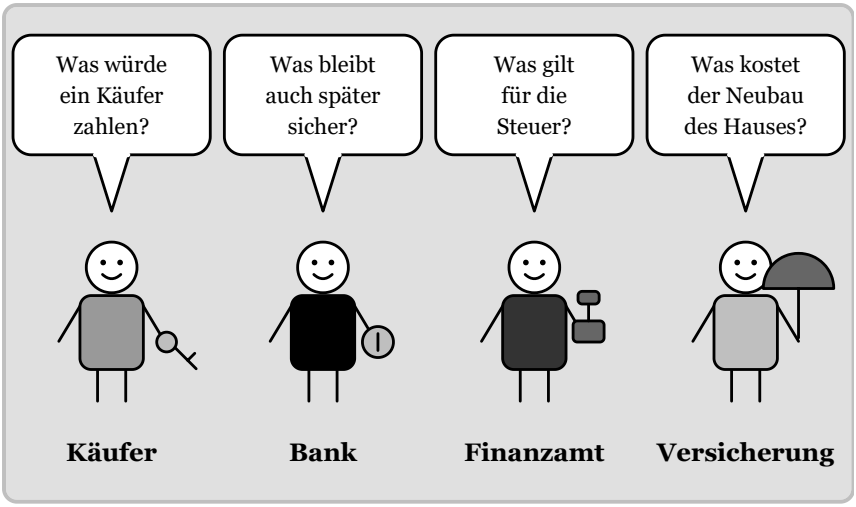
Wenn Sie die Jacke danebenlegen, ergibt sich ein Muster. Der Preis im Laden entspricht ungefähr dem Marktwert. Der Preis im Outlet ähnelt dem Beleihungswert in der Vorsicht: ein niedrigerer Betrag, mit dem sich auch dann noch rechnen lässt, wenn die Ware weniger begehrt ist. Der Ersatz für die Versicherung braucht keine Erklärung. Und die Inventur folgt festen Buchungsregeln, so wie der Steuerwert festen gesetzlichen Regeln folgt.

> **KURZ GEFRAGT**
>
> *Warum liegt der Steuerwert im Beispiel mit 465.000 Euro über dem Marktwert von 420.000 Euro?*
> Weil das Finanzamt nach gesetzlichen Regeln mit festen Eingangsgrößen rechnet. Eine solche Formel muss nicht mit dem Markt übereinstimmen. Wann sich ein niedrigerer Wert nachweisen lässt, erklärt Kapitel 4.

Wer fragt, bestimmt die Zahl

Warum gibt es überhaupt mehrere Werte? Weil jede Stelle eine andere Entscheidung treffen muss. Der Käufer entscheidet, ob er kauft. Die Bank entscheidet, wie viel Kredit sie gibt. Das Finanzamt entscheidet, wie viel Steuer fällig wird. Die Versicherung entscheidet, wofür sie im Schadensfall aufkommt. Für jede dieser Entscheidungen braucht es eine Zahl, die genau zu ihr passt.

Das Gesetz gibt den Begriffen deshalb unterschiedliche Grundlagen. Der Marktwert steht im Baugesetzbuch, der Steuerwert im Bewertungsgesetz, der Beleihungswert im Pfandbriefgesetz und in einer eigenen Verordnung. Keiner dieser Werte hat außerhalb seines Zwecks Vorrang vor den anderen. Ein Gutachten beantwortet immer eine bestimmte Frage. Welche Frage gemeint ist, ergibt sich aus dem Anlass und aus der Person, die das Ergebnis lesen soll.



Käufer, Bank, Finanzamt und Versicherung stellen jeweils eine andere Frage

Ihre vier Zahlen finden

Jetzt liegt eine Frage nahe: Welche vier Zahlen gehören zu Ihrem Haus, und wo stehen sie? Eine Antwort für jeden Fall gibt es nicht, aber einen Anfang für jede der vier.

Marktwert. Er entsteht als Ergebnis einer Bewertung für einen bestimmten Tag, also in einem Gutachten. Eine Onlinebewertung oder die Schätzung einer Maklerin ist eine Orientierung, aber kein Marktwert (Kapitel 2).

Beleihungswert. Er gehört der Bank. Welchen Wert sie zugrunde legt und ob sie selbst bewerten lässt, sagt Ihnen nur die Bank, am besten vor dem Finanzierungsantrag (Kapitel 3).

Steuerwert. Bei Erbschaft und Schenkung steht er in dem Bescheid, mit dem das Finanzamt den Grundbesitzwert feststellt, also den Wert des Grundstücks für die Steuer (Kapitel 4). Der Wert für die jährliche

Grundsteuer steht in einem eigenen Bescheid, mit dem das Finanzamt den Grundsteuerwert feststellt (Kapitel 16).

Versicherungswert. Steht in Ihrem Vertrag eine Versicherungssumme, finden Sie sie in Ihren Vertragsunterlagen. Es gibt auch Vertragsmodelle ohne Summe, die sich nach der Wohnfläche richten. Wie der Versicherer rechnet, erfahren Sie von ihm (Kapitel 5).

Hat Ihnen noch niemand eine dieser Zahlen genannt, fehlt meist nur die Frage dazu. Sie entstehen erst, wenn eine Stelle sie braucht.



Jede der vier Zahlen steht an einem anderen Ort: der Marktwert im Gutachten, der Steuerwert im Bescheid des Finanzamts, die Versicherungssumme im Vertrag, und den Beleihungswert nennt die Bank auf Nachfrage

Was daraus folgt

Aus dieser Idee folgt eine einfache Gewohnheit. Fragen Sie nie nur, was Ihr Haus wert ist. Fragen Sie zuerst, wofür Sie die Zahl brauchen und wer sie lesen wird. Erst dann ist die Frage vollständig.

Die Verwechslung ist nicht harmlos. Ein Beleihungswert ist kein Steuerwert, und ein Marktwert, den ein Gutachter für den Verkauf ermittelt hat, ist nicht ohne Weiteres das, was das Finanzamt für die Erbschaft braucht. Wer die falsche Zahl bestellt, bekommt ein sorgfältiges Gutachten, das die Frage des Empfängers trotzdem nicht beantwortet. Das ärgert, kostet Zeit und manchmal auch Geld.

Die nächsten Kapitel gehen die Schilder der Reihe nach durch, beginnend mit dem Marktwert in Kapitel 2. Danach folgen Stichtag, Unterlagen, Rechenwege und der Weg zu einem Gutachten, das Ihnen wirklich weiterhilft. Haben Sie gerade einen Brief vom Finanzamt vor sich, lesen Sie als Nächstes Kapitel 4. Wenn Sie nur dieses eine Kapitel lesen, nehmen Sie bitte einen Gedanken mit.

> **MERKE**
>
> Ein Haus hat nicht einen Wert, es hat vier. Jeder gehört zu einer anderen Frage. Fragen Sie deshalb zuerst, wofür Sie die Zahl brauchen.

Quellen: § 194 BauGB (Baugesetzbuch; Verkehrswert); § 9 Abs. 2 und § 177 BewG (Bewertungsgesetz; gemeiner Wert); §§ 151, 219 BewG (gesonderte Feststellung von Grundbesitzwert und Grundsteuerwert); § 16 Abs. 2 PfandBG (Pfandbriefgesetz; Beleihungswert).

2. Der Marktwert: Was ein Käufer an einem Tag zahlen würde

Ein Beispiel mit erfundenen Personen: Die Erbin aus Kapitel 1 möchte das Haus ihrer Mutter verkaufen. Der Nachbar erzählt, bei ihm in der Straße seien kürzlich 500.000 Euro gezahlt worden. Ihr Bruder bietet 350.000 Euro, weil er das Elternhaus gern übernehmen will und die Sache schnell erledigt sehen möchte. Eine Maklerin schlägt vor, das Haus mit 450.000 Euro im Exposé, dem Verkaufsprospekt, anzubieten. Drei Zahlen, drei Absichten, und keine davon ist der Marktwert. Der Marktwert ist die vierte Zahl, und sie hat eine ziemlich genaue Beschreibung.

Er ist das erste der vier Schilder aus Kapitel 1.

Ein gedachter Verkauf an einem bestimmten Tag

Der Marktwert heißt im Gesetz Verkehrswert. Beide Wörter meinen dasselbe. Die Beschreibung steht im Baugesetzbuch, und sie lässt sich in einem Satz sagen: Der Marktwert ist der Preis, der an einem bestimmten Tag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre. Dabei zählen die rechtlichen Gegebenheiten, die tatsächlichen Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Grundstücks. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben außer Betracht.

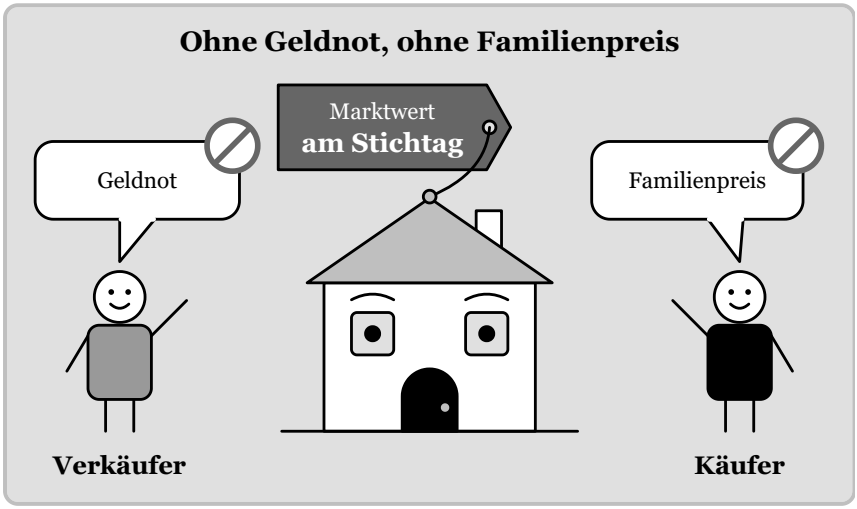
Das klingt nach einem Verkauf, der stattgefunden hat. Es ist aber ein gedachter Verkauf. Der Gutachter stellt sich vor, das Haus würde an diesem Tag unter normalen Bedingungen angeboten, und fragt, was

am Markt dafür zu erzielen wäre. Er sucht keinen Preis, der zufällig einmal gezahlt wurde. Er sucht den Preis, den der Markt an diesem Tag für dieses Haus hergibt.

Was nicht zählt

Die Formel vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr hat eine praktische Folge. Alles, was einen Verkauf ungewöhnlich macht, wird beim Marktwert ausgeblendet. Ein Verkäufer, der dringend Geld braucht, verkauft vielleicht unter dem üblichen Preis. Der Marktwert kennt seine Geldnot nicht. Ein Käufer, der mit dem Verkäufer verwandt ist, einigt sich vielleicht auf einen Familienpreis. Der Marktwert kennt den Onkel nicht. Und ein einzelnes Verhandlungsergebnis, so hart oder so freundlich es ausgehandelt wurde, bleibt ein einzelnes Ergebnis.

Das ist Absicht. Der Marktwert soll nicht davon abhängen, wer gerade kauft oder verkauft, sondern von Haus, Lage und Markt.



Der Marktwert blendet die Geldnot des Verkäufers und den Familienpreis unter Verwandten aus

Ein Tag, kein Zeitraum

Zum Marktwert gehört immer ein Datum. Der Gutachter nennt es Stichtag. Maßgeblich sind die Marktverhältnisse an diesem Tag und nicht am Tag, an dem das Gutachten geschrieben wird. Das Gutachten entsteht oft Wochen oder Monate später. Es beschreibt trotzdem den Markt von damals.

Der Stichtag ist nicht immer frei wählbar. Bei einer Erbschaft ist es für die Steuer der Todestag des Erblassers, also der Person, die gestorben ist und das Haus hinterlassen hat. Wer heute ein Gutachten bestellt, das den Wert von vor einem Jahr beschreiben soll, bekommt eine Zahl für einen vergangenen Markt. Wie das praktisch aussieht, zeigt Kapitel 6.

Drei Zahlen, die man nicht verwechseln darf

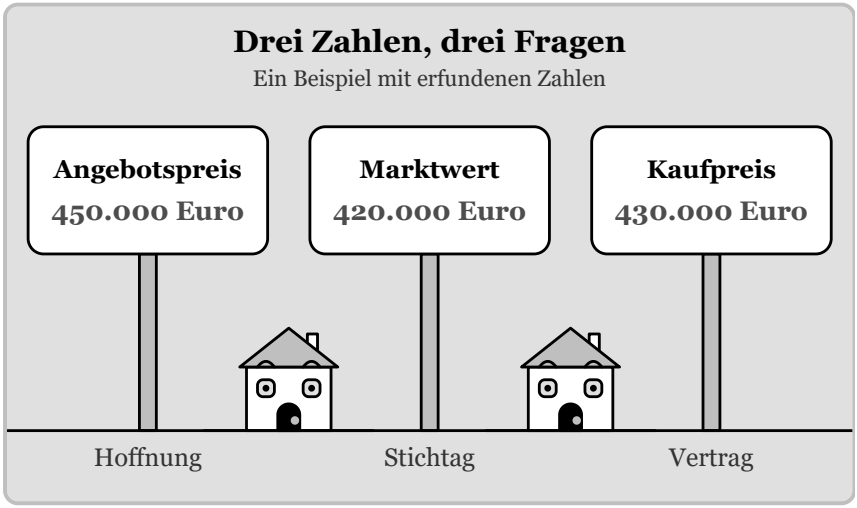
Zurück zur Frau mit dem Elternhaus. Sie hört viele Zahlen, aber nur eine davon ist ein Marktwert. Wichtig sind drei Unterschiede.

Der Angebotspreis im Exposé ist ein Schritt der Vermarktung. Er soll Interessenten anziehen und Verhandlungsspielraum lassen. Ob die Verkäuferin ihn hoch oder niedrig ansetzt, ist ihre Entscheidung.

Der Marktwert ist dagegen eine Ermittlung, die sich auf einen Stichtag bezieht. Er blendet Wünsche und Notlagen aus.

Der Kaufpreis entsteht erst am Ende, im Vertrag. Er kann den Marktwert bestätigen, er kann ihn unterschreiten, und er kann ihn übersteigen. Ein Käufer darf aus eigenen Gründen mehr zahlen, etwa wegen seiner Finanzierung, seiner Steuerlage oder der Zeit, die er das Haus halten will. Das macht den Marktwert nicht falsch. Es zeigt nur, dass jeder Beteiligte eine eigene Rechnung führt. Mehr dazu steht in Kapitel 19.

Für das Haus der Erbin heißt das, mit erfundenen Zahlen: Das Exposé nennt 450.000 Euro, der Gutachter hat als Marktwert 420.000 Euro ermittelt, und am Ende kauft ein Paar das Haus für 430.000 Euro (Kapitel 3). Alle drei Zahlen sind in Ordnung, denn sie beantworten drei verschiedene Fragen.



Angebotspreis, Marktwert und Kaufpreis sind drei verschiedene Zahlen: 450.000, 420.000 und 430.000 Euro

Onlinebewertungen und Maklereinschätzungen sind deshalb nützlich, aber nur als erste Orientierung. Ihre Aussagekraft hängt davon ab, wofür sie gedacht sind und worauf sie sich stützen. Als Nachweis gegenüber einem Dritten taugen sie in der Regel nicht. Dafür müssen Gegenstand, Stichtag, Datenbasis und Ableitung dokumentiert sein.

Wie der Gutachter zur Zahl kommt

Der Gutachter hat drei Verfahren zur Verfügung. Beim Vergleichswertverfahren leitet er den Wert aus Preisen ähnlicher Grundstücke ab. Beim Ertragswertverfahren fragt er, welche Erträge das Haus bringen kann. Beim Sachwertverfahren rechnet er Boden

und Gebäude zusammen. Welches davon passt, hängt von der Art des Hauses und von den vorhandenen Daten ab, und die Wahl muss begründet werden. Ein Rangverhältnis gibt es nicht. Kapitel 8 erklärt die drei Verfahren in Bildern.

Wichtige Daten liefern die Gutachterausschüsse. Das sind selbständige, unabhängige Stellen, die Kaufpreise sammeln, auswerten und daraus zum Beispiel die Bodenrichtwerte ermitteln. Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er muss öffentlich gemacht werden, und jeder kann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft darüber verlangen. Dort erfahren Sie auch, wo Sie ihn einsehen können. Ob Ihr Grundstück dem Richtwertgrundstück gleicht, also dem Grundstück mit den Merkmalen, die der Gutachterausschuss zum Bodenrichtwert angibt, etwa Art der Nutzung oder Größe, muss der Gutachter jedoch gesondert prüfen. Die Zahl zeigt, was der Boden in Ihrer Lage durchschnittlich wert ist, und ersetzt kein Gutachten.

Für die Frau mit dem Elternhaus heißt das: Der Marktwert sagt ihr, was am Stichtag am Markt erzielbar wäre. Ob sie das Haus dafür verkauft, bleibt ihre Entscheidung. Das Gutachten dokumentiert nur die Ableitung, die Vermarktung liegt bei ihr.

Für die Bank ist der Marktwert allein nicht genug: Sie rechnet vorsichtiger. Warum, zeigt das nächste Kapitel.

MERKE

Der Marktwert ist der Preis, den ein Käufer an einem bestimmten Tag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zahlen würde. Geldnot, Familienpreis und Wunschdenken bleiben draußen.

Quellen: § 194 BauGB (Baugesetzbuch); §§ 1, 2 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung); §§ 6, 24 bis 39 ImmoWertV; § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 11 ErbStG (Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz); § 196 Abs. 3 BauGB (Bodenrichtwert, öffentliche Bekanntmachung und Auskunft).

3. Der Beleihungswert: Was die Bank vorsichtig anerkennt

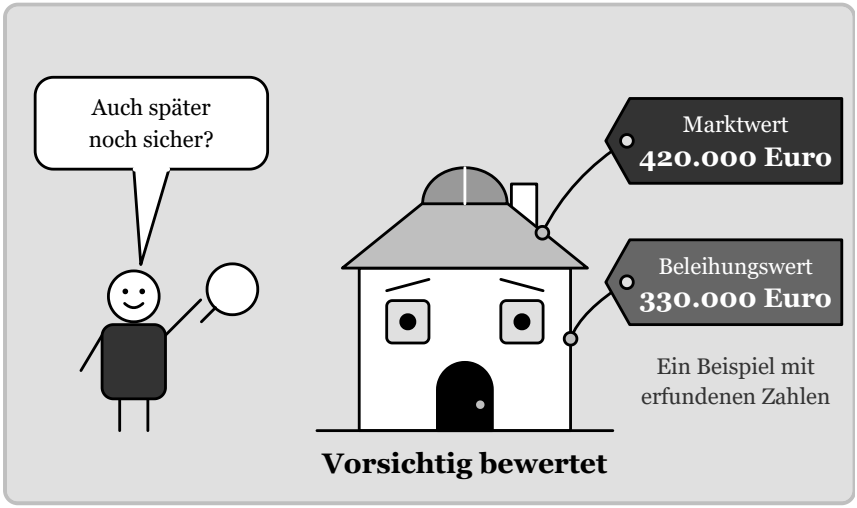
Ein Beispiel mit erfundenen Personen und Zahlen: Ein Paar möchte das Haus aus Kapitel 1 und 2 kaufen. Ein Gutachter hat als Marktwert 420.000 Euro ermittelt, den Preis, den Kapitel 2 beschrieben hat. Das Paar ist bereit, 430.000 Euro zu zahlen, etwas mehr, weil ihm Haus und Garten gefallen. Dann meldet sich die Bank. Sie habe das Haus selbst bewerten lassen und rechne mit 330.000 Euro. Das Paar fragt sich, ob die Bank das Haus für schlechter hält als der Gutachter. Sie hält es nicht für schlechter. Sie stellt nur eine andere Frage.

Die Bank denkt an die Laufzeit

Wer ein Darlehen gibt, möchte sein Geld zurückbekommen, und zwar auch dann, wenn etwas schiefgeht. Im schlechtesten Fall muss die Bank das Haus verwerten. Deshalb fragt sie nicht, was heute ein Käufer zahlen würde. Sie fragt, was das Haus über die ganze Laufzeit des Kredits voraussichtlich noch bringt, auch wenn der Markt zwischendurch schwankt.

Das Gesetz hat dafür einen eigenen Wertbegriff geschaffen, den Beleihungswert. Beleihung heißt, dass das Haus der Bank als Sicherheit für den Kredit dient. Der Beleihungswert steht im Pfandbriefgesetz und wird durch eine eigene Verordnung ergänzt, die Beleihungswertermittlungsverordnung. Das Gesetz verlangt eine vorsichtige Bewertung der künftigen Verkäuflichkeit. Dabei zählen die langfristigen und nachhaltigen Merkmale des Hauses, die normalen Verhältnisse der Region und die gegenwärtigen und möglichen anderen Nutzungen. Spekulative Elemente bleiben außer Betracht. Und der Beleihungswert darf den Marktwert nicht übersteigen.

Die Verordnung beschreibt ihn als den Wert, der sich unabhängig von vorübergehenden Schwankungen über die gesamte Dauer der Beleihung voraussichtlich erzielen lässt. Der Marktwert ist ein Foto vom Markt an einem Tag. Der Beleihungswert ist eher die Aussicht, dass das Foto auch in einigen Jahren noch ähnlich aussieht.



Die Bank bewertet das Haus vorsichtig und fragt, ob der Wert auch später noch sicher ist

Warum die Zahl kleiner ausfällt

Dass der Beleihungswert in der Regel unter dem Marktwert liegt, folgt aus der vorsichtigen Bewertung und aus den Vorgaben der Verordnung. Wer langfristig und ohne Spekulation rechnet, setzt keine Höchstpreise an. Maßstab ist in der Regel der Ertragswert, also ein Wert, der aus den Erträgen des Hauses abgeleitet wird (Kapitel 8). Die Bank fragt also, welche Erträge das Haus nachhaltig bringen kann.

Bei einem Ein- oder Zweifamilienhaus oder einer Eigentumswohnung kann das anders aussehen. Die Verordnung erlaubt es, sich dann am Sachwert oder am Vergleichswert zu orientieren (beide erklärt Kapitel 8), wenn das Objekt zweifelsfrei zur Eigennutzung geeignet ist und von möglichen Erwerbern dauerhaft für die eigene Nutzung nachgefragt wird. Wie Ihre Bank rechnet, sagt sie Ihnen.

Die Verordnung gibt außerdem Untergrenzen vor. Sie schreibt zum Beispiel vor, dass Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Risiko ausfallender Mieten zusammen mindestens 15 Prozent des Rohertrags ausmachen müssen. Der Rohertrag ist vereinfacht gesagt die Miete, die das Haus nachhaltig bringen kann. Auch für den Zinssatz, mit dem der Ertrag in einen Wert umgerechnet wird, nennt die Verordnung Mindestwerte. Unter diese Grenzen darf der Gutachter nicht gehen, auch wenn der Markt im Augenblick günstiger aussieht.

> **KURZ GEFRAGT**
>
> *Hält die Bank das Haus für schlechter als der Gutachter des Paares?*
>
> Nein. Sie stellt nur eine andere Frage. Die 420.000 Euro sind ein Foto vom Markt an einem Tag. Die 330.000 Euro der Bank sind eher die Aussicht, dass dieses Foto auch in einigen Jahren noch ähnlich aussieht. Wer so weit vorausschaut, setzt keine Höchstpreise an.

Im Bild sehen Sie den Unterschied. Der Marktwert ist der längere Balken. Der Beleihungswert ist kürzer, und das gestrichelte Stück dazwischen steht für die Vorsicht. Dazu kommt eine Obergrenze: Nach dem Pfandbriefgesetz darf der Balken nicht länger werden als der Marktwert.



Der Beleihungswert von 330.000 Euro bleibt unter dem Marktwert von 420.000 Euro, dazwischen liegt das Stück Vorsicht

Wer bewertet für die Bank

Die Bewertung für den Beleihungswert erstellt ein Gutachter, der von der Kreditentscheidung unabhängig ist. Er muss die nötige Berufserfahrung und Fachkenntnis für Beleihungswertermittlungen mitbringen.

Pfandbriefgesetz und Verordnung binden unmittelbar nur die Pfandbriefbanken. Andere Institute folgen eigenen Regeln: Bausparkassen etwa dem Bausparkassengesetz, die übrigen ihren eigenen Beleihungsgrundsätzen. Diese können sich an der Verordnung orientieren, müssen es aber nicht. Deshalb lohnt sich vor der Finanzierungsanfrage ein Blick auf die Fragen weiter unten.

Vom Beleihungswert zum Kredit

Für den Kreditnehmer ist der Beleihungswert mehr als eine Rechengröße: Er entscheidet mit über das Kreditvolumen. Wie weit er trägt, entscheidet jede Bank nach ihren eigenen Grundsätzen. Eine feste Zahl nennt das Gesetz nur für bestimmte Institute. Eines davon sind die Pfandbriefbanken. Sie geben Pfandbriefe aus, also Wertpapiere, die unter anderem durch Immobiliendarlehen gedeckt sind. Diese Banken dürfen Hypotheken nur bis zur Höhe der ersten 60 Prozent des Beleihungswerts zur Deckung ihrer Pfandbriefe verwenden. Ein Darlehensteil darüber ist möglich, zählt aber nicht zur Deckung.

> **TYPISCHER FEHLER**
>
> Die Finanzierung wird mit dem Marktwert geplant. Eine Pfandbriefbank legt aber den Beleihungswert zugrunde, und der ist in der Regel kleiner. Am Haus muss dafür nichts schlechter geworden sein, es gilt nur ein anderer Wert. Wie viel das ausmacht, zeigt das Beispiel.

Ein Beispiel mit erfundenen Zahlen: Das Paar kauft für 430.000 Euro. Der Beleihungswert beträgt 330.000 Euro, 60 Prozent davon sind 198.000 Euro. Läge der Marktwert von 420.000 Euro zugrunde, wären es 252.000 Euro. Der Unterschied von 54.000 Euro entsteht allein durch die Frage, welcher Wert gilt. Finanzierte die Bank nur bis zu dieser Grenze, müsste das Paar die übrigen 232.000 Euro und die Kaufnebenkosten, etwa Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuch, anders aufbringen, zum Beispiel aus Eigenkapital. Finanziert sie mehr, gilt für den Teil darüber ihre eigene Regel. Ob und wie weit sie das tut, erfahren Sie von der Bank.



Bei Pfandbriefbanken zählen 60 Prozent des Beleihungswerts zur Deckung, hier 198.000 Euro; für einen Darlehensteil darüber gilt die Regel der Bank

Drei Fragen vor der Finanzierung

Aus alldem ergibt sich eine kleine Checkliste für jeden, der ein Haus kaufen oder mit einem Kredit umbauen will.

Erstens: Welchen Wert legt die Bank zugrunde, den Marktwert, den Beleihungswert oder ein eigenes Format? Zweitens: Lässt die Bank selbst bewerten, oder darf ein Gutachten von außen vorgelegt werden? Drittens: Welche Qualifikation verlangt das Institut vom Gutachter? Und als Zusatzfrage aus dem Abschnitt davor: Bis zu welchem Anteil des Beleihungswerts finanziert die Bank?

Dass ein Käufer für sich mehr als den Marktwert zahlen darf, Bank und Finanzamt aber ihren eigenen Wertbegriff anlegen, behandelt Kapitel 19.

Ein Wert nur für die Bank

Ein Bankgutachten ist an das Institut gerichtet und folgt dessen Zweck. Ein Beleihungswert ist kein Marktwert und auch kein steuerlicher Wert. Als Nachweis gegenüber dem Finanzamt taugt ein Bankgutachten nur, wenn Wertbegriff, Stichtag und Qualifikation zum steuerlichen Anlass passen. Umgekehrt ersetzt ein Gutachten, das Sie für das Finanzamt haben erstellen lassen, bei der Bank nicht deren eigene Bewertung. Es liefert dort keinen Beleihungswert, kann der Bank aber als Information dienen, wenn sie das zulässt. Wer beides braucht, bestellt beides, und zwar mit klarem Auftrag. Welche Bewertung Ihre Bank verlangt, sagt Ihnen die Bank.

Die Zahl der Bank ist also nicht pessimistisch gemeint. Sie ist beruflich vorsichtig, und das ist bei Krediten, die über Jahre laufen, gewollt. Für das Paar aus dem Beispiel heißt das: Es zahlt etwas mehr als den Marktwert, und die Bank rechnet mit weniger. Wer das vorher weiß, plant Eigenkapital und Finanzierung mit dem richtigen Wert.

Eine dritte Stelle rechnet wieder anders, nämlich das Finanzamt. Wie, zeigt das nächste Kapitel.

> **MERKE**
> Der Beleihungswert fragt nicht, was heute zu erzielen wäre, sondern was über die ganze Kreditlaufzeit voraussichtlich erzielbar bleibt, auch wenn der Markt schwankt. Nach dem Pfandbriefgesetz darf er den Marktwert nicht übersteigen, und er liegt in der Regel darunter.

Quellen: § 1, § 14 und § 16 Abs. 1 und 2 PfandBG (Pfandbriefgesetz); § 3 Abs. 1, § 4, § 11 Abs. 2, § 12 Abs. 4 BelWertV (Beleihungswertermittlungsverordnung); § 7 BauSparkG (Bausparkassengesetz).

4. Der Steuerwert: Erbschaft, Schenkung und der Nachweis eines niedrigeren Werts

Ein Beispiel mit erfundenen Zahlen: Die Erbin aus Kapitel 1 hat das Haus ihrer Mutter geerbt. Einige Monate nach dem Erbfall kommt ein Bescheid vom Finanzamt. Darin steht ein Wert von 465.000 Euro. Ein Gutachter, den sie für den geplanten Verkauf beauftragt hat, kommt für den Todestag auf 420.000 Euro. Die Erbin fragt, welche Zahl stimmt. Beide, lautet die Antwort, aber nur eine davon hat Folgen für die Steuer. Dieses Kapitel erklärt, warum das so ist und was sie tun kann. Es behandelt das dritte Schild aus Kapitel 1.

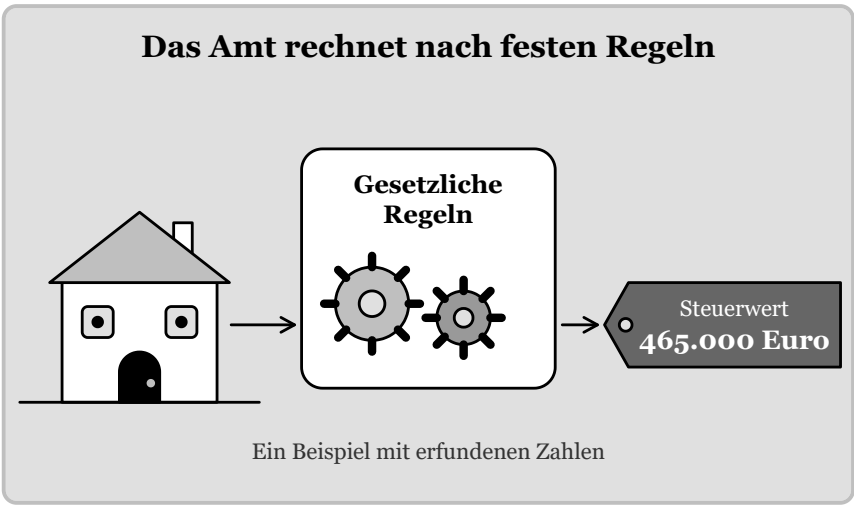
Das Amt rechnet nach festen Regeln

Bei einer Erbschaft oder Schenkung stellt das Finanzamt den Wert des Grundbesitzes gesondert fest. Zuständig ist das Finanzamt, in dessen Bezirk das Grundstück liegt. Der Wert heißt Grundbesitzwert und ist die Grundlage für die Steuer. Dieses Buch nennt ihn der Einfachheit halber Steuerwert.

Das Gesetz sagt, was dabei gemeint ist: der gemeine Wert, also der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre. Das ähnelt dem Marktwert aus Kapitel 2. Der Unterschied liegt im Vorgehen. Das Finanzamt ermittelt den Wert nach festen Regeln mit festen Eingangsgrößen. Bei einem unbebauten Grundstück ergibt sich der Wert regelmäßig aus der Fläche und dem Bodenrichtwert. Bei einem bebauten Grundstück ordnet das Gesetz die Hausarten den drei Verfahren aus Kapitel 8 zu: Wohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser grundsätzlich dem Vergleichswert, Mietwohnhäuser und bestimmte Geschäftsgrundstücke dem Ertragswert, die übrigen Grundstücke dem Sachwert. Dazu kommen

Pauschalen und Tabellenwerte. Fachleute sagen dazu Typisierung: Der Einzelfall wird durch Vereinfachungen ersetzt. Das Haus wird gewissermaßen durch eine Schablone betrachtet.

Feste Regeln sind für alle Fälle gleich. Sie haben aber eine Grenze. Eine Schablone kennt weder einen Instandhaltungsstau noch die ungünstige Lage einer Wohnung im Gebäude. Der Steuerwert kann deshalb über dem liegen, was ein Käufer am Stichtag gezahlt hätte.



Das Finanzamt rechnet das Haus nach gesetzlichen Regeln zu einem Steuerwert von 465.000 Euro

Der Stichtag ergibt sich aus dem Gesetz. Bei der Erbschaft ist es der Todestag, bei der Schenkung der Tag, an dem die Zuwendung ausgeführt wird. Kapitel 6 erklärt das genauer.

Der Bescheid und die Frist

Vor jedem Bescheid steht eine eigene Pflicht: Wer erbt, muss den Erwerb dem für die Erbschaftsteuer zuständigen Finanzamt binnen drei Monaten anzeigen, nachdem er davon erfahren hat (§ 30

ErbStG). Gehört ein Grundstück dazu, gilt das auch dann, wenn ein Testament vom Gericht oder Notar eröffnet wurde. Bei einer Schenkung sind Beschenkter und Schenker anzeigepflichtig; ist sie notariell beurkundet, entfällt ihre Anzeige, denn dann meldet der Notar. Das Ergebnis der Bewertung erhalten die Beteiligten in einem Feststellungsbescheid. Er ist die Grundlage für den späteren Steuerbescheid. Einwände gegen den Wert richten sich deshalb gegen den Feststellungsbescheid. Im Verfahren gegen den Steuerbescheid wird der Wert nicht mehr geprüft. Die Frist für den Einspruch beträgt einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheids. Einspruch heißt, dass Sie dem Finanzamt schriftlich oder elektronisch, etwa über ELSTER, mitteilen, dass Sie mit dem Bescheid nicht einverstanden sind. Bekanntgabe heißt, dass der Bescheid Sie rechtlich erreicht hat.

Bei mehreren Erben und bei einem Testamentsvollstrecker kommt es darauf an, wer den Bescheid erhalten hat. Ein Testamentsvollstrecker ist die Person, die der Verstorbene bestimmt hat, damit sie sein Testament umsetzt. Die Frist läuft auch dann, wenn die Erben sich über den Wert noch nicht einig sind. Bei einer Erbengemeinschaft kann der Bescheid einem gemeinsamen Empfangsbevollmächtigten bekannt gegeben werden, also einer Person, die die Bescheide für alle Miterben entgegennimmt, mit Wirkung für alle Miterben. Das gilt nicht, soweit dem Finanzamt bekannt ist, dass die Miterben ernstlich uneins sind; dann kann es nötig sein, den Bescheid jedem Miterben einzeln bekannt zu geben. Klären Sie deshalb früh, wer den Bescheid erhalten hat und ob alle Miterben davon wissen.

Welcher Brief ist das?

Vom Finanzamt kommt im Zusammenhang mit einem Haus mehr als eine Art von Post. Vier lassen sich unterscheiden. Die Überschriften können je nach Finanzamt verschieden lauten. Entscheidend ist, was

das Schreiben feststellt oder festsetzt: Ein Wert wird festgestellt, eine Steuer festgesetzt.

Die Aufforderung zur Erklärung. Das Finanzamt kann Beteiligte auffordern, eine Feststellungserklärung abzugeben, also eine Erklärung mit Angaben zum Grundstück (§ 153 BewG). Das ist noch kein Bescheid. Die Frist dafür muss nach dem Gesetz mindestens einen Monat betragen. Lesen Sie, ob das Schreiben eine Frist nennt.

Der Feststellungsbescheid. Er stellt den Grundbesitzwert fest. Um ihn geht es in diesem Kapitel, denn nur gegen ihn lässt sich der Wert angreifen.

Der Steuerbescheid. Er setzt die Erbschaftsteuer oder Schenkungsteuer fest und baut auf dem festgestellten Wert auf. Der Wert wird hier nicht mehr geprüft.

Der Bescheid über den Grundsteuerwert. Er betrifft die jährliche Grundsteuer und nicht Erbschaft oder Schenkung. Kapitel 16 erklärt ihn und die Bescheide, die ihm folgen.

> **DAS PRÜFEN SIE**
> Ein Wert wird festgestellt, eine Steuer festgesetzt. Mit einem Brief vom Finanzamt in der Hand klären Sie deshalb zuerst vier Dinge.

- ☐ Ist es ein Bescheid oder nur die Aufforderung zur Erklärung?
- ☐ Stellt er einen Wert fest, oder setzt er eine Steuer fest?
- ☐ Nennt das Schreiben eine Frist, und wann endet sie?
- ☐ Wer hat den Bescheid erhalten, und wissen alle Miterben davon?



Vier Briefe vom Finanzamt: Die Aufforderung ist noch kein Bescheid, der Feststellungsbescheid legt den Wert fest, der Steuerbescheid setzt die Steuer fest, und ein eigener Bescheid stellt den Grundsteuerwert fest

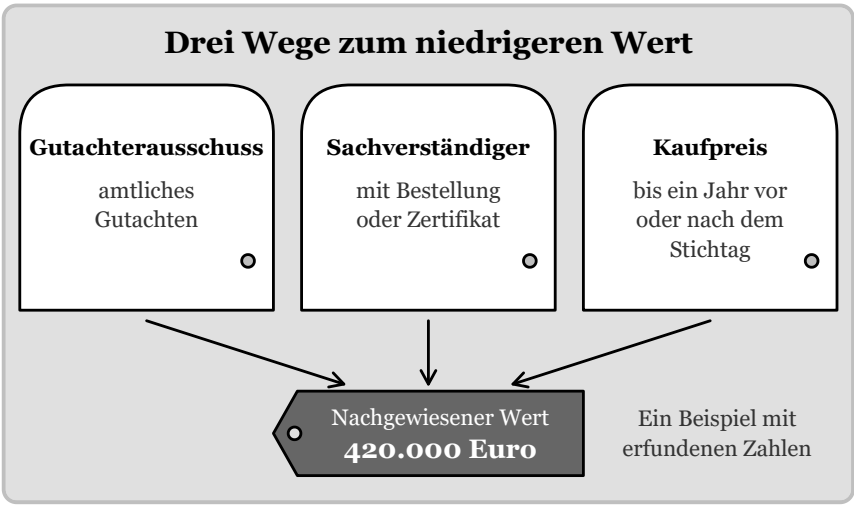
Bei jedem Bescheid zählt die Rechtsbehelfsbelehrung, die in der Regel am Ende steht. Sie nennt den Einspruch, die zuständige Stelle und die Frist. Fehlt sie oder ist sie falsch, ist der Einspruch grundsätzlich noch innerhalb eines Jahres möglich (§ 356 AO).

Für die Frist zählt nicht der Tag, an dem Sie den Brief öffnen. Ein Bescheid, der im Inland mit der Post kommt, gilt am vierten Tag nach der Aufgabe zur Post als bekannt gegeben (§ 122 Abs. 2 AO). Auf der sicheren Seite sind Sie, wenn Sie ab dem Datum im Briefkopf rechnen, den letzten Tag mit Reserve notieren und den Steuerberater noch in derselben Woche fragen. Ein Rechenbeispiel steht in Kapitel 22. Ob die Frist in Ihrem Fall später beginnt, klärt Ihr Steuerberater oder Rechtsanwalt.

Der Nachweis eines niedrigeren Werts

Das Gesetz kennt die Schablone und kennt auch ihre Grenze. Weist der Steuerpflichtige nach, dass der gemeine Wert am Stichtag niedriger war, ist dieser niedrigere Wert anzusetzen. Entscheidend ist, was bewiesen wird. Es genügt nicht zu sagen, die Typisierung passe im Allgemeinen schlecht. Bewiesen werden muss, dass der gemeine Wert dieses Hauses an diesem Tag niedriger war.

Dafür nennt das Gesetz drei Wege, die regelmäßig als Nachweis dienen.



Drei Wege zum niedrigeren Wert: Gutachterausschuss, Sachverständiger oder Kaufpreis führen zum nachgewiesenen Wert von 420.000 Euro

Der erste Weg ist das Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses.

Der zweite ist das Gutachten einer Person, die für die Wertermittlung von Grundstücken bestellt oder zertifiziert wurde. Die Stelle, die das bescheinigt, muss staatlich, staatlich anerkannt oder nach einer

internationalen Norm akkreditiert sein. Es kommt auf die Person an, die das Gutachten verantwortet, und auf das Sachgebiet ihres Nachweises. Was das im Einzelnen heißt, erklärt Kapitel 20.

Der dritte Weg ist ein Kaufpreis. Er kann den Nachweis führen, wenn er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Stichtag zustande kam und sich die maßgeblichen Verhältnisse nicht verändert haben. Ein Verkauf unter Angehörigen kann den gewöhnlichen Geschäftsverkehr infrage stellen. Wurde das Haus zwischen Stichtag und Verkauf renoviert oder geräumt, sollte das festgehalten werden. Für die Erbin aus dem Beispiel könnte der Verkauf aus Kapitel 2 ein solcher Kaufpreis sein, wenn er innerhalb eines Jahres nach dem Todestag zustande kommt und sich am Haus bis dahin nichts Wesentliches geändert hat. Mit 430.000 Euro liegt er ebenfalls unter dem festgestellten Wert.

Ein Gutachten bindet das Finanzamt nicht. Es wird frei gewürdigt. Der Nachweis gilt als erbracht, wenn man dem Gutachten ohne weitere Beweiserhebung folgen kann. Lehnt das Amt ab, sollten die Gründe schriftlich vorliegen. Viele Einwände lassen sich durch eine Ergänzung ausräumen. Ein höherer Kaufpreis ersetzt die Auseinandersetzung mit dem Gutachten nicht: Der Bundesfinanzhof hat im August 2026 entschieden, dass ein Finanzgericht das Gutachten eines Sachverständigen nicht pauschal mit dem Hinweis auf einen höheren Kaufpreis zurückweisen darf, sondern sich mit ihm auseinandersetzen muss (Kapitel 22).

Auch Zahlen des Gutachterausschusses lassen sich angreifen, aber nur mit einem genauen Einwand. Der Bundesfinanzhof hat im März 2026 entschieden, dass das Finanzgericht Vergleichspreise, die der Gutachterausschuss mitgeteilt hat, grundsätzlich ohne weitere Aufklärung zugrunde legen darf. Es prüft nur nach, wenn jemand

genau benennt, was an der Ermittlung falsch war, oder wenn der Fehler offensichtlich ist. Wie ein solcher Einwand aussieht, zeigt Kapitel 22.

Zeit, Aufwand und Wirkung

Die Erbin hat nun Möglichkeiten und muss abwägen. Ein Gutachten mit Ortstermin braucht ab Eingang vollständiger Unterlagen in der Regel mehrere Wochen. Die Einspruchsfrist von einem Monat reicht dafür oft nicht. Üblich ist dann, den Einspruch fristwahrend einzulegen, also zunächst nur, um die Frist zu wahren, und das Gutachten für einen späteren Zeitpunkt anzukündigen. Ob dieser Weg für Sie passt, klärt Ihr Steuerberater oder Rechtsanwalt im Einzelfall.

Der steuerliche Vorteil ergibt sich vereinfacht aus dem Unterschied zwischen festgestelltem und nachgewiesenem Wert, hier 45.000 Euro, und dem Steuersatz, der auf den Erwerb anzuwenden ist. Dabei spielen die Freibeträge eine Rolle. Ein Freibetrag ist der Betrag, bis zu dem ein Erwerb steuerfrei bleibt. Seine Höhe hängt vom persönlichen Verhältnis zum Verstorbenen oder zum Schenker ab, etwa davon, ob der Erwerber Ehegatte, Kind oder entfernter verwandt ist (§ 16 ErbStG). Bleibt der Erwerb ohnehin innerhalb des Freibetrags, entsteht kein Vorteil. Dabei zählen Schenkungen derselben Person aus den letzten zehn Jahren mit, denn sie werden mit dem neuen Erwerb zusammengerechnet (§ 14 ErbStG). Fragen Sie Ihren Steuerberater deshalb vor der Bestellung nach Ihrem Freibetrag.

Für ein Haus, das der Verstorbene bis zuletzt selbst bewohnt hat oder aus zwingenden Gründen, etwa wegen Pflegebedürftigkeit, nicht mehr bewohnen konnte, sieht das Gesetz unter engen Bedingungen eine Steuerbefreiung vor. Voraussetzung ist, dass der überlebende Ehegatte oder eingetragene Lebenspartner oder die Kinder es

unverzüglich selbst beziehen (§ 13 Abs. 1 Nr. 4b und 4c ErbStG). An die Stelle eines verstorbenen Kindes treten dessen Kinder. Ein Lebensgefährte ohne Ehe oder eingetragene Partnerschaft ist nicht begünstigt. Bei Kindern ist die Befreiung auf 200 Quadratmeter Wohnfläche begrenzt. Sie entfällt rückwirkend, wenn der Erwerber das Haus innerhalb von zehn Jahren nicht mehr selbst bewohnt, etwa weil er es verkauft oder vermietet, es sei denn, zwingende Gründe hindern ihn daran. Was dabei zum Haus zählt, etwa ein mitgenutzter Garten, kann von der wirtschaftlichen Einheit abhängen, die das Finanzamt im Feststellungsbescheid abgegrenzt hat (Bundesfinanzhof, Urteil vom 17.06.2026, II R 27/23). Fragen Sie auch danach vorab.

Bei Grundstücken, die zu Wohnzwecken vermietet sind, setzt das Gesetz unter Bedingungen nur 90 Prozent des Werts an (§ 13d ErbStG). Dann wirkt sich auch ein niedrigerer Wert nur in diesem Umfang aus. Dem Vorteil stehen Honorar und Aufwand gegenüber. Ergibt ein Gutachten einen höheren Wert als den festgestellten, droht im Einspruchsverfahren eine Änderung zum Nachteil. Das Finanzamt muss vorher mit Gründen darauf hinweisen, und dann lässt sich der Einspruch noch zurücknehmen (§ 367 Abs. 2 Satz 2, § 362 AO). Auch das gehört vorher bedacht.

Bei einer Schenkung lässt sich der Zeitdruck vermeiden. Wann die Schenkung ausgeführt wird, bestimmen die Beteiligten mit, und den Wert können sie schon vorher auf den geplanten Tag ermitteln lassen. Maßgeblich bleibt der Tag der Ausführung: Verschiebt sich der Notartermin oder ändert sich am Haus etwas, braucht das Gutachten eine Ergänzung. Gegen den späteren Feststellungsbescheid gilt aber auch hier die Einspruchsfrist von einem Monat. Wer das Gutachten dann schon hat, gerät nicht unter Druck.

Es gibt übrigens noch einen zweiten Steuerwert, den Grundsteuerwert. Er ist eine eigene Größe für die jährliche Grundsteuer, nicht für Erbschaft oder Schenkung. Übersteigt er den nachgewiesenen gemeinen Wert um mindestens 40 Prozent, ist nach dem Bundesmodell bei Nachweis der niedrigere gemeine Wert anzusetzen. Das Bundesmodell sind die bundeseinheitlichen Regeln für die Grundsteuer. Länder mit eigenem Grundsteuermodell weichen davon ab. Kapitel 16 erklärt das genauer.

Das ist eine allgemeine Erklärung und keine Rechts- oder Steuerberatung.

Das vierte Schild gehört der Versicherung. Sie fragt weder nach dem Markt noch nach dem Amt, sondern nach dem Neubau. Kapitel 5 behandelt es.

> **MERKE**
>
> Der Steuerwert ist eine Vorgabe des Amtes und kein Urteil über den Markt. Liegt der gemeine Wert am Stichtag nachweisbar niedriger als der festgestellte, lässt sich das mit einem Gutachten oder einem zeitnahen Kaufpreis belegen. Das gelingt nur, solange der Bescheid noch angefochten werden kann.

Quellen: §§ 151, 152, 153, 177, 182 bis 191, 198, 219, 220 Abs. 2 BewG (Bewertungsgesetz); § 9 Abs. 2 BewG; §§ 11, 13 Abs. 1 Nr. 4b und 4c, 13d, 14, 16, 30 ErbStG (Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz); §§ 122 Abs. 2, 183a, 351 Abs. 2, 355 Abs. 1, 356, 357, 362, 367 Abs. 2 AO (Abgabenordnung); § 154 Abs. 3 BewG; Bundesfinanzhof (BFH), Urteil vom 11.03.2026, II R 6/23; BFH, Urteil vom 05.12.2019, II R 9/18 (freie Würdigung des Gutachtens); BFH, Beschluss vom 04.08.2026, II B 87/25; BFH, Urteil vom 17.06.2026, II R 27/23.

5. Der Versicherungswert: Was der Neubau kosten würde

Ein Beispiel mit erfundenen Personen: Eine Eigentümerin öffnet einen Brief ihres Versicherers. Darin steht, ihr Haus sei mit 320.000 Euro versichert. Im Kaufvertrag von damals stehen 450.000 Euro. Die Bank hat in einem Schreiben eine dritte Zahl genannt, die niedriger ist als beide. Die Eigentümerin fragt sich, welche Zahl stimmt. Die Antwort ist unbequem: Jede beantwortet eine andere Frage. Die Zahl des Versicherers beantwortet die Frage dieses Kapitels: Was würde es kosten, das Haus nach einem Schaden wieder aufzubauen? Sie steht im Versicherungsschein. Wie sie zustande kam, kann Ihnen der Versicherer erklären.



Das Haus mit Bauhelm: Der Versicherer fragt nach den Kosten eines Neubaus

Eine Zahl, die nicht nach dem Käufer fragt

Der Marktwert, den Sie aus Kapitel 2 kennen, fragt nach einem Käufer. Er will wissen, was jemand an einem bestimmten Tag zahlen würde. Der Versicherungswert fragt nach einer Baustelle. Er will wissen, was Sie aufwenden müssten, wenn das Haus nicht mehr da wäre und neu entstehen sollte. Von allen vier Werten dieses Buchs ist er der nüchternste. Er kennt Mauern, Holz, Fenster und Handwerkerstunden. Wie beliebt die Straße ist, interessiert ihn nur insoweit, als sie die Baukosten beeinflusst.

Das Gesetz beschreibt den Versicherungswert so: Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt der Betrag, den Sie im Schadensfall aufwenden müssten, um das Haus neuwertig wiederherzustellen, abzüglich des Minderwerts, der sich aus dem Alter ergibt (§ 88 des Versicherungsvertragsgesetzes, VVG). Das Gesetz zieht vom Neubauwert also einen Betrag für das Alter ab.

Verträge dürfen davon abweichen. Die Musterbedingungen des Gesamtverbands der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) versichern den ortsüblichen Neubauwert ohne Altersabzug. Zu den Baukosten zählen dort auch Architektenhonorare und andere Planungskosten. Diese Musterbedingungen sind unverbindlich: Jeder Versicherer darf eigene Bedingungen verwenden. Welche Regel für Sie gilt, steht in Ihrem Vertrag und in den Bedingungen Ihres Versicherers.

Den vollen Neuwert gibt es meist nur beim Wiederaufbau

Ein Neubauwert ohne Altersabzug klingt nach einem Geschenk. Er hat eine Bedingung. Nach den Musterbedingungen bekommt die Versicherte zunächst nur den **Zeitwert**, das ist der Neubauwert abzüglich der Wertminderung durch Alter und Abnutzung. Den Rest,

den **Neuwertanteil**, erhält sie nur, wenn sie sicherstellt, dass sie das Geld für die Wiederherstellung verwendet, und wenn die Wiederherstellung innerhalb von drei Jahren nach dem Schaden gesichert ist. Wird das Haus nicht oder zu spät wieder aufgebaut, bleibt es beim Zeitwert. Wer den Neuwertanteil schon erhalten hat und aus eigenem Verschulden nicht innerhalb einer angemessenen Frist baut, muss ihn zurückzahlen.

Ein Beispiel mit erfundenen Zahlen: Ein Sturm beschädigt das Dach. Die Reparatur kostet 30.000 Euro. Nach Abzug für Alter und Abnutzung, also zum Zeitwert, beträgt der Schaden 21.000 Euro. Wird repariert und ist das gesichert, zahlt der Versicherer 30.000 Euro. Wird nicht repariert, bleibt es bei 21.000 Euro.

Auch das ist eine Frage der Bedingungen. Lesen Sie nach, welche Frist Ihr Versicherer nennt und was er als Nachweis verlangt.

Der Zeitpunkt zählt, und das Jahr 1914

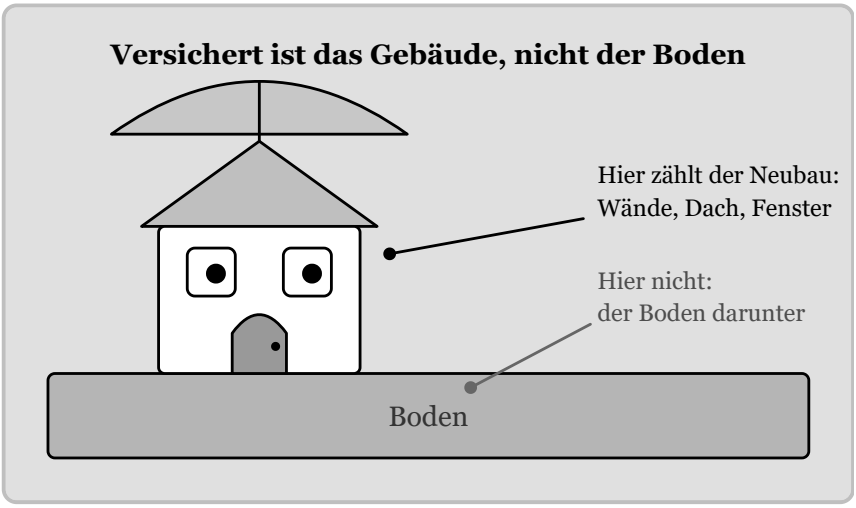
Wichtig ist der Zeitpunkt. Maßgeblich ist der Tag des Schadens, nicht der Tag des Vertragsabschlusses. Bauen wird fast immer teurer. Die Musterbedingungen fangen das auf, indem sie den Schutz jedes Jahr an die Baukosten anpassen. Man spricht dann von einem **gleitenden Neuwert**, denn die Summe gleitet mit den Baupreisen mit. In den Musterbedingungen gibt es dafür zwei Modelle.

Beim **Wert 1914** wird die Versicherungssumme in Baupreisen des Jahres 1914 ausgedrückt. Der Verband begründet das mit der Vergleichbarkeit: In jenem Jahr waren die Baukosten keinen nennenswerten Schwankungen unterworfen. Jedes Jahr rechnet der Versicherer die Summe mit einem Anpassungsfaktor auf den heutigen Neubauwert hoch. Die Zahl in Ihrem Vertrag ist dann kein Eurobetrag von heute, sondern eine Rechengröße.

Beim **Wohnflächenmodell** kommt in den Musterbedingungen keine Versicherungssumme vor. Dort bestimmen Fläche, Gebäudetyp und Bauausführung, wie das Haus versichert und der Beitrag berechnet wird. Welches Modell Ihr Vertrag verwendet, entnehmen Sie Ihren Vertragsunterlagen.

Was in die Rechnung gehört und was nicht

Die Rechnung ähnelt einem Verfahren, das Sie in Kapitel 8 kennenlernen, dem Sachwertverfahren. Dort heißen die Kosten durchschnittliche Herstellungskosten, in der Praxis rechnet man sie mit sogenannten Normalherstellungskosten. Gemeint sind die Kosten, die für einen Neubau anfielen, der dem Haus nach Art und Standard vergleichbar ist, am Stichtag und in zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweise (§ 36 der Immobilienwertermittlungsverordnung, ImmoWertV). Größe, Bauart und Ausstattung zählen. Der Preis, den ein Käufer zahlt, zählt nicht.



Der Schirm schützt das Gebäude: Der Boden darunter gehört nicht zum Neubau

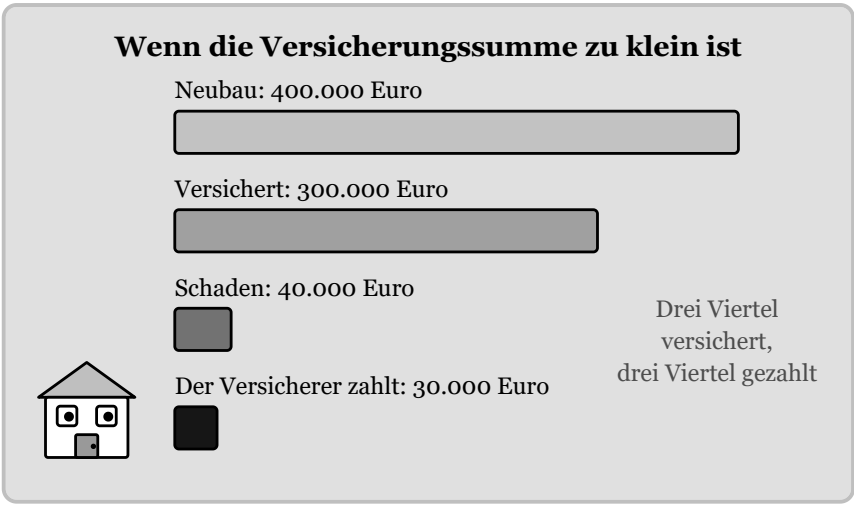
Zwei Unterschiede zum Marktwert sind wichtig. Der erste: Der Boden fehlt. Ein Grundstück kann nicht abbrennen, und niemand muss es neu bauen. Versichert wird das Gebäude, nicht das Grundstück. Der zweite: Beim Neuwert zählt das Alter nicht. Das Sachwertverfahren zieht dagegen eine Alterswertminderung ab, fügt den Bodenwert hinzu und passt das Ergebnis an den Markt an. Herstellungskosten allein beschreiben noch keinen Marktwert.

Daraus folgt, dass beide Zahlen weit auseinanderliegen können. Ein Beispiel mit erfundenen Zahlen: Ein Haus am Rand einer Gemeinde, aus der viele Menschen wegziehen, würde im Neubau 400.000 Euro kosten und ließe sich nur für 250.000 Euro verkaufen. Umgekehrt kann ein kleines Haus in sehr gefragter Lage deutlich mehr bringen, als sein Neubau kostet. Der Unterschied liegt dann meist im Boden. Beide Zahlen sind richtig. Sie stehen nur nicht für dieselbe Frage.

Wenn die Summe nicht passt

Steht im Vertrag eine Versicherungssumme, muss sie zum Versicherungswert passen. Passt sie nicht, gibt es zwei Fehler.

Der eine ist die zu kleine Summe. Das Gesetz nennt sie **Unterversicherung**. Ist die Versicherungssumme erheblich niedriger als der Versicherungswert zur Zeit des Schadens, muss der Versicherer die Leistung nur im Verhältnis der Summe zum Wert erbringen (§ 75 VVG). Eine kleine Abweichung genügt dafür nicht. Erfundene Zahlen zur Probe: Der Wiederaufbau würde 400.000 Euro kosten, versichert sind 300.000 Euro. Das sind drei Viertel. Ein Sturm richtet einen Schaden von 40.000 Euro an. Der Versicherer zahlt drei Viertel davon, also 30.000 Euro. Die übrigen 10.000 Euro trägt die Eigentümerin selbst.



Wer nur drei Viertel versichert, bekommt nur drei Viertel des Schadens ersetzt

Verträge können dieser Regel die Schärfe nehmen. Bei der Variante Wert 1914 sehen die Musterbedingungen einen Unterversicherungsverzicht vor: Der Versicherer verzichtet auf den Abzug, wenn die Summe nach Ihren Angaben im Antrag richtig berechnet wurde. Das gilt nicht, wenn die Angaben falsch waren oder wenn Sie wertsteigernde Umbauten nach Vertragsschluss nicht unverzüglich gemeldet haben. Ob Ihr Vertrag so etwas enthält, steht in den Bedingungen.

Der andere Fehler ist die zu große Summe. Übersteigt sie den Wert erheblich, kann jede Seite verlangen, dass sie herabgesetzt wird, und zwar unter verhältnismäßiger Minderung des Beitrags (§ 74 VVG). Wer zu viel versichert, zahlt Beiträge für eine Summe, die über den Wert des Gebäudes hinausgeht.

Drei Fragen an Ihren Versicherer

Den Versicherungswert legt kein Verkehrswertgutachten fest. Er folgt den Vorgaben des Versicherers und des Vertrags. Das hat eine praktische Folge. Ein Gutachten über den Marktwert sagt nichts darüber, ob Ihre Versicherungssumme reicht. Und eine Versicherungssumme taugt weder als Kaufpreis noch als Wert für das Finanzamt.

Wer wissen möchte, ob die eigene Absicherung passt, fragt zuerst den Versicherer. Drei Fragen genügen für den Anfang:

1. Nach welchem Modell ist meine Summe berechnet: als Eurobetrag, nach dem Wert 1914 oder nach dem Wohnflächenmodell?
2. Welche Angaben liegen zugrunde, etwa Wohn- und Nutzfläche, Baujahr, Ausbau und Ausstattung, und stimmen sie noch, auch nach einem Dachausbau oder Anbau? Muss ich solche Änderungen melden?
3. Gilt ein Verzicht auf die Kürzung bei Unterversicherung, und was muss ich im Schadensfall für den Neuwertanteil tun?

Bitten Sie um die Antworten in Textform und legen Sie sie zum Versicherungsschein. Danach lässt sich entscheiden, ob jemand die Neubaukosten nachrechnen soll. Ihr Vertrag kann von allen hier beschriebenen Regeln abweichen, und die Musterbedingungen sind nur ein Vorbild.

Alle vier Werte gelten für einen bestimmten Tag. Welcher Tag das ist und warum er so wichtig ist, zeigt das nächste Kapitel.

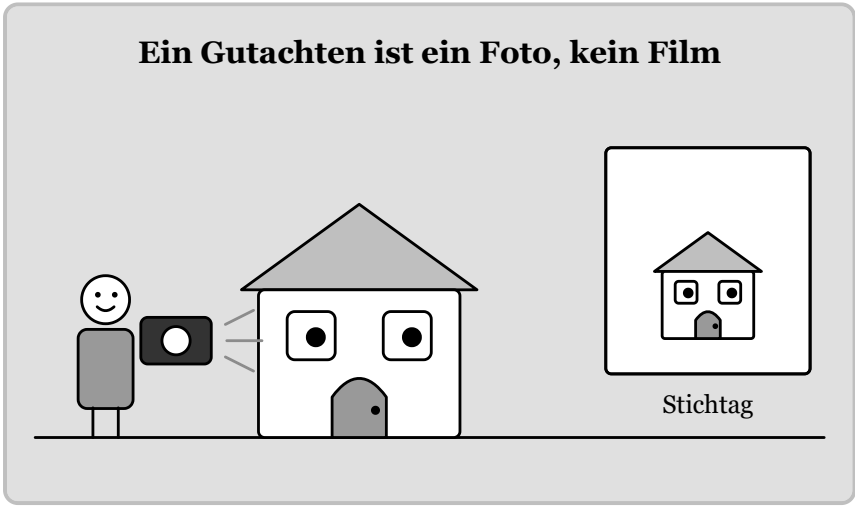
MERKE

Der Versicherungswert fragt, was es kostet, das Gebäude neu zu bauen, nicht, was jemand dafür zahlt, und der Boden bleibt draußen. Den vollen Neuwert zahlt der Versicherer meist nur, wenn tatsächlich wieder aufgebaut wird.

Quellen: § 88, § 75 und § 74 Versicherungsvertragsgesetz; § 36 Immobilienwertermittlungsverordnung; GDV-Musterbedingungen für die Wohngebäudeversicherung (VGB 2022, Wohnflächenmodell und Wert 1914 „Gleitender Neuwert Plus“, Stand Juni 2026): A 13, A 14, A 17.6, A 19.1.2, A 19.2.

6. Der Stichtag: Ein Gutachten ist ein Foto, kein Film

Ein Beispiel mit erfundenen Personen: Ein Mann erbt im Frühjahr ein Reihenhaus. Im Herbst bestellt er ein Gutachten und schreibt dazu: „Bitte ermitteln Sie den heutigen Wert.“ Der Gutachter fragt zurück, welchen heutigen Wert er meint. Den vom Herbst, in dem das Gutachten entsteht? Oder den vom Frühjahr, als der Erbfall eintrat? Der Mann wollte ein Foto bestellen und bekommt als Erstes eine Frage nach dem Datum. Es ist die wichtigste Frage des ganzen Auftrags.



Ein Foto hält einen Tag fest: Alles, was danach geschieht, steht nicht darauf

Ein Foto hat ein Datum

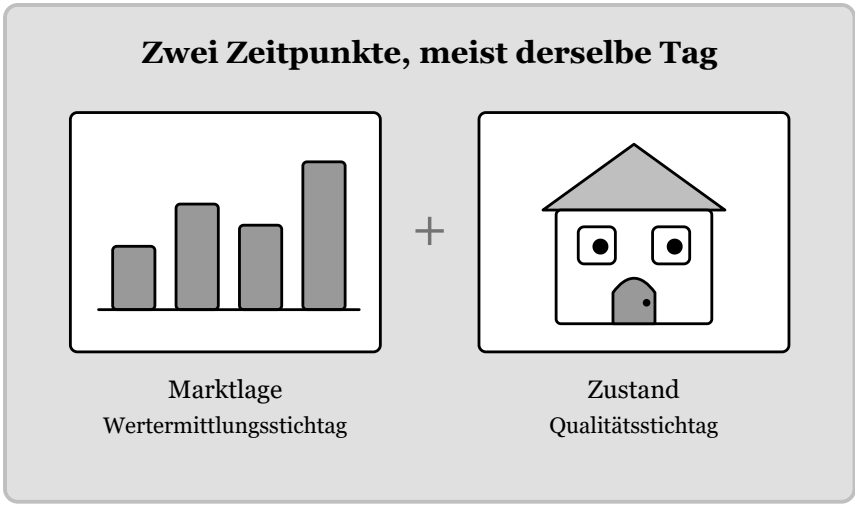
Die vier Werte aus den Kapiteln 2 bis 5 haben eines gemeinsam: Jeder gilt für einen bestimmten Tag. Ein Gutachten beschreibt keinen Zeitraum. Es beschreibt einen Tag, den **Stichtag**. Das ist der

Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Was davor geschah, ist Geschichte, was danach geschieht, steht nicht auf dem Foto.

Daraus folgt etwas, das sich leicht übersieht. Ein Gutachten zum Stichtag im Frühjahr sagt nichts darüber, was das Haus im Herbst oder im nächsten Jahr wert ist. Der Markt bewegt sich weiter, auch wenn das Foto stillhält. Zinsen steigen oder fallen, eine Gegend wird gefragter oder weniger gefragt. Soll der Wert für einen anderen Tag gelten, wird ein anderes Foto gebraucht. Das ist kein Mangel des Gutachtens. Es ist seine Natur, und sie macht es erst überprüfbar: Wer weiß, für welchen Tag ein Wert gilt, kann ihn mit den Verhältnissen dieses Tages vergleichen.

> **TYPISCHER FEHLER**
>
> „Bitte ermitteln Sie den heutigen Wert“, schreibt der Mann aus der Eingangsszene. Für die Erbschaft braucht er aber den Tag des Erbfalls im Frühjahr, denn diesen Stichtag legt das Gesetz fest. Der Herbst ist nur die Zeit, in der das Foto nachträglich entwickelt wird.

Genau genommen sind es zwei Fotos, die meist am selben Tag entstehen. Das erste zeigt den Markt. Die Fachleute nennen seinen Tag den **Wertermittlungsstichtag**. Zum Markt zählen die allgemeine Wirtschaftslage, die Zinsen am Kapitalmarkt und die wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Gebiets. Das zweite Foto zeigt das Haus selbst. Sein Tag heißt **Qualitätsstichtag**. Dazu zählen die rechtlichen Gegebenheiten, die tatsächlichen Eigenschaften, die Beschaffenheit und die Lage, bei Gebäuden also auch Ausstattung, Zustand und Alter (§ 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung, ImmoWertV).



Zwei Fotos, meist vom selben Tag: Das eine zeigt die Marktlage, das andere den Zustand des Hauses

Beide Tage sind in der Regel identisch. Der Zustand wird nur dann zu einem anderen Zeitpunkt festgestellt, wenn dafür ein rechtlicher oder sonstiger Grund besteht. Warum die Trennung zählt, zeigt der Abschnitt über die Zeit nach dem Stichtag.

Wer den Tag bestimmt

Oft bestimmen Sie den Stichtag gar nicht selbst. Das Gesetz legt ihn fest. Die wichtigsten Fälle:

- Erbschaft: der Tag, an dem die Erblasserin oder der Erblasser gestorben ist.
- Schenkung: der Tag, an dem die Zuwendung ausgeführt wird. Bei einem Grundstück sieht die Finanzverwaltung das als erfolgt an, sobald Auflassung und Eintragungsbewilligung vorliegen. Die **Auflassung** ist die Einigung von Veräußerer und Erwerber über den Eigentumswechsel, die **Eintragungsbewilligung** die Erklärung, dass das

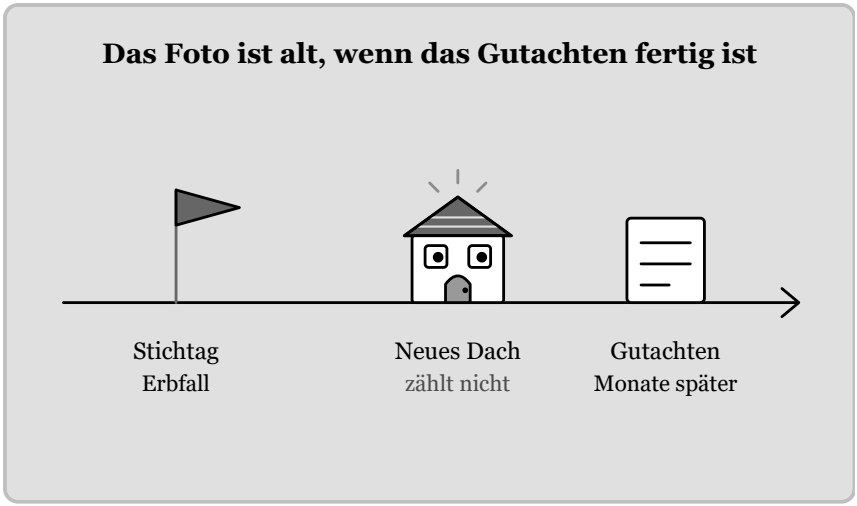
Grundbuch entsprechend geändert werden darf. Das kann der Tag sein, an dem der Notar die Erklärungen beurkundet, also in einer Urkunde festhält, sofern die Beteiligten keinen späteren Zeitpunkt für die Übereignung ausdrücklich bestimmt haben. Die spätere Eintragung im Grundbuch ist es nicht.

- Pflichtteil: der Erbfall.
- Zugewinnausgleich bei einer Scheidung im gesetzlichen Güterstand, der Zugewinngemeinschaft: für das Endvermögen, also das Vermögen am Ende des Güterstands, der Tag, an dem der Scheidungsantrag dem anderen Ehegatten zugestellt wird. Juristen sagen dazu: Der Antrag wird rechtshängig. Welcher Tag das ist, sagt Ihnen das Familiengericht oder Ihr Rechtsanwalt.

KURZ GEFRAGT

Der Notar beurkundet die Schenkung eines Hauses im März, ins Grundbuch eingetragen wird die Beschenkte im Juni. Welcher Tag ist der Stichtag für die Schenkungsteuer?
Nicht der Juni. Die Finanzverwaltung sieht die Schenkung als ausgeführt an, sobald Auflassung und Eintragungsbewilligung vorliegen. Das kann der Tag im März sein, an dem der Notar die Erklärungen beurkundet. Anders ist es nur, wenn die Beteiligten ausdrücklich einen späteren Zeitpunkt für die Übereignung bestimmt haben.

In all diesen Fällen entsteht das Gutachten oft Monate oder Jahre nach dem Stichtag. Das Foto wird sozusagen nachträglich entwickelt. Das verlangt vom Gutachter Disziplin: Er darf den heutigen Markt nicht hineinmischen, auch wenn er ihn besser kennt als den von damals. Wo in einer Familie mehrere Stichtage zugleich im Spiel sind, zeigt Kapitel 10.



Zwischen Stichtag und Gutachten liegen oft Monate: Das neue Dach zählt nicht

Was nach dem Stichtag geschieht, zählt nicht

Dazu gehört eine Regel, die manchen überrascht. Eine Modernisierung, ein Umbau oder eine rechtliche Änderung nach dem Stichtag gehört nicht in den Zustand am Stichtag. Der Erbe aus der Eingangsszene lässt im Sommer das Dach neu decken. Für den Wert im Frühjahr ist das ohne Bedeutung. Das Gutachten bewertet das alte Dach, so wie es am Stichtag war. Umgekehrt darf der Gutachter keine Marktdaten von einem Tag mit dem Zustand eines anderen Tages verbinden, ohne es offenzulegen. Auch die Daten, die er verwendet, etwa Vergleichspreise, müssen zum Stichtag passen.

Wer ein Gutachten für einen Stichtag in der Vergangenheit braucht, sollte deshalb alles aufheben, was den damaligen Zustand zeigt: Fotos, Rechnungen, Verträge, Protokolle. Sie helfen dem Gutachter, das Foto von damals zu rekonstruieren.

Drei Fragen vor jedem Auftrag

Zum Stichtag gehören zwei weitere Fragen. Zusammen bilden sie den Rahmen, den ein Gutachter vor dem Beginn kennen muss.

Wann? Das ist der Stichtag, mit der Norm, aus der er sich ergibt.

Wofür? Das ist der Zweck. Er entscheidet, welcher Wert gesucht wird. „Für das Finanzamt" lässt offen, ob ein niedrigerer Wert nachgewiesen, ein Grundsteuerwert verglichen oder eine kürzere Nutzungsdauer begründet werden soll. Ein Marktwert zum heutigen Tag belegt nicht den Wert am steuerlichen Stichtag. Ein Gutachten kann sorgfältig sein und trotzdem die falsche Frage beantworten.

Für wen? Das ist der Adressat. Das Finanzamt, ein Gericht, eine Bank oder die Gegenseite in einem Streit stellen unterschiedliche Anforderungen. Beim Finanzamt zählen außerdem Fristen. Ein Einspruch ist in der Regel innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheids einzulegen (§ 355 der Abgabenordnung). Das Gutachten sollte also rechtzeitig vorliegen. Wie Fristen zu lesen sind, steht in Kapitel 22.

Ändert sich eine der drei Angaben später, teilen Sie dies dem Gutachter sofort und schriftlich mit. Ein anderer Stichtag verlangt andere Marktdaten und einen anderen Zustand. Es kann auch nötig werden, noch einmal zu prüfen, ob die Qualifikation des Gutachters zum Anlass passt (Kapitel 20). Welcher Stichtag in Ihrem Fall gilt, klärt im Zweifel Ihr Steuerberater oder Rechtsanwalt.

Der Gutachter kennt nun den Tag. Was er außerdem sehen will, bevor er rechnet, zeigt Kapitel 7.

MERKE

Ein Gutachten ist ein Foto, kein Film. Vor jedem Auftrag stehen drei Fragen: für welchen Tag, wofür und für wen.

Quellen: § 2 Immobilienwertermittlungsverordnung; §§ 9, 11 Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz; R E 9.1 Erbschaftsteuer-Richtlinien 2019; § 2311, § 1384 Bürgerliches Gesetzbuch; § 355 Abgabenordnung.

7. Was ein Gutachter sehen will: Grundbuch, Wohnfläche, Unterlagen

Ein Beispiel mit erfundenen Personen: Eine Eigentümerin räumt einen ganzen Samstag lang den Keller aus, um alles zu finden, was irgendwie nach Haus aussieht. Am Montag schickt der Gutachter eine Liste mit fünf Punkten. Vier davon liegen im Schrank im Flur. Der fünfte ist keine Unterlage, sondern eine Frage. Die Eigentümerin hat nicht zu wenig getan, sondern das Falsche in zu großer Menge. Kapitel 6 hat gezeigt, für welchen Tag ein Gutachten gilt. Dieses Kapitel zeigt, was der Gutachter dafür vor sich haben will, und soll Ihnen den Samstag ersparen.

Das Grundbuch: Wem gehört das Grundstück, und was lastet darauf?

Das **Grundbuch** ist das öffentliche Verzeichnis, in dem steht, welches Grundstück gemeint ist, wem es gehört und welche Rechte darauf liegen. Es wird bei den Amtsgerichten geführt. Jedes Grundstück hat in der Regel sein eigenes Blatt, und ein Blatt hat fünf Teile: die Aufschrift mit Gericht und Blattnummer, das Bestandsverzeichnis und drei Abteilungen.



Fünf Teile, ein Blick: Hier sieht der Gutachter besonders genau hin

Für die Bewertung zählen vier Teile besonders. Das **Bestandsverzeichnis** beschreibt das Grundstück. Es nennt die Gemarkung, das ist der Vermessungsbezirk, außerdem das Flurstück, das ist die Bezeichnung nach der Karte, und die Größe laut Liegenschaftskataster, dem amtlichen Verzeichnis der Grundstücke. Abteilung I nennt den Eigentümer. Das sagt dem Gutachter, wer den Auftrag erteilen darf.

Abteilung II ist meist der wichtigste Teil. Dort stehen Lasten und Beschränkungen, etwa ein Wegerecht für den Nachbarn, ein Wohnungsrecht, also das Recht, im Haus zu wohnen, oder ein Nießbrauch, also das Recht, ein Grundstück zu nutzen und seine Erträge, etwa die Mieten, zu ziehen. Solche Rechte können den Wert erheblich verändern.

Abteilung III enthält die Rechte, mit denen Kredite am Grundstück gesichert werden, etwa Grundschulden und Hypotheken. Sie betreffen die Finanzierung, nicht die Eigenschaften des Hauses. Der

eingetragene Betrag sagt weder etwas über den Wert des Grundstücks noch über die Höhe einer heutigen Schuld.

Zwei Dinge lohnen den zweiten Blick. Gelöschte Eintragungen in Abteilung II und III bleiben im Grundbuch sichtbar. Sie sind rot unterstrichen oder mit roten Strichen gekennzeichnet, und auf einer Schwarz-Weiß-Kopie ist das Rot nicht mehr zu erkennen. Und das Grundbuch ist nicht vollständig: Mietverträge, offene Erschließungsbeiträge, also Beiträge für Straße und Wege, die die Gemeinde noch verlangen kann, und der Denkmalschutz stehen nicht darin, und die Baulasten, das sind Pflichten gegenüber der Bauaufsicht, stehen dort, wo das Landesrecht sie kennt, in einem eigenen Verzeichnis. Kapitel 14 liest ein Grundbuchblatt Zeile für Zeile und zeigt auch diese beiden Fallen.

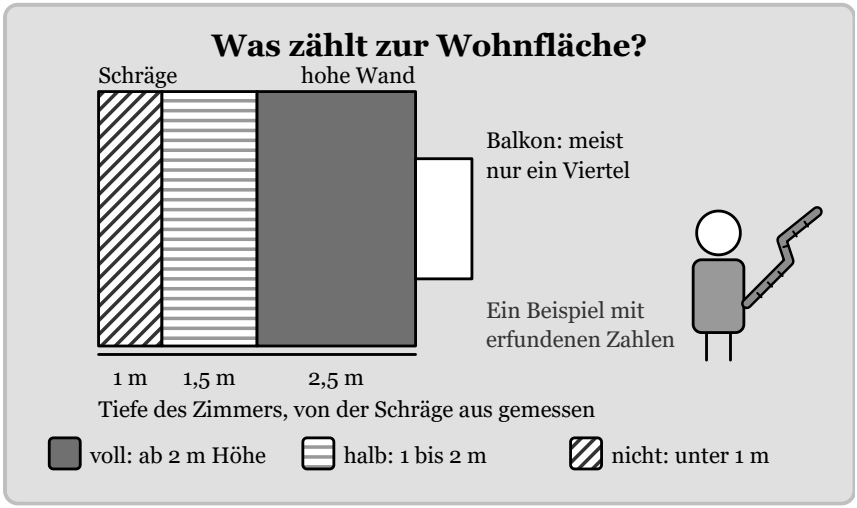
Bei Eigentumswohnungen gehört die Teilungserklärung zu den Unterlagen. Sie legt fest, was zur Wohnung gehört und was allen gemeinsam. Wer Eigentümer ist, darf das Grundbuch des eigenen Grundstücks einsehen.

Die Wohnfläche: nicht jeder Quadratmeter zählt gleich

Viele Zahlen in einem Gutachten beziehen sich auf den Quadratmeter: die Miete, der Vergleichspreis, die Baukosten. Gemeint ist aber nicht überall derselbe Quadratmeter. Das Exposé eines Maklers, die Angabe im Bauantrag und das Aufmaß des Gutachters, also die Vermessung vor Ort, können voneinander abweichen, ohne dass jemand falsch gemessen hat. Sie folgen dann unterschiedlichen Regeln.

Für Wohnraum ist die Wohnflächenverordnung der übliche Maßstab, auch wenn sie unmittelbar nur für die Wohnraumförderung vorgeschrieben ist. Sie rechnet nach den lichten Maßen, also dem

Raum zwischen den fertigen Wänden. Zubehörräume zählen nicht. Das sind Nebenräume wie Keller, Waschküche, Heizungsraum oder Garage. Unter Dachschrägen entscheidet die lichte Höhe: Flächen ab zwei Metern Höhe zählen voll, ab einem Meter bis unter zwei Metern zur Hälfte. Flächen unter einem Meter Höhe führt die Verordnung nicht auf, sie zählen deshalb nicht mit. Balkone, Loggien und Terrassen zählen in der Regel zu einem Viertel, höchstens zur Hälfte (§ 4 Nr. 1, 2 und 4 der Wohnflächenverordnung).



Das Dachzimmer von oben zeigt, wie die Wohnfläche unter der Schräge entsteht

Ein Beispiel mit erfundenen Zahlen: Ein Dachzimmer ist 4 Meter breit und 5 Meter tief, hat also 20 Quadratmeter Grundfläche. An der niedrigen Wand liegt ein Streifen von 1 Meter Tiefe, in dem die Decke niedriger als 1 Meter ist. Das sind 4 Quadratmeter, die nicht zählen. Daneben liegt ein Streifen von 1,5 Meter Tiefe mit einer Höhe von 1 bis unter 2 Metern. Das sind 6 Quadratmeter, die zur Hälfte zählen, also mit 3. Die restlichen 2,5 Meter Tiefe sind mindestens 2 Meter

hoch. Das sind 10 Quadratmeter, die voll zählen. Das Zimmer hat 13 Quadratmeter Wohnfläche. Ein Balkon von 8 Quadratmetern zählt im Regelfall mit 2.

Ein ausgebauter Kellerraum zählt nur dann zur Wohnfläche, wenn er kein Zubehörraum ist und den Anforderungen des Bauordnungsrechts genügt. Dass ein Exposé ihn einrechnet, beweist das nicht. Fragen Sie bei jeder Flächenangabe, nach welchem Regelwerk, von wem und wann sie ermittelt wurde. Weitere Flächen behandelt Kapitel 15, etwa die Brutto-Grundfläche, das ist die Fläche nach den Außenmaßen, mit der die Baukosten rechnen, und die Frage, welcher Kennwert zu welcher Fläche gehört.

Die Unterlagen: Nur das, was zur Frage passt

Welche Unterlagen ein Gutachter braucht, hängt von der Frage ab. Ein selbst genutztes Einfamilienhaus verlangt andere Papiere als eine vermietete Eigentumswohnung. Die Grundausstattung sieht meist so aus:

- ein aktueller Grundbuchauszug mit Datum,
- die Flurkarte, also der Kartenausschnitt mit dem Grundstück,
- die Wohnflächenberechnung und die Grundrisse,
- die Baubeschreibung,
- eine Liste der Modernisierungen mit Jahr und Umfang,
- der Energieausweis, soweit vorhanden, also die Angaben zum Energiebedarf oder Energieverbrauch des Gebäudes.



Eine Mappe mit wenigen, passenden Unterlagen genügt in der Regel

Hinzu kommt je nach Objekt, was die Frage verlangt. Bei einer Eigentumswohnung ist es die Teilungserklärung. Bei einem vermieteten Haus sind es die Mietverträge oder eine geordnete Mietaufstellung. Bei einem Erbbaurecht, also dem Recht, auf fremdem Grund ein Haus zu haben, ist es der Erbbaurechtsvertrag. Es muss nicht jedes Dokument vorsorglich angefordert werden. Eine nicht vermietete Wohnung braucht keine Mietaufstellung, ein unbebautes Grundstück keine Baubeschreibung. Fragen Sie den Gutachter, was er für Ihre Frage braucht, und schicken Sie das, was Sie haben.

Fehlt etwas, bricht die Bewertung nicht ab. Der Gutachter nennt dann, welche Information fehlt, womit er sie ersetzt hat und welche Annahme daraus folgt. Eine Schätzung muss als Schätzung erkennbar bleiben und darf nicht wie eine Tatsache klingen. So können Sie entscheiden, ob Sie die Unterlage noch beschaffen, den Auftrag

einschränken oder die Annahme hinnehmen. Wie ein Auftrag mit allen Unterlagen aufgebaut ist, zeigt Kapitel 21. Die Listen zum Ausdrucken stehen in Kapitel 26.

Der Gutachter weiß nun, welches Grundstück gemeint ist, wie groß das Haus ist und welche Papiere vorliegen. Wie er daraus einen Wert rechnet, zeigt das nächste Kapitel.

> **MERKE**
>
> Ein Gutachter will sehen, welches Grundstück gemeint ist, wem es gehört, welche Rechte darauf liegen und wie groß das Haus nach einheitlichen Regeln ist. Alles andere nur, wenn die Frage es verlangt.

Quellen: §§ 1, 12 Grundbuchordnung; §§ 4, 6 bis 11, 17 Grundbuchverfügung; §§ 2, 3, 4 Wohnflächenverordnung; § 1 Erbbaurechtsgesetz.

8. Wie gerechnet wird: Vergleichswert, Ertragswert, Sachwert in Bildern

Ein Beispiel mit erfundenen Personen: Ein Eigentümer fragt drei Gutachter, wie sie vorgehen. Der erste sagt: „Ich sehe mir an, was ähnliche Häuser gekostet haben." Der zweite sagt: „Ich rechne, was das Haus einbringt." Der dritte sagt: „Ich rechne, was ein Neubau kosten würde." Der Eigentümer hält das für Uneinigkeit. Es ist ein Werkzeugkasten. Jedes Werkzeug passt zu anderen Häusern. Kapitel 7 hat gezeigt, was der Gutachter vor sich haben will. Dieses Kapitel zeigt die drei Werkzeuge, mit denen er daraus einen Wert rechnet, jedes mit einem Bild und einer Rechnung, die Sie selbst nachrechnen können.

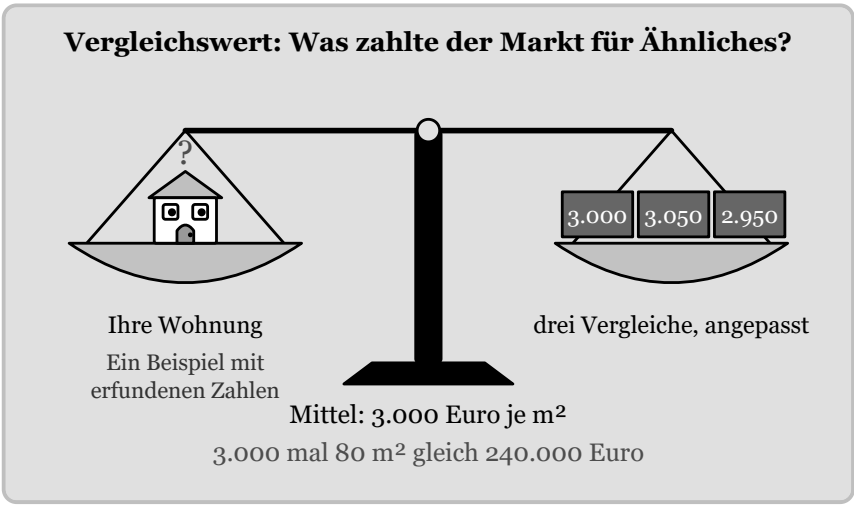
Drei Werkzeuge, keine Rangliste

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) kennt drei Verfahren: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Ein Gutachter wählt eines oder mehrere. Die Wahl richtet sich nach der Art des Objekts, nach den Gepflogenheiten im Geschäftsverkehr und nach den Daten, die zur Verfügung stehen. Er muss sie begründen (§ 6 ImmoWertV). Eine feste Rangfolge gibt es nicht. Das beste Werkzeug ist das, das zum Haus und zu den Daten passt.

Die Beispiele auf den nächsten Seiten sind einfach gehalten und haben erfundene Zahlen. Ein echtes Gutachten enthält mehr Schritte, zum Beispiel eine Anpassung an den Markt und den Abzug für besondere Mängel.

Werkzeug 1: die Waage (Vergleichswert)

Das Vergleichswertverfahren fragt: Was haben ähnliche Objekte gekostet? Es zieht Kaufpreise von Grundstücken heran, die dem bewerteten Grundstück in den wesentlichen Merkmalen entsprechen und in zeitlicher Nähe zum Stichtag verkauft wurden. Unterschiede werden durch Zu- oder Abschläge ausgeglichen. Das Verfahren eignet sich für Objekte, für die es genug passende Verkäufe gibt, etwa Eigentumswohnungen.



Die Waage: Die gesuchte Wohnung wird mit drei verkauften Wohnungen verglichen

Ein Beispiel mit erfundenen Zahlen: Gesucht ist der Wert einer Eigentumswohnung mit 80 Quadratmetern Wohnfläche. Drei ähnliche Wohnungen wurden vor Kurzem verkauft:

- Wohnung A kostete 3.200 Euro je Quadratmeter. Sie ist besser ausgestattet. Abzug 200 Euro, es bleiben 3.000 Euro.
- Wohnung B kostete 2.800 Euro je Quadratmeter. Sie liegt an einer lauteren Straße. Zuschlag 250 Euro, es ergeben sich

3.050 Euro.

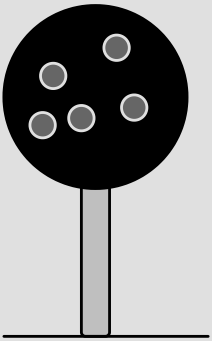
- Wohnung C kostete 3.100 Euro je Quadratmeter. Sie hat einen Balkon, die gesuchte Wohnung nicht. Abzug 150 Euro, es bleiben 2.950 Euro.

Der Mittelwert ist (3.000 + 3.050 + 2.950) geteilt durch 3, also 3.000 Euro je Quadratmeter. Mal 80 Quadratmeter ergibt 240.000 Euro. Die Wohnflächen aller vier Wohnungen müssen nach derselben Regel gemessen sein, sonst vergleicht die Waage Unvergleichbares (Kapitel 7).

Werkzeug 2: der Baum (Ertragswert)

Das Ertragswertverfahren fragt: Was bringt das Haus ein? Es geht von den Erträgen aus, die am Markt erzielbar sind. Die Miete des Hauses ist der Ertrag. Davon gehen die Kosten ab, die der Eigentümer tragen muss, ohne sie auf die Mieter umlegen zu können. Sie heißen Bewirtschaftungskosten: Verwaltung, Instandhaltung, nicht umgelegte Betriebskosten und das Mietausfallwagnis, also das Risiko, dass Miete durch Zahlungsrückstände oder vorübergehenden Leerstand ausfällt. Was übrig bleibt, heißt Reinertrag. Das Verfahren eignet sich für vermietete Häuser, bei denen die Rendite für den Käufer zählt. Bei einer vermieteten Eigentumswohnung kommen Vergleichswert und Ertragswert in Betracht, der Gutachter begründet seine Wahl.

Ertragswert: Was bringt das Haus im Jahr?



Jahresmiete	36.000
minus Kosten	7.200
minus Bodenverzinsung	3.600
Rest für das Gebäude	**25.200**
mal Faktor (3 Prozent, 40 Jahre)	23,11
Gebäude, gerundet	582.400
plus Boden	120.000
Vorläufiger Ertragswert	**702.400**

Ein Beispiel mit erfundenen Zahlen

Der Baum: Jedes Jahr trägt er Früchte, und der Ertragswert fragt, was sie über die Jahre wert sind

Erfundene Zahlen zur Probe: Ein vermietetes Haus bringt 36.000 Euro Miete im Jahr. Die Bewirtschaftungskosten sind mit 7.200 Euro angenommen. Der Reinertrag beträgt 28.800 Euro.

Nun kommt der Boden ins Spiel. Er bleibt bestehen, auch wenn das Gebäude eines Tages nicht mehr nutzbar ist, und er verzinst sich unabhängig vom Haus. Deshalb rechnet das Verfahren den Bodenanteil getrennt und zieht ihn vom Reinertrag ab, bevor es die Jahre des Gebäudes berücksichtigt. Das Grundstück ist 120.000 Euro wert. Bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,0 Prozent sind das 3.600 Euro im Jahr. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zins, mit dem die Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Gutachterausschuss leitet ihn aus Kaufpreisen und den zugehörigen Reinerträgen ab. Für das Gebäude bleiben 25.200 Euro im Jahr.

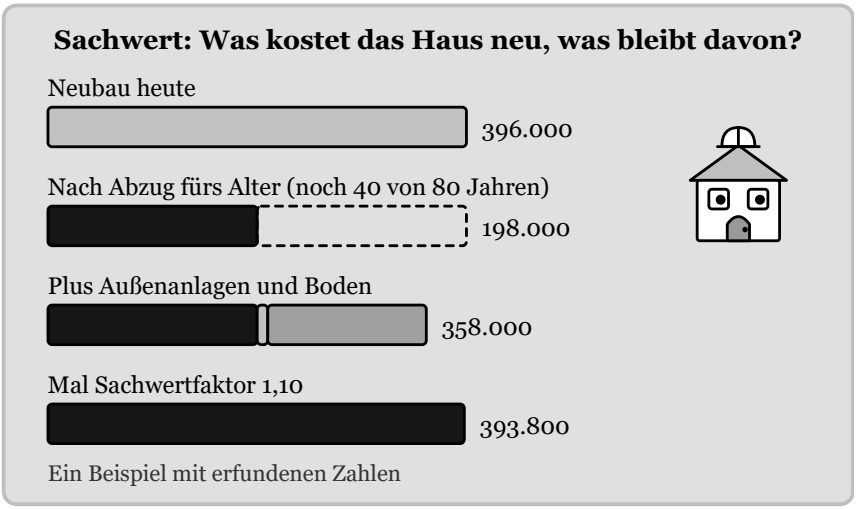
Das Gebäude bringt diesen Betrag nicht ewig, sondern bis zum Ende seiner Restnutzungsdauer, also der Jahre, in denen es voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Dazu mehr in Kapitel 9. Angenommen sind 40 Jahre. Aus Zinssatz und Jahren ergibt die Formel der Verordnung einen Faktor, der die Erträge aller Jahre auf heute umrechnet. Für 3,0 Prozent und 40 Jahre beträgt er gerundet 23,11. Das Gebäude ist also 25.200 mal 23,11 wert, das sind 582.372 Euro, gerundet 582.400 Euro. Dazu kommt der Boden mit 120.000 Euro. Das ergibt einen vorläufigen Ertragswert von 702.400 Euro. Vorläufig heißt: Der Gutachter prüft danach noch, ob der Markt von dieser Rechnung abweicht, und berücksichtigt Besonderheiten des Hauses.

Zum Nachrechnen: Der Faktor ist (1 minus 1,03 hoch minus 40) geteilt durch 0,03. In Excel lautet die Formel =(1-1,03^-40)/0,03 und ergibt 23,1148. Rechnen Sie mit diesem ungerundeten Wert weiter, kommen Sie auf rund 582.500 Euro statt 582.400 Euro. Der Unterschied entsteht allein durch die Rundung des Faktors. Die Verordnung schreibt dieselbe Formel als Bruch: (q hoch n minus 1) geteilt durch (q hoch n mal (q minus 1)), mit q gleich 1 plus Zinssatz in Prozent geteilt durch 100 (§ 34 Abs. 2).

Werkzeug 3: der Baukasten (Sachwert)

Das Sachwertverfahren fragt: Was würde das Haus als Neubau kosten, und was davon ist übrig? Es kommt bei Objekten zum Einsatz, die sich eher durch ihre Substanz als durch ihre Miete bewerten lassen, etwa bei selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Sachwert setzt sich aus dem Wert der Gebäude, der Außenanlagen und des Bodens zusammen.

Die Herstellungskosten werden mit dem Regionalfaktor, der sie an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt anpasst, und einem Alterswertminderungsfaktor multipliziert. Der Alterswertminderungsfaktor ist das Verhältnis von Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, die ein Haus dieser Art vom Baujahr an üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Dazu mehr in Kapitel 9. Danach passt ein Sachwertfaktor das Ergebnis an den Markt an, denn Herstellungskosten sind noch kein Marktwert.



Von den Neubaukosten bleibt nach dem Altersabzug die Hälfte, Außenanlagen und Boden kommen dazu, und der Sachwertfaktor passt das Ergebnis an den Markt an

Ein Beispiel mit erfundenen Zahlen: Ein Einfamilienhaus hat 200 Quadratmeter Brutto-Grundfläche. Das ist die Fläche nach den Außenmaßen, einschließlich der Wände (Kapitel 15). Die Neubaukosten je Quadratmeter sind mit 900 Euro angenommen. Die Fachleute sprechen von Normalherstellungskosten. Die Zahl ist frei erfunden und stammt nicht aus der Verordnung. Auf den Stichtag

hochgerechnet, mit einem angenommenen Faktor 2,0 für die Preisentwicklung, sind das 1.800 Euro. Der Regionalfaktor ist mit 1,10 angenommen und ergibt 1.980 Euro je Quadratmeter. Das Haus hätte als Neubau 200 mal 1.980, also 396.000 Euro gekostet.

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre, die Restnutzungsdauer 40 Jahre. Der Alterswertminderungsfaktor ist 40 geteilt durch 80, also 0,5. Das Haus ist rechnerisch 198.000 Euro wert. Die Außenanlagen, das sind Wege und Zaun, sind mit 10.000 Euro angenommen. Der Boden ist 150.000 Euro wert. Der vorläufige Sachwert beträgt 358.000 Euro. Der Sachwertfaktor des Gutachterausschusses ist mit 1,10 angenommen. Das Ergebnis, der marktangepasste vorläufige Sachwert, beträgt 358.000 mal 1,10, also 393.800 Euro. Besondere Merkmale des Hauses, etwa Bauschäden, kämen in einem echten Gutachten noch hinzu.

Warum die Zahlen zueinander passen müssen

Die drei Beispiele beschreiben drei verschiedene Häuser. Werden mehrere Werkzeuge am selben Haus angewendet, ist ein großer Abstand der Ergebnisse ein Anlass, die Annahmen zu prüfen. Die Daten des Gutachterausschusses, also Vergleichspreise, Zinssätze und Sachwertfaktoren, sind in einem bestimmten Modell ermittelt. Sie dürfen nur zusammen mit demselben Modell verwendet werden (§ 10 ImmoWertV). Ein Zinssatz, der aus Mehrfamilienhäusern stammt, passt nicht auf eine Villa. Ein richtiger Zahlenwert hilft wenig, wenn der Modellansatz nicht passt.

Fragen Sie deshalb beim Lesen eines Gutachtens nicht, ob das Ergebnis hoch oder niedrig ist. Fragen Sie, welches Werkzeug gewählt wurde und warum. Ertragswert und Sachwert hängen davon ab, wie lange das Haus noch nutzbar ist. Wie diese Zahl entsteht und was sie mit der Steuer zu tun hat, zeigt Kapitel 9.

MERKE

Die Waage vergleicht, der Baum rechnet die Erträge, der Baukasten die Baukosten. Welches Werkzeug passt, bestimmt das Haus, und die Daten müssen zum Werkzeug passen.

Quellen: §§ 6, 10, 21, 24, 25, 28, 32, 34 bis 39 Immobilienwertermittlungsverordnung; Anlagen 1 und 4 zur Immobilienwertermittlungsverordnung.

9. Alter und Zustand: Restnutzungsdauer und Abschreibung

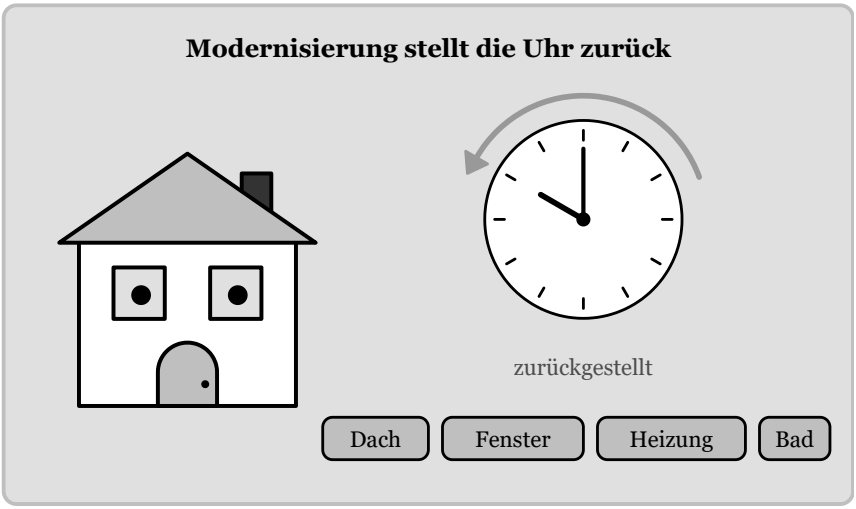
Ein Beispiel mit erfundenen Personen: Eine Vermieterin besitzt ein Reihenhaus, das ihre Eltern gebaut haben. Der Steuerberater der Vermieterin fragt, wie lange das Haus noch nutzbar sei. Sie antwortet, es stehe seit Jahrzehnten und werde auch die nächsten überstehen. Der Steuerberater nickt freundlich. Das sei eine gute Nachricht für das Haus, sagt er, aber nicht die Antwort, die das Finanzamt hören möchte.

Zwei Fragen, die gleich klingen

Ein Haus kann sehr lange stehen. Das ist die eine Frage: Wie lange steht es? Die Bewertung stellt eine andere: Wie lange kann man das Gebäude noch wirtschaftlich nutzen? Gemeint ist die Zeit, in der es bei ordentlicher Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Diese Zeit heißt **Restnutzungsdauer**. Die Zahl der Jahre, die ein Haus dieser Art vom Baujahr an üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann, heißt **Gesamtnutzungsdauer**. Im einfachsten Fall ergibt sich die Restnutzungsdauer, indem man das Alter des Hauses von der Gesamtnutzungsdauer abzieht.

Ein Beispiel mit erfundenen Zahlen: Im Modell werden für ein Haus dieser Art 80 Jahre angesetzt, und das Haus ist 50 Jahre alt. Dann bleiben rechnerisch 30 Jahre. Welche Gesamtnutzungsdauer für ein bestimmtes Haus gilt, nennt das Gutachten. Wo diese Zahlen in die Rechnung eingehen, zeigt Kapitel 8.

Beide Größen sind Rechenmodelle. Sie beschreiben keine technische Lebensdauer. Ein Haus kann nach Modellrechnung „verbraucht“ sein und trotzdem bewohnt werden. Durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen können seine Restnutzungsdauer verlängern und die Uhr des Modells zurückstellen, unterlassene Instandhaltung kann sie verkürzen. Ein jahrhundertealtes, bewohntes Haus widerspricht dem Modell deshalb nicht.



Das Haus und seine Uhr: Modernisierungen stellen die Uhr zurück

Warum das Baujahr allein nichts sagt

Das Alter hilft bei der Einschätzung, aber keine Zahl lässt sich aus dem Baujahr allein ablesen. Stellen Sie sich zwei gleich alte Häuser vor. Das eine hat ein neues Dach, neue Fenster, eine neue Heizung und erneuerte Bäder. Das andere ist so geblieben, wie es gebaut wurde. Dieselbe Jahreszahl, ganz andere Aussichten.

Für Wohngebäude kennt die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) deshalb ein Punkteraster. Wer modernisiert hat, bekommt Punkte. Die Dacherneuerung samt Dämmung und die

Dämmung der Außenwände zählen am meisten, mit jeweils bis zu vier Punkten. Fenster und Außentüren, Leitungen für Strom, Gas, Wasser und Abwasser, Heizung, Bäder, Innenausbau und eine wesentlich verbesserte Grundrissgestaltung zählen mit jeweils bis zu zwei Punkten. Mehr als 20 Punkte sind nicht möglich. Wer nur teilweise modernisiert hat, bekommt entsprechend weniger. Je mehr Punkte, desto länger die Restnutzungsdauer. Das Raster ersetzt nicht die Würdigung des einzelnen Hauses durch den Sachverständigen.

Damit das Raster trägt, muss ein Gutachten wissen, was wann gemacht wurde. Das Wort „modernisiert“ genügt nicht. Gebraucht werden das Bauteil, das Jahr und ein Beleg. Wer seine Rechnungen aufhebt, erspart dem Gutachter und sich selbst später das Raten.

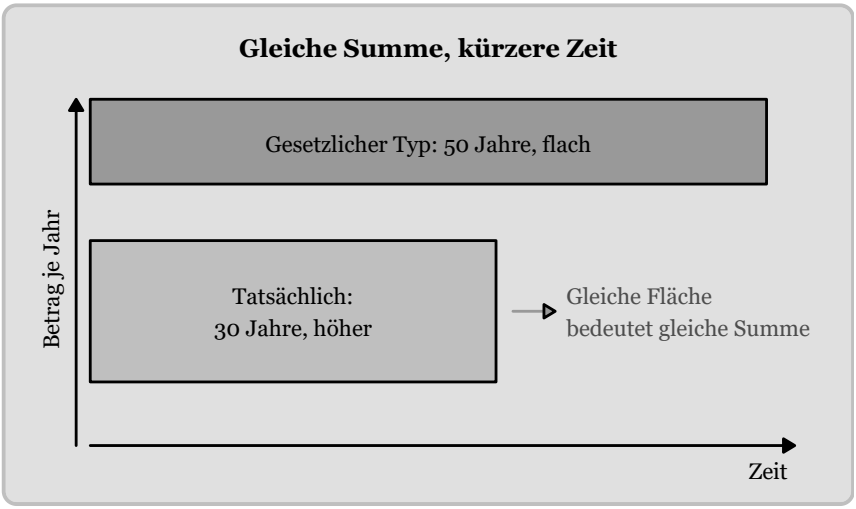
Die Abschreibung: Das Finanzamt rechnet mit Typen

Wer ein Haus vermietet, darf jedes Jahr einen Teil der Gebäudekosten als Ausgabe ansetzen. Das nennt man Absetzung für Abnutzung, kurz **AfA** oder Abschreibung. Der Grund und Boden wird nicht abgeschrieben, nur das Gebäude.

Das Gesetz legt die Prozentsätze fest. Bei einem vermieteten Wohnhaus, das zwischen 1925 und 2022 fertiggestellt wurde, sind es 2 Prozent im Jahr. Das entspricht einer Nutzungsdauer von 50 Jahren. Bei älteren Häusern sind es 2,5 Prozent, bei Häusern ab 2023 sind es 3 Prozent.

Ist ein Haus tatsächlich nur kürzer nutzbar, als der gesetzliche Typ annimmt, dürfen die Absetzungen für die kürzere Zeit angesetzt werden. Das setzt voraus, dass man die kürzere Dauer nachweist. Der Weg dahin führt in der Regel über ein Sachverständigengutachten, und die Abschreibung wird dadurch nur zeitlich vorgezogen. Die Summe bleibt gleich.

Ein Beispiel mit erfundenen Zahlen: Auf das Gebäude entfallen 400.000 Euro der Anschaffungskosten, also des Kaufpreises samt Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer und Notar. Bei 2 Prozent sind das 8.000 Euro im Jahr. Angenommen, ein Sachverständiger begründet nach Prüfung des Hauses eine Nutzungsdauer von 30 Jahren. Dann wären es rund 13.300 Euro im Jahr. Die 400.000 Euro bleiben dieselben. Sie werden nur schneller verteilt.



Gleiche Fläche, kürzere Zeit: Die Abschreibung wird vorgezogen

Zur Abschreibung gehört auch die Haltedauer: Wer das Haus innerhalb von zehn Jahren nach der Anschaffung verkauft, kann wegen der bisherigen Absetzungen einen höheren steuerpflichtigen Gewinn haben. Wie das gerechnet wird und was sonst noch zur Abschreibung gehört, steht in Kapitel 17.

Warum das Wertgutachten nicht reicht

Ein Gutachten zum Marktwert nennt meist auch eine Restnutzungsdauer. Sie stammt aus dem Modell der Wertermittlung. Für die Abschreibung ist das nicht ohne Weiteres die richtige Zahl,

denn beide Zahlen beantworten verschiedene Fragen. Die eine lautet: Was ist ein Haus am Markt wert? Die andere: Wie lange kann dieses Haus voraussichtlich noch zweckentsprechend genutzt werden?

Der Bundesfinanzhof hat dazu klare Linien gezogen:

- Für den Nachweis darf man jede geeignete sachverständige Methode wählen.
- Ein bloßer Verweis auf die Modellwerte der Immobilienwertermittlungsverordnung genügt nicht.
- Das Gutachten muss das einzelne Haus würdigen und über die Faktoren Aufschluss geben, die seine Nutzungsdauer bestimmen: technischer Verschleiß, wirtschaftliche Entwertung, rechtliche Beschränkungen der Nutzung. Zu jedem Faktor muss es sich nicht äußern. Wer sich auf wirtschaftliche Entwertung stützt, braucht keine Feststellungen zum technischen Verschleiß. Es muss erkennen lassen, bis wann das Haus voraussichtlich noch seinem Zweck entsprechend genutzt werden kann.

Das Modell der Wertermittlung ist dabei nicht verboten. Ein Gutachten, das nach seinen Vorgaben rechnet, kann genügen, wenn es die Gegebenheiten des einzelnen Hauses einbezieht, etwa durchgeführte oder unterlassene Instandsetzungen und Modernisierungen. Es darf nicht einfach übernommen werden.

Wird eine kürzere Nutzungsdauer angestrebt, muss das Gutachten genau diese Frage für genau dieses Haus beantworten. Als Bezugspunkt nimmt es den Zeitpunkt der Anschaffung, denn mit ihm beginnt die Nutzungsdauer eines erworbenen Hauses (§ 11c EStDV). Ein Ortstermin ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Wer aber nur Fragebogen und Fotos des Eigentümers verwendet, baut auf ungeprüften Angaben, und die sind leicht anzugreifen. Wie das

Finanzamt ein solches Gutachten im Einzelfall würdigt, kann abweichen. Üblich ist, das vor der Bestellung mit dem Steuerberater zu besprechen (Kapitel 11).

Ein Schreiben des Bundesfinanzministeriums vom 22. Februar 2023 zur Abschreibung nach der kürzeren Nutzungsdauer, dem der Bundesfinanzhof teilweise widersprochen hatte, hat das Ministerium mit Schreiben vom 1. Dezember 2025 aufgehoben. Der Bundesrat hat am 25. September 2026 vorgeschlagen, die kürzere Nutzungsdauer im Jahressteuergesetz 2026 auf Gebäude zu beschränken, die schon bei der Fertigstellung eine kürzere Nutzungsdauer hatten. Die Bundesregierung hat angekündigt, den Vorschlag zu prüfen. Stand 27. Oktober 2026 ist das nur ein Vorschlag und kein geltendes Recht (Kapitel 17).

Das ist eine allgemeine Erklärung und keine Rechts- oder Steuerberatung.

Bisher ging es um ein Haus mit einem Eigentümer. Im nächsten Kapitel gehört ein Haus mehreren Menschen, und die sind sich über seinen Wert nicht einig.

> **MERKE**
>
> Das Baujahr ist keine Rechenaufgabe. Wie lange ein Haus noch genutzt werden kann, zeigen sein Zustand und seine Modernisierungen, und für die Abschreibung muss ein Gutachten genau diese Frage für genau dieses Haus beantworten.

Quellen: § 7 Abs. 4 EStG (Einkommensteuergesetz); § 11c EStDV (Einkommensteuer-Durchführungsverordnung); § 4 und Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung); § 23 EStG; Bundesfinanzhof (BFH), Urteil vom 28.07.2021, IX R 25/19; BFH, Urteil vom 23.01.2024, IX R 14/23; BMF, Schreiben vom 01.12.2025 (Aufhebung des Schreibens vom 22.02.2023); BT-Drucksache 21/8283 (Anlagen 3 und 4: Stellungnahme des Bundesrates, Gegenäußerung der Bundesregierung).

10. Wenn Familien streiten: Erbe, Scheidung, Pflichtteil

Drei Geschwister, die es nicht gibt, erben ein Haus. Die Älteste möchte darin wohnen bleiben. Der Jüngste möchte verkaufen. Die Mittlere möchte vor allem, dass es gerecht zugeht. Alle drei sind sich einig, dass sie sich einig werden wollen. Nur über den Wert des Hauses haben sie drei Meinungen, und jede klingt für den, der sie vertritt, sehr überzeugend.

Dieses Kapitel zeigt, wo in der Familie der Wert eines Hauses gebraucht wird: in der Erbengemeinschaft, beim Pflichtteil, bei Schenkungen zu Lebzeiten, bei der Scheidung und in der Teilungsversteigerung. Der Wert für die Steuer ist ein anderes Thema und steht in Kapitel 4.

Die Erbengemeinschaft: Was gilt

Hinterlässt jemand mehrere Erben, gehört der Nachlass allen gemeinsam. Man spricht von einer **Erbengemeinschaft**. Für sie gelten feste Regeln:

- Verwaltet wird gemeinsam. Jeder Miterbe muss bei Maßnahmen mitwirken, die für eine ordnungsgemäße Verwaltung nötig sind. Maßnahmen, die zur Erhaltung des Nachlasses notwendig sind, darf jeder allein treffen. Über die laufende ordnungsmäßige Verwaltung können die Erben mit Mehrheit nach der Größe ihrer Erbteile beschließen.
- Über einen Nachlassgegenstand verfügen, ihn also etwa übertragen, können die Erben nur gemeinsam. Das gilt auch für das Haus.

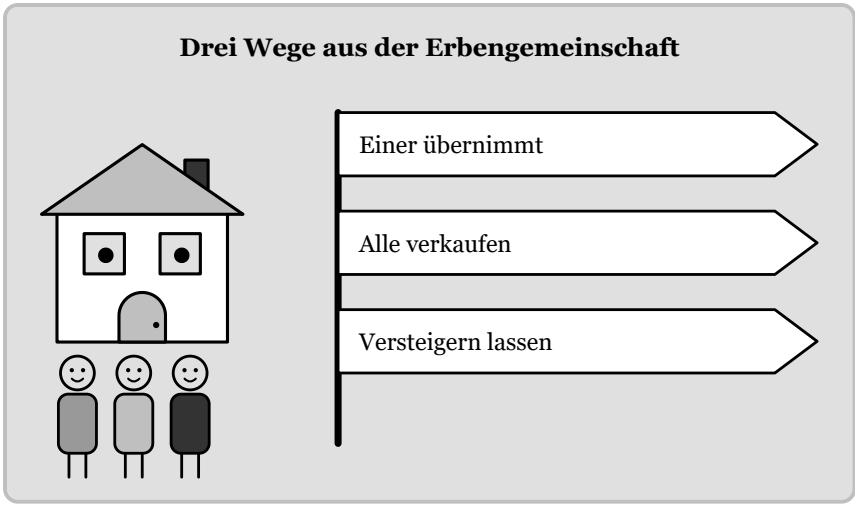
- Jeder Miterbe kann grundsätzlich jederzeit verlangen, dass die Gemeinschaft aufgelöst wird.

Ein **Erbteil** ist der Anteil eines Miterben am gesamten Nachlass. Diesen Erbteil darf er veräußern, einen Anteil am Haus allein dagegen nicht. Vom Erbteil zu unterscheiden ist der **Miteigentumsanteil**, den etwa zwei Käufer eines Hauses nebeneinander haben können. Er steht im Grundbuch (Kapitel 14) und gehört dem Einzelnen. Für die Bewertung ist der Unterschied wichtig: In der Auseinandersetzung, also der Aufteilung des Nachlasses, wird in der Regel der Wert des ganzen Hauses ermittelt und nach Quoten verteilt. Ein Abschlag für einen einzelnen Anteil kommt nur in Betracht, wenn gerade ein solcher Anteil bewertet oder verkauft werden soll.

> **KURZ GEFRAGT**
>
> *Der Jüngste möchte verkaufen. Darf er seinen Anteil am Haus allein verkaufen?*
> Nein. Veräußern darf ein Miterbe seinen Erbteil, also seinen Anteil am gesamten Nachlass. Einen Anteil am Haus allein darf er nicht verkaufen, denn über das Haus verfügen die Erben nur gemeinsam. Verlangen kann er aber grundsätzlich jederzeit, dass die Gemeinschaft aufgelöst wird.

Drei Wege und ein Stichtag

Für ein Haus gibt es im Kern drei Wege aus der Gemeinschaft: Einer übernimmt es und gleicht die anderen aus, alle verkaufen es gemeinsam, oder es wird versteigert und der Erlös geteilt. In allen drei Fällen ist der Wert des Hauses die zentrale Rechengröße.



Aus der Erbengemeinschaft führen drei Wege: Einer übernimmt, alle verkaufen, oder das Haus wird versteigert

Für die Auseinandersetzung nennt das Gesetz keinen festen Bewertungstag. Die Beteiligten legen den Tag fest, am besten nahe an der Übernahme oder am Verkauf. Der Wert vom Todestag passt nur, wenn sich Markt und Zustand seitdem kaum verändert haben.

Beauftragen die Erben ein Gutachten gemeinsam, bindet es niemanden. Es ordnet die Verhandlung, mehr nicht. Soll es verbindlich sein, müssen alle vorher vereinbaren, dass sie das Ergebnis anerkennen. Das nennt man ein **Schiedsgutachten**. Dann regeln sie auch, wer das Gutachten erstellt, welcher Wert gesucht wird, wer beim Ortstermin dabei sein darf und wer die Kosten trägt. Nach der Rechtsprechung bindet ein Schiedsgutachten die Beteiligten bis zur Grenze der offenbaren Unrichtigkeit. Offenbar unrichtig ist es erst, wenn einem sachkundigen und unbefangenen Beobachter, wenn auch erst nach gründlicher Prüfung, Fehler ins Auge springen, die das Gesamtergebnis verfälschen. Eine bloße Unrichtigkeit genügt nicht. Deshalb sollte ein Rechtsanwalt die Abrede vorher ansehen.

Ein häufiges Missverständnis betrifft das **Nachlassverzeichnis**, also die Liste dessen, was zum Nachlass gehört. Das Verzeichnis, das ein Erbe dem Pflichtteilsberechtigten oder ein Testamentsvollstrecker den Erben schuldet, nennt nach dem Gesetzeswortlaut den Bestand und keinen Wert (§ 2314, § 2215 BGB). Anders das Inventar, das Erben beim Nachlassgericht einreichen: Es soll auch den Wert der Nachlassgegenstände angeben (§ 2001 Abs. 2 BGB). Machen Erben trotzdem Wertangaben, sollten sie Schätzungen als solche kennzeichnen und die Grundlage nennen, etwa Bodenrichtwert, Wohnfläche und Baujahr.

Wenn nicht alle mitmachen

- **Zugang:** Ein Gutachten braucht in der Regel einen Ortstermin (Kapitel 12). Klären Sie früh, wer Schlüssel hat und wer anwesend sein darf.
- **Auftrag:** Ein Gutachten, das ein Miterbe allein bestellt, ist sein Privatgutachten und bindet die anderen nicht. Ob ein Alleingang zulässig ist, klärt ein Rechtsanwalt.
- **Kosten:** Bei einem gemeinsamen Gutachten regeln die Erben sie in der Abrede. Beim Pflichtteil trägt sie der Nachlass (siehe unten).

Pflichtteil: Der Wert am Todestag

Kinder, an Stelle eines verstorbenen Kindes dessen Kinder, Ehegatten und eingetragene Lebenspartner sowie die Eltern, wenn der Verstorbene keine Kinder oder Enkel hatte, haben einen gesetzlichen Mindestanspruch in Geld, wenn sie enterbt wurden: den **Pflichtteil**. Geschwister haben keinen. Er beträgt die Hälfte dessen, was ihnen als gesetzlichen Erben zustünde. Seine Höhe richtet sich nach dem Wert des Nachlasses am Todestag.

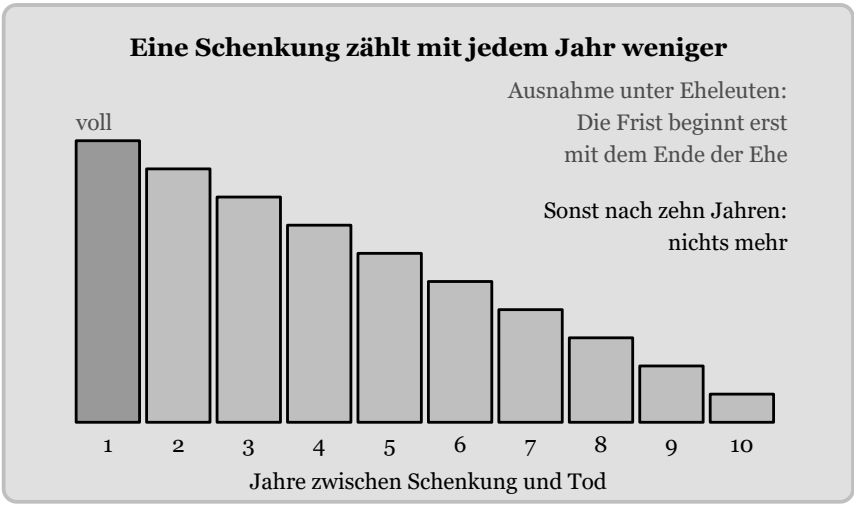
Ist der Berechtigte nicht Erbe, kann er verlangen, dass der Wert der Nachlassgegenstände ermittelt wird. Die Kosten trägt der Nachlass. Das Gutachten informiert alle Seiten, es bindet aber weder den Erben noch den Berechtigten.

Wird das Haus bald nach dem Erbfall verkauft, orientiert sich der Wert in der Regel am erzielten Preis, sofern keine außergewöhnlichen Umstände vorliegen. Wer geltend macht, der Preis habe den Wert am Todestag nicht getroffen, etwa weil sich der Markt verändert hat, muss das mit nachprüfbaren Tatsachen belegen. Dafür kann ein Gutachten zum Todestag nötig sein.

> **MERKE**
>
> Der Pflichtteil ist ein Anspruch auf Geld, nicht auf das Haus. Er beträgt die Hälfte des gesetzlichen Erbteils und richtet sich nach dem Wert des Nachlasses am Todestag. Gehört ein Haus zum Nachlass, kommt es deshalb auf seinen Wert an genau diesem Tag an. Geschwister haben keinen Pflichtteil.

Schenkung zu Lebzeiten: Die Pflichtteilsergänzung

Hat der Verstorbene zu Lebzeiten etwas verschenkt, kann der Berechtigte die **Pflichtteilsergänzung** verlangen. Die Schenkung wird dem Nachlass dann gedanklich wieder hinzugerechnet, aber mit abnehmendem Gewicht: Im ersten Jahr vor dem Tod zählt sie voll, in jedem weiteren Jahr um ein Zehntel weniger, nach zehn Jahren gar nicht mehr.



Eine Schenkung zählt mit den Jahren weniger, bei Ehegatten beginnt die Frist erst mit dem Ende der Ehe

Eine Ausnahme betrifft Eheleute. Hat der Verstorbene seinem Ehegatten das Haus geschenkt, beginnt die Frist erst, wenn die Ehe aufgelöst wird. Die Zehnjahresfrist hilft hier also nicht, solange die Ehe besteht.

Angesetzt wird der niedrigere von zwei Werten: der Wert des Hauses am Todestag oder sein Wert zur Zeit der Schenkung. Den Wert zur Schenkung rechnet die Rechtsprechung für diesen Vergleich in der Regel um den Kaufkraftschwund auf den Todestag hoch, also um den Verlust an Kaufkraft des Geldes in der Zwischenzeit. Diese Umrechnung gehört zur juristischen Berechnung. Das Gutachten nennt beide Werte ohne Umrechnung.

Ob die zehn Jahre schon laufen, ist eine Rechtsfrage. Bei einem Grundstück beginnen sie nach der Rechtsprechung frühestens mit der Eintragung des Beschenkten im Grundbuch und nicht schon mit dem Notartermin, der für die Schenkungsteuer zählt (Kapitel 6). Manche Schenker behalten sich ein **Wohnungsrecht** vor, also das Recht,

weiter im Haus zu wohnen, oder einen **Nießbrauch**, also das Recht, das Haus zu nutzen und seine Erträge zu ziehen (Kapitel 14). Dann haben sie das Haus unter Umständen noch nicht im Sinne des Gesetzes aus der Hand gegeben. Das Gutachten liefert dafür Tatsachen, etwa welche Räume das Recht umfasst. Entscheiden muss ein Jurist.

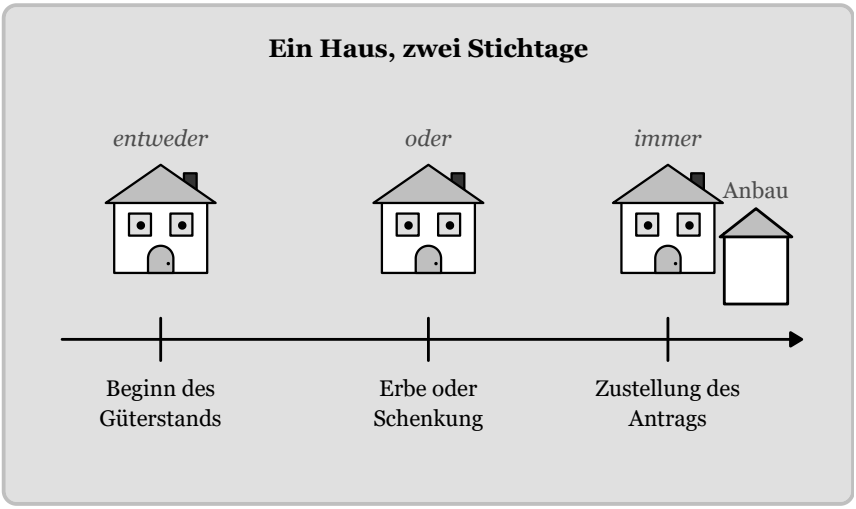
Scheidung: Der Zugewinn

Bei einer Scheidung wird im gesetzlichen **Güterstand**, also der Vermögensordnung der Ehe, der **Zugewinn** ausgeglichen. Dieser Güterstand heißt Zugewinngemeinschaft. Haben die Eheleute durch Ehevertrag etwas anderes vereinbart, etwa Gütertrennung, gilt das nicht. Ob das bei Ihnen so ist, steht im Ehevertrag.

Ausgeglichen wird so: Wer mehr Zugewinn erzielt hat als der andere, gibt die Hälfte des Überschusses ab. Verglichen werden dafür das Vermögen am Anfang des Güterstands, das **Anfangsvermögen**, und das Vermögen am Ende. Erbt ein Ehegatte während der Ehe ein Haus oder bekommt er es geschenkt, wird dieser Erwerb zum Anfangsvermögen gezählt, und zwar mit dem Wert zum Zeitpunkt des Erwerbs.

Für ein einziges Haus zählen so zwei Tage. Der erste hängt davon ab, wie das Haus zum Ehegatten kam: Gehörte es schon zu Beginn des Güterstands dazu, zählt dieser Tag; kam es später durch Erbe oder Schenkung, zählt der Tag des Erwerbs. Der zweite Tag ist immer derselbe, nämlich der Tag, an dem der Scheidungsantrag dem anderen Ehegatten zugestellt wird (Juristen sagen: rechtshängig). Zu jedem Tag gehört der Zustand des Hauses an diesem Tag. Ein Anbau, der erst Jahre später entstand, gehört nicht in den Wert vom ersten Tag.

Auch hier wird der Kaufkraftschwund herausgerechnet, ähnlich wie oben bei der Schenkung. Diese Umrechnung gehört zur juristischen Berechnung. Das Gutachten nennt die Werte zu den einzelnen Stichtagen ohne Umrechnung.



Für ein Haus zählen zwei Stichtage: entweder der Beginn des Güterstands oder der Erwerb durch Erbe oder Schenkung, dazu immer die Zustellung des Scheidungsantrags

Teilungsversteigerung: Der Wert, den das Gericht festsetzt

Können sich Miterben oder Miteigentümer nicht einigen, kann jeder von ihnen beim Gericht die **Teilungsversteigerung** beantragen. Das ist eine Zwangsversteigerung, mit der die Gemeinschaft beendet wird. Das Gericht setzt dafür den Wert des Hauses fest und hört nötigenfalls einen Sachverständigen. Gegen diese Festsetzung kann man **sofortige Beschwerde** einlegen, ein Rechtsmittel gegen bestimmte Entscheidungen des Gerichts, und zwar binnen zwei

Wochen nach Zustellung. Mit der Begründung, der Wert sei falsch festgesetzt, lässt sich der Zuschlag später nicht mehr angreifen. Der **Zuschlag** ist die Entscheidung, wer das Haus ersteigert.

Der festgesetzte Wert wirkt unmittelbar im ersten Versteigerungstermin. Das Gesetz überträgt die Regeln der Zwangsversteigerung auf die Teilungsversteigerung, soweit es nichts anderes bestimmt, und für die folgende Grenze bestimmt es nichts anderes. Erreicht das höchste Gebot, zusammen mit dem Wert der **bestehen bleibenden Rechte**, nicht die Hälfte dieses Werts, wird der Zuschlag versagt. Bestehen bleibende Rechte sind Rechte am Grundstück, die der Ersteigerer übernimmt, etwa ein Wohnungsrecht. Ein Beispiel mit erfundenen Zahlen: Das Gericht setzt 300.000 Euro fest. Dann muss das höchste Gebot zusammen mit dem Wert dieser Rechte mindestens 150.000 Euro erreichen. Bleibt ein Wohnungsrecht im Wert von 40.000 Euro bestehen, genügt für diese Grenze ein Gebot von 110.000 Euro. Daneben kennt das Zwangsversteigerungsgesetz eine zweite Grenze bei sieben Zehnteln des Werts: Bleibt das Gebot darunter, kann ein Berechtigter, dessen Anspruch bei einem Gebot in dieser Höhe gedeckt wäre, auf Antrag verlangen, dass der Zuschlag versagt wird. Ob und für wen das in Ihrer Teilungsversteigerung gilt, klärt ein Rechtsanwalt. Wurde der Zuschlag in einem Termin wegen einer dieser Grenzen versagt, gilt im neuen Termin keine von beiden mehr.

Deshalb lohnt es sich, das Gutachten sofort nach Zustellung zu lesen. Wird dem Sachverständigen der Zutritt zum Haus verweigert, bewertet er nach dem äußeren Eindruck und den Akten und setzt für Unbekanntes häufig einen Abschlag an. Das kann zu einem niedrigeren oder unsichereren Wert führen und sollte mit dem Rechtsanwalt besprochen werden.

Dieses Kapitel gibt die Grundzüge. Bei einem Streit gehört ein Rechtsanwalt an Ihre Seite. Welches Gutachten zu welchem dieser Anlässe passt, zeigt das nächste Kapitel.

Das ist eine allgemeine Erklärung und keine Rechts- oder Steuerberatung.

> **MERKE**
>
> Dasselbe Haus kann in einer Familie mehrere Werte haben, weil jeder Anlass seinen eigenen Stichtag hat. Das Gutachten nennt die Werte, das Recht rechnet damit.

Quellen: §§ 2032, 2033, 2038, 2040, 2042, 745 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch); §§ 2303, 2309, 2311, 2314, 2325 BGB; § 2001 Abs. 2, § 2215 BGB; §§ 1363, 1374, 1376, 1378, 1384 BGB; §§ 74a, 85a, 180 ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz); §§ 567, 569 ZPO (Zivilprozessordnung); § 319 BGB; Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 17.01.2013, III ZR 11/12 (Schiedsgutachten); BGH, Urteil vom 17.01.1996, IV ZR 214/94, NJW-RR 1996, 705 (Kaufkraftschwund bei § 2325 BGB); Oberlandesgericht Celle, Urteil vom 13.06.2002, 22 U 104/01; BGH, Beschluss vom 08.04.2015, IV ZR 150/14; BGH, Urteil vom 02.12.1987, IVa ZR 149/86, BGHZ 102, 289 (Fristbeginn mit Eintragung im Grundbuch).

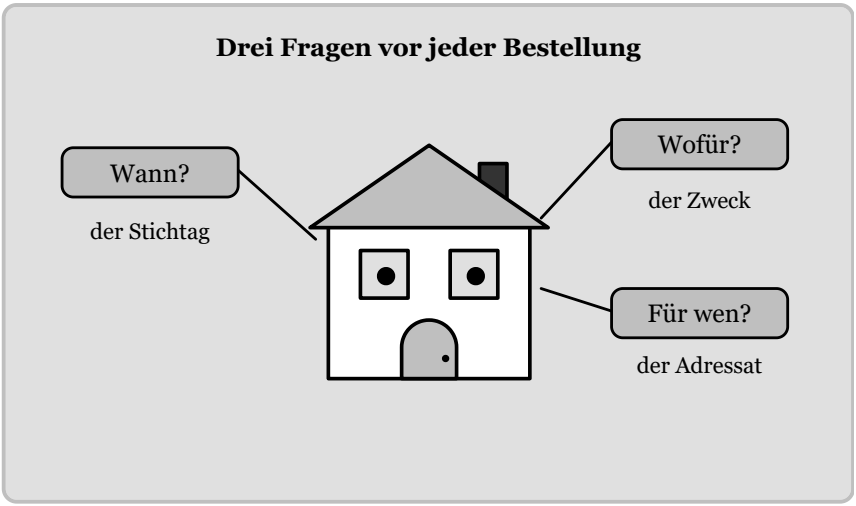
11. Das richtige Gutachten bestellen: Anlass, Auftrag, Entscheidungsbaum

Ein Beispiel mit erfundenen Personen: Ein Mann legt seiner Steuerberaterin ein Gutachten vor. Es ist sorgfältig, vierzig Seiten stark, mit Fotos und Tabellen. Die Bank hat es vor zwei Jahren für eine Finanzierung verlangt. Nun soll es dem Finanzamt zeigen, was das geerbte Haus am Todestag wert war. Die Steuerberaterin blättert und stellt drei Fragen: Für welchen Tag ist es geschrieben, wofür und für wen? Das Gutachten beantwortet alle drei, nur nicht für die Frage, die der Mann jetzt hat.

> **KURZ GEFRAGT**
> *Wie fallen die drei Antworten beim Mann aus der Eingangsszene aus?*
> Wann: Gebraucht wird der Todestag, das Gutachten ist vor zwei Jahren entstanden.
> Wofür: Gebraucht wird ein Nachweis für das Finanzamt, bestellt war es für eine Finanzierung.
> Für wen: Lesen soll es das Finanzamt, geschrieben war es für die Bank.
> Dreimal passt die Antwort nicht zur Frage.

Drei Fragen vor jeder Bestellung

Wann, wofür, für wen: Diese drei Fragen müssen beantwortet sein, bevor ein Gutachten bestellt wird. Kapitel 6 erklärt sie ausführlich. Hier geht es darum, was aus den Antworten folgt, nämlich welches Gutachten zu welchem Anlass passt.



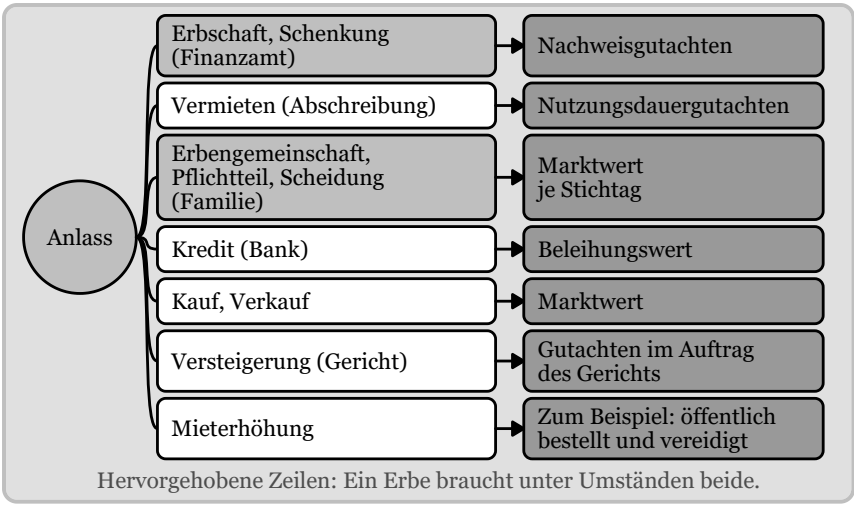
Vor jeder Bestellung stehen drei Fragen: wann, wofür und für wen

MERKE

Wofür heißt: der Zweck als konkrete Frage. Für wen heißt: der Adressat, der das Gutachten liest. Beides gehört schriftlich in den Auftrag, zusammen mit beiden Stichtagen und einem Objekt, das sich nicht verwechseln lässt. „Für das Finanzamt“ ist noch keine Frage, sondern erst ein Empfänger.

Der Entscheidungsbaum

Aus Anlass und Adressat ergibt sich meist, welches Gutachten passt. Die Zeichnung zeigt die häufigen Fälle, die Liste darunter erklärt sie Zeile für Zeile.



Der Entscheidungsbaum führt vom Anlass zum passenden Gutachten

- **Erbschaft, Schenkung (Steuer, Finanzamt):** Das Finanzamt stellt einen Steuerwert fest. Liegt der Wert am Stichtag niedriger, können Sie das nachweisen, mit einem Gutachten oder unter Umständen mit einem Kaufpreis (Kapitel 4). Das ist das Nachweisgutachten.
- **Vermieten (Abschreibung):** Hier wird keine Wertzahl gesucht, sondern eine Dauer. Das ist das Nutzungsdauergutachten aus Kapitel 9.
- **Erbengemeinschaft, Pflichtteil, Scheidung (Familie):** Gebraucht wird ein Marktwert, oft zu mehreren Stichtagen. Das Recht rechnet später mit den Werten (Kapitel 10).
- **Kredit (Bank):** Die Bank bestimmt selbst, welchen Wert sie braucht und in welcher Form. Bei Pfandbriefbanken ist es der Beleihungswert (Kapitel 3). Fragen Sie vorher, nicht nachher.
- **Kauf, Verkauf:** Für die eigene Entscheidung kann eine knappe Stellungnahme genügen. Soll der Wert vor Bank oder Finanzamt bestehen, braucht es eine dokumentierte Wertermittlung (Kapitel 19).

- **Versteigerung (Gericht):** Das Gericht beauftragt den Sachverständigen selbst.
- **Mieterhöhung:** Zur Begründung nennt das Gesetz unter anderem das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

Besonders leicht verwechseln Erben zwei Zeilen: die erste und die dritte. Beide handeln vom Erbe, fragen aber verschieden. Die erste fragt nach dem Steuerwert des Finanzamts, die dritte nach dem Wert unter den Beteiligten. Als Erbe brauchen Sie unter Umständen beides. Das sind zwei Fragen, und ein Gutachten dient beiden nur, wenn der Auftrag beide Zwecke ausdrücklich nennt. Üblich ist, das vorher mit Steuerberater und Rechtsanwalt zu klären.

Eine Onlinebewertung oder die Einschätzung eines Maklers ist eine gute erste Orientierung. Als Nachweis gegenüber Dritten taugt sie nicht (Kapitel 2).

Wer darf das Gutachten schreiben?

Das hängt vom Zweck ab. Für den Nachweis eines niedrigeren Steuerwerts nennt das Gesetz den zuständigen Gutachterausschuss oder eine Person, die für die Wertermittlung von Grundstücken bestellt oder zertifiziert ist. Für andere Anlässe gelten andere Maßstäbe: Die Bank hat eigene Vorgaben, das Gericht wählt seinen Sachverständigen selbst, und bei der Mieterhöhung nennt das Gesetz die öffentliche Bestellung. Wer das im Einzelnen darf und wie Sie den Nachweis prüfen, steht in Kapitel 20.

Was in den Auftrag gehört

Ein guter Auftrag ist schriftlich und beantwortet die drei Fragen. Er nennt beide Stichtage, den Zweck als konkrete Frage und den Adressaten, dazu das Objekt, und zwar so genau, dass es nicht verwechselt werden kann. Er legt fest, ob ein Ortstermin stattfindet, an wen das Gutachten weitergegeben werden darf und bis wann es vorliegen soll. Der Liefertermin läuft dabei erst, wenn die vereinbarten Unterlagen vollständig sind und, falls vereinbart, der Ortstermin stattgefunden hat. Kapitel 21 geht den Auftrag Punkt für Punkt durch. Die Liste zum Abhaken steht in Kapitel 26, Teil A.

Ein vorhandenes Gutachten wiederverwenden?

Das ist verlockend und selten ratsam, wie der Mann aus der Eingangsszene erfährt. Ein Gutachten beantwortet die Frage, für die es bestellt wurde, und gilt für den Stichtag, den es nennt. Ein Gutachten zur Nutzungsdauer ist kein Marktwertgutachten. Ein Gutachten für die Bank ist kein Nachweis für das Finanzamt, und ein Marktwert zum heutigen Tag belegt nicht den Wert am Todestag. Prüfen Sie deshalb zuerst, ob Zweck, Stichtag und Adressat zu Ihrer neuen Frage passen. Dann entscheidet sich, ob eine Ergänzung genügt oder ein neues Gutachten nötig ist.

Die Frist im Blick

FRIST UND EINSPRUCH

Gegen einen Bescheid des Finanzamts läuft in der Regel eine Einspruchsfrist von einem Monat ab Bekanntgabe. Sie läuft auch dann, wenn sich die Familie noch nicht einig ist. Ein Gutachten mit Ortstermin braucht in der Regel mehrere Wochen. Beginnen Sie deshalb beim Eingang des Bescheids mit der Klärung und nicht erst bei der Bestellung. Wie die Frist gerechnet wird und was bei einer Erbengemeinschaft gilt, steht in Kapitel 22. Üblich ist, am selben Tag den Steuerberater zu fragen.

Das Gutachten ist bestellt. Was beim Ortstermin geschieht und wie Sie das fertige Gutachten lesen, zeigt das nächste Kapitel.

MERKE

Erst Anlass, Stichtag und Adressat, dann das Gutachten. Ein sorgfältiges Gutachten für die falsche Frage ist trotzdem das falsche Gutachten.

Quellen: § 194 BauGB (Baugesetzbuch); § 2 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung); § 9 Abs. 1, § 11 ErbStG (Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz); § 198 Abs. 2 und 3 BewG (Bewertungsgesetz); § 355 AO (Abgabenordnung); § 36 GewO (Gewerbeordnung); § 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch); § 404 ZPO (Zivilprozessordnung); § 16 PfandBG (Pfandbriefgesetz).

12. Der Ortstermin und das Lesen eines Gutachtens

Ein Beispiel mit erfundenen Personen: Ein Sachverständiger steht vor einem Haus und klingelt. Die Eigentümerin öffnet und sagt, im Keller sei alles trocken, das habe schon der Vorbesitzer gesagt. Der Sachverständige bedankt sich. Dann geht er in den Keller und sieht nach. In seinem Protokoll steht später zweierlei: was er gesehen hat und was ihm gesagt wurde. Beides ist wertvoll, aber nicht dasselbe.

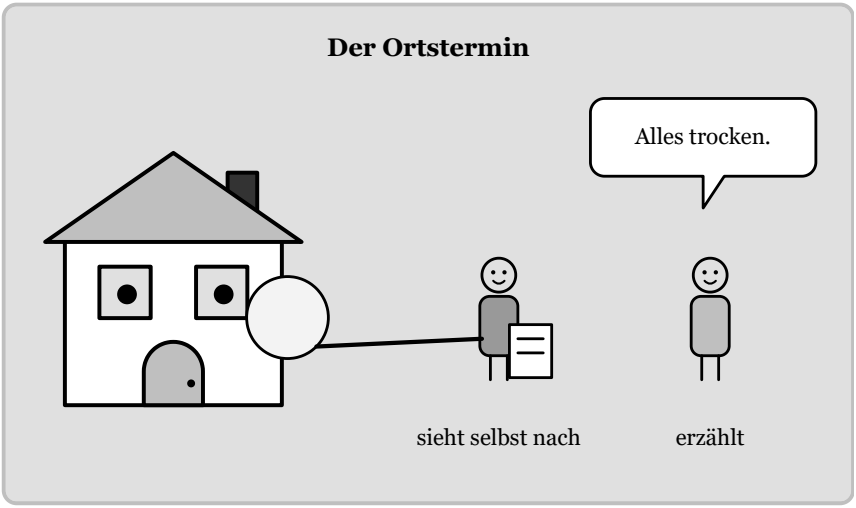
Was beim Ortstermin geschieht

Der **Ortstermin** ist der Besuch des Sachverständigen am Haus. Er verbindet die Unterlagen mit dem wirklichen Haus. Der Sachverständige prüft, ob Grundbuch, Pläne und Verträge zu dem passen, was vor Ort steht. Er sieht sich Gebäude, Grundstück, Zufahrt, Ausstattung und erkennbare Besonderheiten an. Bei vermieteten Objekten muss der Termin mit den Mietern abgestimmt sein. Was Eigentümer, Verwalter oder Mieter dabei mitteilen, bleibt im Gutachten als Auskunft kenntlich. Wo der Sachverständige selbst nachsehen kann, sieht er selbst nach.

Bei einem Privatgutachten, also einem Gutachten, das eine Seite selbst bestellt, sorgt der Auftraggeber für den Zugang. Er benennt eine Person, die vor Ort ist, und legt die Unterlagen bereit. Beim Gerichtsgutachten dürfen beide Parteien am Termin teilnehmen. Zugangsfragen laufen über das Gericht, das den Zutritt zu einer Wohnung allerdings nicht anordnen kann.

Was Sie bereitlegen sollten, hängt vom Haus ab. Welche Unterlagen üblich sind, zeigen Kapitel 21 und die Listen in Kapitel 26. Legen Sie fest, welche Angaben der Sachverständige selbst prüft und welche er

nur von Ihnen übernimmt. Kann ein Teil des Hauses nicht betreten werden, etwa weil ein Mieter den Zutritt verweigert, sagen Sie es sofort. Dann lässt sich besprechen, wie der Termin trotzdem aussagekräftig wird, und das Gutachten kann später erklären, warum einzelne Merkmale nicht abschließend beurteilt wurden.



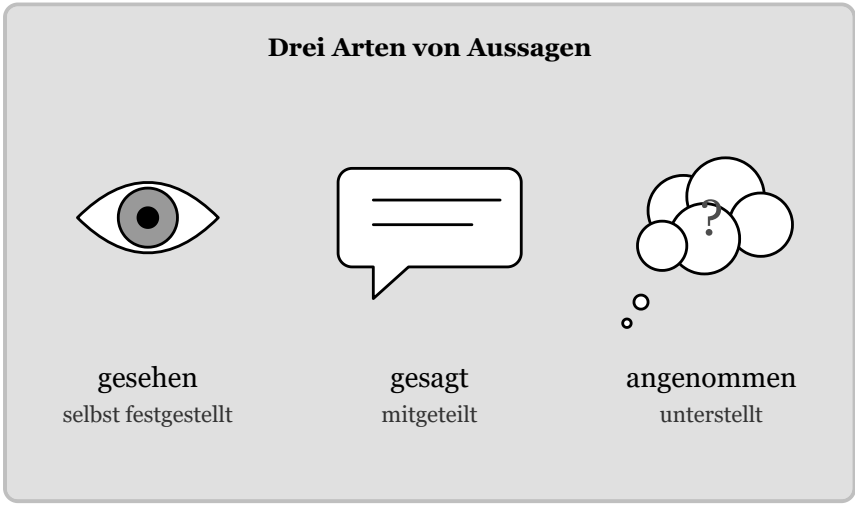
Der Ortstermin: Der Sachverständige sieht selbst nach, statt sich nur erzählen zu lassen

Ein gutes Protokoll nennt Datum, Teilnehmer und die Bereiche, die besichtigt wurden. Es nennt auch die Bereiche, die nicht betreten werden konnten. Fotos sind mit Ort und Datum beschriftet und gehören zu einer Feststellung im Text. Ein Foto ohne Befund erklärt noch keinen Mangel, und ein wichtiger Befund braucht eine Beschreibung, auch wenn kein Foto möglich war.

Mängel, Bauschäden und bloße Gebrauchsspuren sind dreierlei. Das Gutachten beschreibt, was erkennbar ist. Es behauptet keine Ursache, wenn der Ortstermin dafür keine Grundlage bietet. Eine technische Ursachenforschung ist eine eigene Aufgabe und gehört nur dann zum Gutachten, wenn der Auftrag sie ausdrücklich vorsieht (Kapitel 11).

Drei Arten von Aussagen

Ein ehrliches Gutachten hält auseinander, was es selbst festgestellt hat, was ihm mitgeteilt wurde und was es annimmt.



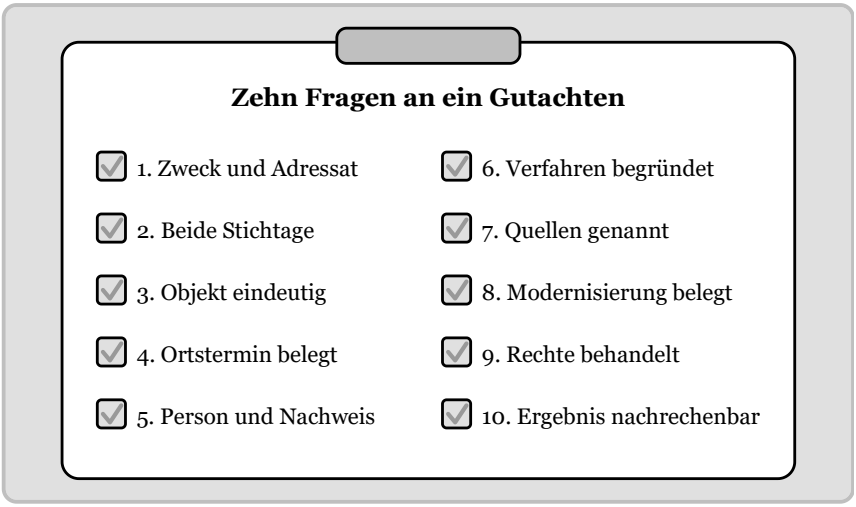
Gesehen, gesagt, angenommen: Ein Gutachten hält die drei Arten von Aussagen auseinander

Das ist keine Förmlichkeit. Eine verdeckte Schadensursache wird nicht dadurch zur Tatsache, dass sie in einer E-Mail behauptet wird. Wo eine Ausstattung nur aus einer Angabe bekannt ist, darf das Gutachten nicht behaupten, sie liege vor. Es nennt die Quelle, und dann kann der Leser die Aussage richtig einordnen.

Fand keine Innenbesichtigung statt, muss das Gutachten es offen sagen. Es nennt die nicht besichtigten Bereiche, die Ersatzgrundlagen und die Annahmen, die daraus folgen. Ein Gutachten, das einen Augenschein vortäuscht, den es nicht gab, ist ein häufiger Angriffspunkt.

Woran man ein gutes Gutachten erkennt

Prüfen Sie ein Gutachten nicht zuerst am Endbetrag. Ein plausibel wirkender Betrag kann Lücken verdecken. Gehen Sie lieber vom Auftrag über die Tatsachen zu den Zahlen. Die Fragen unten sind eine Auswahl für Laien. Sie ersetzen nicht die fachliche Prüfung, zeigen aber, ob es sich lohnt, genauer hinzusehen. Zum Abhaken stehen sie noch einmal in Kapitel 26, Teil C.



Zehn Fragen helfen beim Lesen eines Gutachtens, vom Auftrag bis zum Ergebnis

1. **Auftrag:** Stehen Auftraggeber, Zweck und Adressat auf der ersten Seite? Ist klar, welcher Wert gesucht ist?
2. **Stichtage:** Sind der Stichtag für den Markt und der für den Zustand genannt, und stimmen sie im ganzen Gutachten überein?
3. **Objekt:** Ist das Haus eindeutig bezeichnet, mit Grundbuch, Flurstück und gegebenenfalls Wohnung?
4. **Ortstermin:** Sind Datum, Teilnehmer und besichtigte Bereiche genannt? Ist offen gesagt, was nicht besichtigt wurde?

5. **Person:** Sind Name, Unterschrift, Sachgebiet und Qualifikationsnachweis angegeben, und passen sie zum Zweck (Kapitel 20)?
6. **Verfahren:** Ist begründet, warum Vergleichswert, Ertragswert oder Sachwert gewählt wurde (Kapitel 8)?
7. **Quellen:** Sind Bodenrichtwert, Marktdaten und Unterlagen mit Herkunft und Datum genannt, und ist bei der Wohnfläche auch das Regelwerk genannt, nach dem sie gemessen wurde (Kapitel 15)?
8. **Zustand:** Sind Modernisierungen mit Bauteil, Jahr und Beleg beschrieben, nicht nur als „modernisiert“?
9. **Rechte:** Sind Wohnungsrechte, Wegerechte, Mietverhältnisse oder andere Lasten behandelt?
10. **Ergebnis:** Nennt es Betrag, Stichtag und Wertbegriff, und passen Zwischenergebnisse und Schlusszahl zusammen?

Hat das Gutachten mehrere Verfahren verwendet, muss es sagen, welche Aufgabe jedes hat. Ein zweites Verfahren darf das erste überprüfen, es darf es aber nicht unbemerkt ersetzen. Rundungen sind unschädlich. Ändert sich dagegen zwischen zwei Rechenschritten eine Annahme, muss das offen ausgewiesen sein.

Fehlt etwas, ist das noch kein Beweis für ein falsches Ergebnis. Oft lässt sich eine Lücke mit einer Ergänzung schließen. Üblich ist, zuerst um Erläuterung zu bitten und den Betrag erst anzugreifen, wenn die Antwort offen bleibt. Wer widersprechen will, nennt die Stelle im Gutachten, den Fehler und seine Wirkung auf den Wert. Allgemeine Kritik am Ergebnis löst keine fachliche Prüfung aus. Wie ein solcher Einwand aufgebaut ist und welche Fristen dabei gelten, steht in Kapitel 22.

Bisher ging es um das Haus. Das nächste Kapitel beginnt bei dem, worauf es steht: dem Grundstück.

MERKE

Ein gutes Gutachten zeigt, woher jede Zahl kommt, und sagt offen, was es nicht gesehen hat.

Quellen: §§ 2, 6, 10 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung); §§ 144, 357 ZPO (Zivilprozessordnung); § 198 BewG (Bewertungsgesetz); Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 ImmoWertV.

13. Das Grundstück: Acker, Bauland, Baurecht

Ein Beispiel mit erfundenen Personen: Ein Mann erbt einen Acker am Ortsrand. Beim Bäcker erzählt ihm ein Bekannter, dass dort bald gebaut werde, das wisse man doch. Am Abend rechnet der Erbe aus, was ein Quadratmeter Bauland in der Gegend kostet, und multipliziert es mit der Größe des Ackers. Es kommt eine Zahl heraus, die ihn auf den Stuhl sinken lässt. Der Acker weiß von all dem nichts. Er liegt da, wie er immer gelegen hat, und wartet auf den nächsten Frühling.

Auf das Haus und das Gutachten darüber (Kapitel 12) folgt nun das, worauf das Haus steht. Dieses Kapitel erklärt, warum der Wert eines Grundstücks zuerst von dem abhängt, was darauf gebaut werden darf, und erst danach von dem, was der Bäcker erzählt. Wer ein fertiges Haus besitzt, braucht vor allem die letzten Abschnitte, etwa wenn er anbauen oder das Grundstück teilen will.

Vier Stufen vom Acker zum Bauplatz

Ein Grundstück ist nicht einfach Boden. Es ist Boden mit einer Erlaubnis. Wer Häuser bauen darf, besitzt etwas anderes als jemand, der Kartoffeln anbauen darf, auch wenn beide dieselbe Erde unter den Füßen haben.

Die **Immobilienwertermittlungsverordnung**, kurz ImmoWertV, ist die Verordnung, nach der Gutachter den Wert ermitteln. Sie ordnet Grundstücke deshalb nach ihrem Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV). Sie kennt vier Stufen und daneben die sonstigen Flächen, die in keine der vier passen.

Fläche der Land- oder Forstwirtschaft ist der Acker, die Wiese, der Wald. Man kann sie land- oder forstwirtschaftlich nutzen, und mehr ist nicht zu erwarten. Ihr Wert richtet sich nach dem Ertrag und dem Markt für solche Flächen.

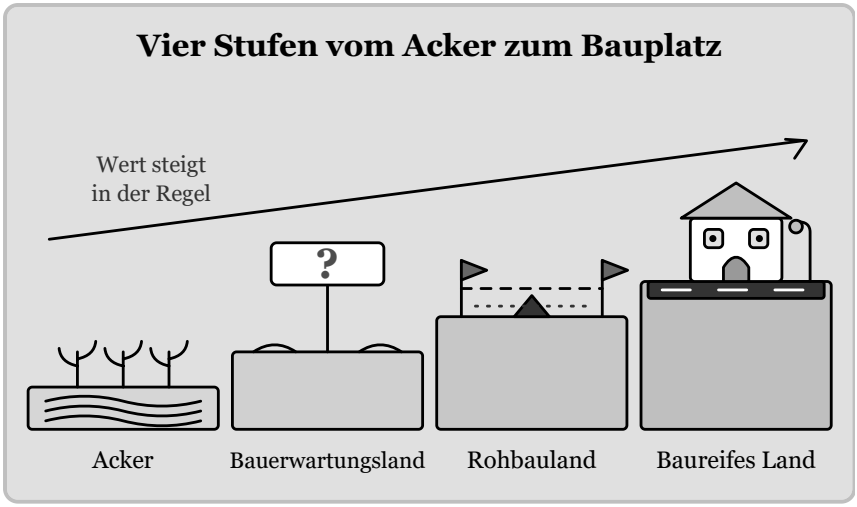
Bauerwartungsland sind Flächen, bei denen eine Bebauung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit zu erwarten ist. Als Tatsache zählt zum Beispiel der Stand der Planung der Gemeinde. Die bloße Hoffnung des Eigentümers genügt nicht, und das Gerücht beim Bäcker erst recht nicht.

Rohbauland sind Flächen, die für eine Bebauung bestimmt sind, bei denen aber noch etwas fehlt. Entweder ist die **Erschließung** nicht gesichert, das heißt, es fehlen Straße, Wasser, Kanal oder Strom. Oder der Zuschnitt taugt nicht, weil Lage, Form oder Größe eine Bebauung noch nicht zulassen.

Baureifes Land sind Flächen, die nach den Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Hier kann gebaut werden. Die Straße liegt vor der Tür.

> **DAS PRÜFEN SIE**
>
> Welche Stufe ein Grundstück erreicht hat, sagen die Gemeinde und das Grundstück selbst, nicht der Bäcker.

- ☐ Gibt es konkrete Tatsachen für eine Bebauung, etwa den Stand der Planung?
- ☐ Ist die Fläche für eine Bebauung bestimmt?
- ☐ Ist die Erschließung gesichert, also Straße, Wasser, Kanal und Strom?
- ☐ Lassen Lage, Form und Größe eine Bebauung zu?



Vom Acker zum Bauplatz führen vier Stufen: Acker, Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land. Der Wert steigt in der Regel mit jeder Stufe

Mit jeder Stufe steigt der Bodenwert in der Regel deutlich. Wie groß der Abstand ist, lässt sich nicht pauschal sagen. Er hängt davon ab, wie sicher die Bebauung ist, wie lange es noch dauert und was bis zur Baureife an Kosten für Straßen, Leitungen und Neuordnung anfällt. Wartezeit, Risiko und Kosten erklären, warum Bauerwartungsland und Rohbauland unter dem Wert baureifen Landes liegen.

Die Gutachterausschüsse veröffentlichen **Bodenrichtwerte**, das sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden. Jeder kann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft darüber verlangen. Ein Bodenrichtwert bezieht sich auf das Richtwertgrundstück, ein gedachtes, unbebautes Grundstück mit den Merkmalen, die in seiner Zone vorherrschen. Ob Ihr Grundstück dazu passt, muss eigens geprüft werden.

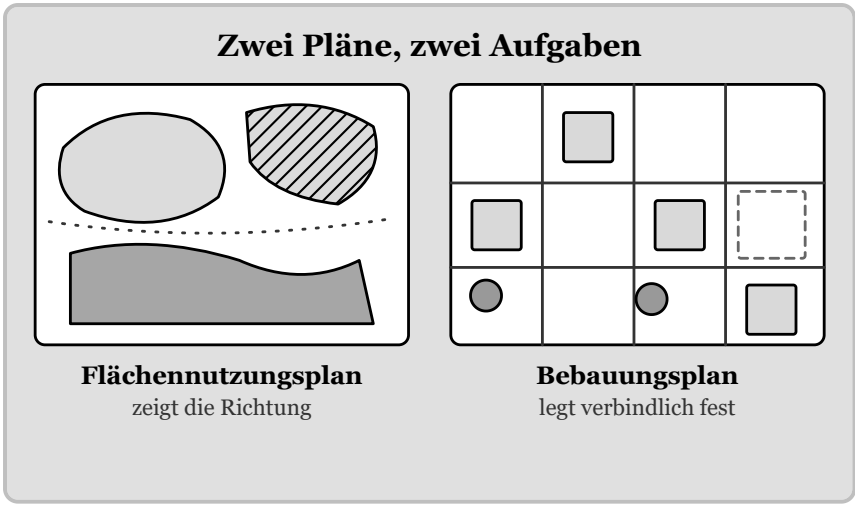
Hoffnung ist kein Baurecht

Wer entscheidet, ob eine Fläche Bauland wird? Die Gemeinde, nach den Regeln des Baugesetzbuchs, kurz BauGB. Sie stellt zwei Pläne auf, und die beiden werden gern verwechselt.

Der **Flächennutzungsplan** gilt für das ganze Gemeindegebiet. Er zeigt in groben Zügen, wie sich die Gemeinde entwickeln möchte: hier Wohnen, dort Gewerbe, dazwischen Grün. Er ist eine Absichtserklärung. Für ein einzelnes Grundstück sagt er nichts Verbindliches, und aus ihm folgt kein Baurecht. Für die Bewertung ist er trotzdem nützlich, denn er ist ein Hinweis darauf, ob eine Fläche Bauerwartungsland sein könnte.

Der **Bebauungsplan** ist dagegen verbindlich. Die Gemeinde beschließt ihn als **Satzung**, also als örtliches Gesetz. Er legt fest, was auf dem Grundstück gebaut werden darf: welche Art von Gebäude, wie groß, wie hoch, an welcher Stelle.

Das Gesetz kennt dabei drei Formen. Der qualifizierte Bebauungsplan enthält mindestens Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung, zu den überbaubaren Flächen und zu den örtlichen Verkehrsflächen. Der vorhabenbezogene Plan gehört zu einem bestimmten Projekt. Der einfache Bebauungsplan regelt nur einzelne Punkte, und für alles Übrige gilt daneben das Recht, das auch ohne Plan gilt (dazu gleich mehr).



Flächennutzungsplan und Bebauungsplan: der eine zeigt die Richtung, der andere legt verbindlich fest

Die Verwechslung kommt häufig vor, und sie kostet Geld. Ein Exposé schreibt, ein Grundstück liege in einem Gebiet, das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sei. Das klingt nach Baurecht, ist aber keines. Wer darauf einen Kaufpreis stützt, rechnet mit einer Erlaubnis, die es nicht gibt.

Wie ein Bebauungsplan entsteht

Ein Bebauungsplan fällt nicht vom Himmel. Die Gemeinde beschließt, einen Plan aufzustellen, und macht das ortsüblich bekannt. Einen Anspruch darauf, dass sie es tut, hat niemand. Der Entwurf wird später für etwa einen Monat im Internet veröffentlicht, und in dieser Zeit kann jeder Stellung nehmen. Eine Stellungnahme ist kein Einspruch im Rechtssinn. Sie hält nichts auf, wird aber von der Gemeinde geprüft. Am Ende wägt die Gemeinde alle Belange gegeneinander ab und beschließt den Plan als Satzung. Mit der Bekanntmachung tritt er in Kraft. Das dauert oft Jahre.

Währenddessen kann die Gemeinde eine **Veränderungssperre** beschließen. Sie verbietet Bauvorhaben und wesentliche Veränderungen, solange der Plan nicht fertig ist, damit niemand noch rasch Fakten schafft. Die Sperre gilt zwei Jahre. Die Gemeinde kann sie verlängern, und sie kann eine abgelaufene Sperre unter Umständen erneut beschließen, wenn die Gründe fortbestehen (§ 17 BauGB). Planen Sie also nicht mit einem festen Enddatum.

Für den Wert heißt das: Ein Grundstück im Planungsverfahren ist in der Regel nicht sofort baureif, aber auch nicht für alle Zeit blockiert. Es wartet. Eine Ausnahme gibt es: Ist der Plan so weit gediehen, dass ein Vorhaben ihm nicht mehr widerspricht, kann es unter Umständen schon vor dem Beschluss zugelassen werden (Planreife).

Und wenn es keinen Plan gibt?

Viele Grundstücke liegen in Gebieten ohne Bebauungsplan. Dann gelten zwei Regeln, je nachdem, wo das Grundstück liegt.

Im **Innenbereich**, also innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, gilt § 34 BauGB. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der Nutzung, nach der Bauweise und nach der überbaubaren Fläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Anschaulich gesagt: Wo ringsum Einfamilienhäuser mit Satteldach stehen, fügt sich ein Einfamilienhaus mit Satteldach ein, ein Hochhaus eher nicht.

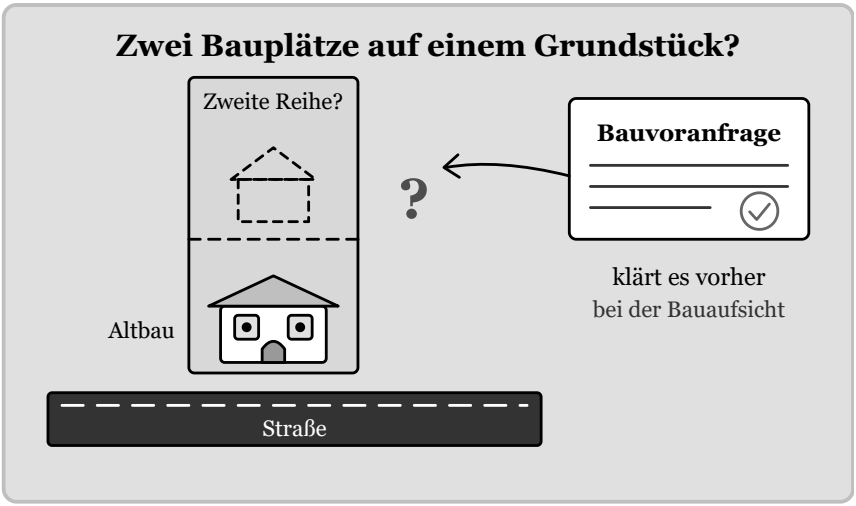
Im **Außenbereich**, also draußen vor dem Ort, darf grundsätzlich nur eingeschränkt gebaut werden. Bevorzugt sind Vorhaben, die von ihrer Art her nach draußen gehören, etwa ein landwirtschaftlicher Betrieb. Andere Vorhaben sind nur im Einzelfall möglich, wenn sie öffentliche Belange nicht beeinträchtigen. Ein Acker am Ortsrand liegt im

Außenbereich, wenn für ihn kein Bebauungsplan gilt und er nicht mehr zum bebauten Ortsteil gehört. Das erklärt, warum der Bekannte vom Bäcker mit seinem Wissen zu schnell war.

Seit Ende Oktober 2025 darf für den Wohnungsbau mit Zustimmung der Gemeinde befristet bis Ende 2030 von den Vorschriften des Baugesetzbuchs abgewichen werden, wenn die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 246e BauGB). Im Außenbereich geht das nur im räumlichen Zusammenhang mit Flächen, die nach einem qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder als Innenbereich zu beurteilen sind. Ohne Zustimmung der Gemeinde ändert sich nichts, und ob sie zustimmt, ist offen. Die Zustimmung gilt allerdings als erteilt, wenn die Gemeinde sie nicht binnen drei Monaten nach dem Ersuchen der Genehmigungsbehörde verweigert (§ 36a BauGB). Wer einen Kaufpreis auf diese Möglichkeit stützt, rechnet wieder mit einer Erlaubnis, die erst das Verfahren bringt.

Das Haus in der zweiten Reihe

Ein Beispiel mit erfundenen Zahlen: Ein Exposé bietet ein Grundstück mit 700 Quadratmetern an, etwa 20 Meter breit und 35 Meter tief, mit einem alten Haus an der Straße. Angeboten wird die Teilung in zwei Bauplätze, einen vorn, einen hinten. Im Exposé steht: „kein Bebauungsplan, § 34 BauGB“. Das stimmt, und es ist trotzdem verkürzt. Dass kein Bebauungsplan gilt, heißt nur, dass das Einfügen im Einzelfall geprüft wird. Ob sich ein zweites Haus in zweiter Reihe in die Umgebung einfügt, entscheidet nicht das Exposé. Es entscheidet die Bauaufsicht, und zwar erst dann verlässlich, wenn sie es bestätigt hat.



Ob hinten auf dem Grundstück ein zweites Haus erlaubt ist, klärt vorher eine Bauvoranfrage

Solange das nicht geklärt ist, darf der hintere Bauplatz nicht wie baureifes Land bewertet werden. Wie er einzuordnen ist, bleibt eine Wertungsfrage des Gutachters. Es ist vertretbar, ihn in die Nähe von Bauerwartungsland zu rücken oder ihn als Hinterland, also als rückwärtige Teilfläche, mit einem Abschlag für das Risiko zu behandeln. Vorher klären lässt sich die Frage mit einer **Bauvoranfrage**, einer Anfrage bei der Bauaufsicht zu einzelnen Fragen des Vorhabens, etwa ob dort ein zweites Haus grundsätzlich genehmigt würde. Die Einzelheiten regelt die Bauordnung des jeweiligen Landes. In Bayern und Nordrhein-Westfalen etwa heißt die Antwort Vorbescheid und gilt vier beziehungsweise drei Jahre. Auch den Angebotspreis sollten Sie mit dem Bodenrichtwert und mit tatsächlichen Kaufpreisen der Gegend vergleichen. Was der Garten wert ist, steht in Kapitel 23.

Was Sie vor dem Gespräch über den Wert prüfen können

Bevor über einen Preis gesprochen wird, lohnt sich eine kleine Vorarbeit, die jeder leisten kann:

- Ordnen Sie das Grundstück einer der vier Stufen zu.
- Fragen Sie bei der Gemeinde, ob ein Bebauungsplan besteht und ob er schon in Kraft ist.
- Sehen Sie im Flächennutzungsplan nach, wohin sich die Gemeinde entwickeln will.
- Fragen Sie, ob ein Aufstellungsverfahren läuft und ob eine Veränderungssperre besteht.

Bebauungspläne liegen bei der Gemeinde, und jeder kann sie einsehen. Viele Gemeinden stellen sie zusätzlich ins Internet. Der Satz „Es ist alles ausgewiesen“ ersetzt diese Auskunft nicht, und das Exposé ist keine Quelle, sondern ein Werbetext. Wer ein konkretes Grundstück bewerten lassen will, teilt dem Gutachter mit, was bekannt ist, und fragt, wie er die Entwicklungsstufe einordnet und warum.

Welches Grundstück gemeint ist, wem es gehört und welche Rechte darauf liegen, steht im Grundbuch. Das ist das Thema des nächsten Kapitels.

MERKE

Der Wert eines Grundstücks hängt zuerst davon ab, was darauf gebaut werden darf. Hoffnung und Gerüchte zählen nicht, ein verbindlicher Bebauungsplan oder die Regeln für Innen- und Außenbereich schon.

Quellen: §§ 3, 13 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung; Entwicklungszustand, Bodenrichtwertgrundstück); §§ 1, 2, 3, 5, 8, 10, 10a, 14, 17, 30, 33, 34, 35, 36a, 246e BauGB (Baugesetzbuch; Bauleitplanung, Planverfahren, Veränderungssperre, Planreife, Zulässigkeit von Vorhaben); § 196 BauGB (Bodenrichtwerte); Art. 71 BayBO und § 77 BauO NRW (Vorbescheid, als Beispiele des Landesrechts).

14. Das Grundbuch lesen: Wem gehört es, was lastet darauf?

Ein Beispiel mit erfundenen Personen: Eine Tochter erbt das Haus ihrer Mutter und hält den Grundbuchauszug zunächst für ein Formular. Drei Seiten, kleine Schrift, viele Wörter, die nach Amt klingen. Erst bei der zweiten Lektüre bleibt sie an einer Zeile hängen. Dort steht, dass einem Dritten ein Wohnungsrecht zusteht. Die Tochter hatte das Haus für leer gehalten. Das Grundbuch hatte es nie behauptet.

Das vorige Kapitel hat das Grundstück nach dem Planungsrecht betrachtet. Das Grundbuch zeigt die andere Seite: wem es gehört und was darauf lastet. Kapitel 7 hat das Grundbuch im Überblick vorgestellt. Hier lesen Sie ein Blatt Zeile für Zeile, damit Sie die Überraschung früher haben als die Tochter.

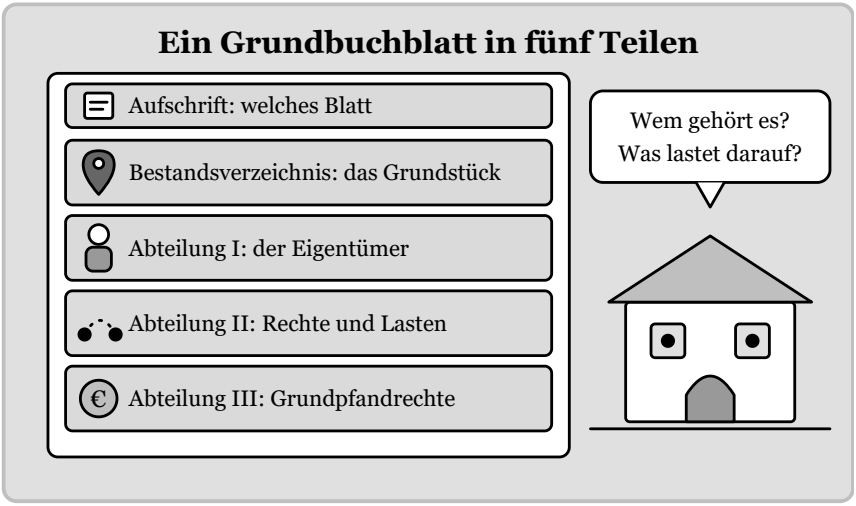
Was das Grundbuch ist

Das Grundbuch ist das öffentliche Verzeichnis der Grundstücke, geführt bei den Amtsgerichten. Jedes Grundstück hat ein eigenes Blatt. Welche Grundstücke gemeint sind, entnimmt das Grundbuch dem amtlichen Verzeichnis der Länder, dem Liegenschaftskataster.

Das Grundbuch ist mehr als ein Archiv. Wer ein Grundstück übertragen oder belasten will, braucht die Einigung der Beteiligten und die Eintragung im Grundbuch. Was dort eingetragen ist, hat besondere Wirkung: Steht ein Recht für jemanden im Buch, wird vermutet, dass es ihm zusteht. Ist es gelöscht, wird vermutet, dass es nicht besteht. Wer ein Recht durch ein Geschäft erwirbt, darf sich grundsätzlich auf das Buch verlassen. Deshalb sehen Käufer, Banken und Gutachter dort zuerst nach.

Das Blatt in fünf Teilen

Ein Grundbuchblatt besteht aus der Aufschrift, dem Bestandsverzeichnis und drei Abteilungen.



Ein Grundbuchblatt hat fünf Teile: Aufschrift, Bestandsverzeichnis und die Abteilungen I, II und III

Die **Aufschrift** nennt das Amtsgericht, den Grundbuchbezirk, in der Regel die Gemeinde, und die Nummer von Band und Blatt. Damit ist ein Blatt in Auftrag, Gutachten und Schriftverkehr eindeutig bezeichnet.

Das **Bestandsverzeichnis** beschreibt das Grundstück: die **Gemarkung**, also den Vermessungsbezirk, das Flurstück, die Wirtschaftsart, die Lage mit Straße und Hausnummer und die Größe. Das **Flurstück** ist die Bezeichnung des Grundstücks nach der Karte, die Größe stammt aus dem Liegenschaftskataster. Ein Blatt kann mehrere Grundstücke enthalten, und ein Grundstück kann aus mehreren Flurstücken bestehen. Eine Garage auf einem eigenen Flurstück gehört deshalb nicht automatisch zum Haus.

Im Bestandsverzeichnis können auch Rechte vermerkt sein, die dem Grundstück zugutekommen, etwa ein Wegerecht über das Nachbargrundstück. Der Vermerk steht dort nur auf Antrag (§ 7 GBV, § 9 GBO), das Recht selbst ist beim belasteten Nachbargrundstück eingetragen. Solche Vermerke sind leicht zu übersehen, und sie können den Wert erhöhen.

Abteilung I: der Eigentümer

Abteilung I nennt den Eigentümer. Außerdem steht dort, worauf die Eintragung beruht, etwa auf der **Auflassung**, das ist die Einigung über den Eigentumswechsel, auf einem Erbschein oder auf einem Testament. Das klärt drei Fragen:

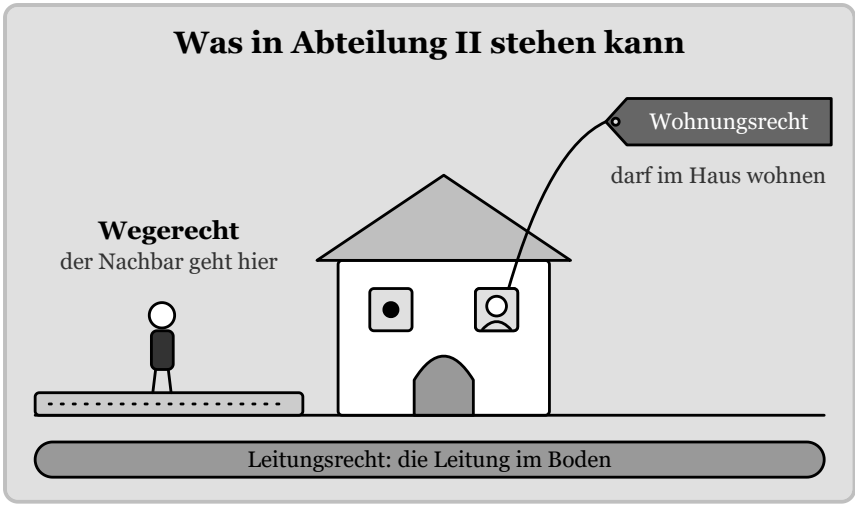
- Wer darf das Gutachten in Auftrag geben und den Zutritt ermöglichen?
- Wird das ganze Grundstück bewertet oder nur ein Anteil?
- Entspricht die Eintragung dem wirklichen Stand? Nach einem Erbfall ist das nicht immer der Fall.

Gehört das Haus mehreren, steht in Abteilung I, ob sie zu **Bruchteilen** berechtigt sind, also jeweils zu einem Teil wie der Hälfte, oder gemeinsam ohne feste Anteile am einzelnen Grundstück, etwa als Erbengemeinschaft. Ein solcher Anteil am Grundstück ist nicht dasselbe wie ein Erbteil. Ein Erbteil ist der Anteil eines Miterben am gesamten Nachlass. Über seinen Anteil an einzelnen Nachlassgegenständen, etwa am Haus, kann ein Miterbe nicht verfügen. Und der Wert eines einzelnen Anteils ist nicht ohne Weiteres der rechnerische Anteil am Wert des ganzen Grundstücks. Für die Bewertung kommt es also darauf an, welcher Fall vorliegt. Wie Erben das Haus auseinandersetzen, wenn sie sich nicht einigen, erklärt Kapitel 10.

Abteilung II: der Teil, der den Wert verändert

Für die Bewertung ist Abteilung II meist der wichtigste Teil. Dort stehen alle Lasten und Beschränkungen, die keine **Grundpfandrechte** sind. Grundpfandrechte sind Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden; sie stehen in Abteilung III. Häufige Eintragungen sind diese:

- Ein Wegerecht oder Leitungsrecht zugunsten des Nachbarn oder eines Versorgers. Dahinter steht meist eine **Dienstbarkeit**, das ist ein Recht, ein fremdes Grundstück in bestimmter Weise zu nutzen.
- Ein Wohnungsrecht. Es ist das Recht, ein Gebäude oder einen Teil davon unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu nutzen.
- Ein Nießbrauch. Er ist das Recht, die Nutzungen des Grundstücks zu ziehen, zum Beispiel die Mieten.
- Ein Vorkaufsrecht, das im Verkaufsfall einer bestimmten Person den Vortritt gibt.
- Eine Vormerkung, die den Anspruch eines Käufers auf Übertragung des Eigentums sichert.
- Vermerke zu Verfahren und Beschränkungen, etwa ein Testamentsvollstreckervermerk (er zeigt, dass ein Testamentsvollstrecker den Nachlass verwaltet), ein Insolvenzvermerk oder ein Zwangsversteigerungsvermerk.



In Abteilung II können zum Beispiel ein Wegerecht für den Nachbarn, ein Wohnungsrecht im Haus und ein Leitungsrecht im Boden stehen

Warum ändert das den Wert? Ein Haus, in dem ein anderer wohnen darf, kann der Eigentümer, soweit das Recht reicht, nicht selbst nutzen. Ein Weg über den Garten nimmt Platz und Ruhe. Die Immobilienwertermittlungsverordnung sagt ausdrücklich, dass solche Rechte und Belastungen den Wert beeinflussen und selbst Gegenstand einer Wertermittlung sein können.

Wie stark, rechnet der Gutachter. Ist das Recht an das Leben einer Person gebunden, wie meist beim Wohnungsrecht und beim Nießbrauch, rechnet er es in einen Einmalbetrag um, er **kapitalisiert** es, und berücksichtigt dabei die Lebenserwartung. Ein gutes Gutachten legt offen, welche Annahmen es dafür getroffen hat. Der Wert des belasteten Grundstücks ist auch nicht ohne Weiteres der unbelastete Wert abzüglich eines festen Betrags. Ein Wohnungsrecht für das Dachgeschoss wirkt anders als eines für das ganze Haus.

Ein Auszug nennt ein Recht oft nur in einer knappen Zeile. Was ein Wegerecht genau erlaubt, wo eine Leitung verläuft oder welche Räume ein Wohnungsrecht umfasst, steht dann in der **Eintragungsbewilligung**, der Erklärung, mit der das Recht eingetragen wurde. Sie liegt in den Grundakten. Wer ein Recht bewerten oder verstehen will, braucht diese Urkunde.

Der **Rang** entscheidet, wer bei einer Zwangsversteigerung zuerst bedient wird und ob ein Recht bestehen bleibt oder mit dem Zuschlag erlischt. Bei Rechten in derselben Abteilung richtet er sich nach der Reihenfolge der Eintragungen.

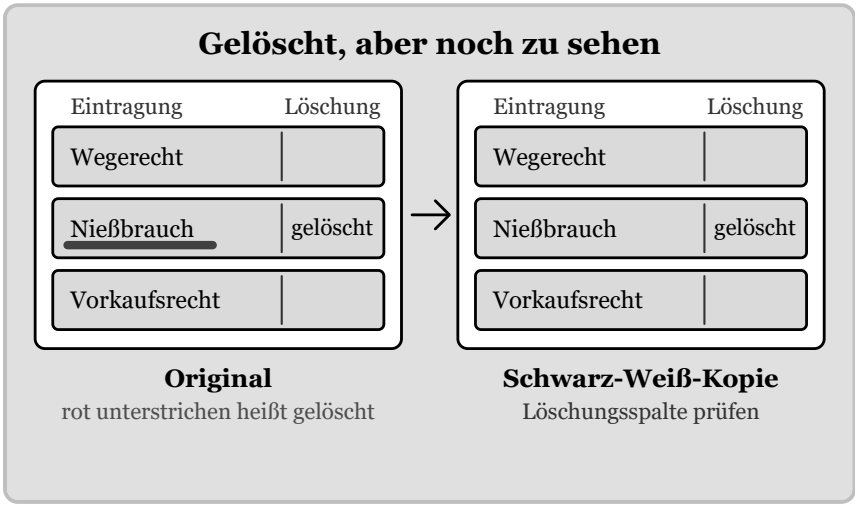
Abteilung III: Schulden sind keine Wertmesser

In Abteilung III stehen Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden mit ihrem Betrag. Die Hypothek sichert eine Forderung. Die Grundschuld sichert der Bank einen Geldbetrag aus dem Grundstück, in der Praxis meist für ein Darlehen. Bei der Rentenschuld sind in regelmäßigen Terminen Zahlungen aus dem Grundstück fällig.

Für den Marktwert sind Grundpfandrechte in der Regel ohne Bedeutung. Sie betreffen die Finanzierung, nicht die Eigenschaften des Hauses, und werden bei einem Verkauf üblicherweise abgelöst oder auf den Kaufpreis angerechnet. Der eingetragene Betrag ist deshalb weder der Wert des Hauses noch die Restschuld, und er ist auch nicht der Beleihungswert aus Kapitel 3. Eine Grundschuld kann längst bezahlt sein und steht trotzdem noch da, solange sie nicht gelöscht wurde. Bedeutung haben Grundpfandrechte vor allem für den Rang in der Zwangsversteigerung und in Auseinandersetzungen, in denen Schulden zu verteilen sind.

Zwei Fallen: rote Linien und fehlende Zeilen

Die erste Falle sind gelöschte Eintragungen in Abteilung II und III. Sie verschwinden nicht, sondern bleiben sichtbar. Sie werden rot unterstrichen oder mit roten Strichen gekennzeichnet, und die Löschung steht in einer eigenen Spalte. Beim elektronisch geführten Grundbuch dürfen die Striche auch schwarz dargestellt werden (§ 91 GBV). Auf einer Schwarz-Weiß-Kopie ist eine rote Markierung nicht mehr zu erkennen, und ein längst erloschenes Recht sieht aus wie ein bestehendes. Prüfen Sie deshalb bei jeder Eintragung die Löschungsspalte.



Gelöscht, aber noch zu sehen: Im Original ist die Eintragung rot unterstrichen, auf der Schwarz-Weiß-Kopie ist das nicht mehr zu erkennen

Die zweite Falle ist die Annahme, im Grundbuch stehe alles. Kapitel 7 nennt, was fehlt: Mietverträge, offene Erschließungsbeiträge und den Denkmalschutz, dazu das Planungsrecht aus Kapitel 13. Zwei Ergänzungen:

- **Baulasten** sind Verpflichtungen des Eigentümers, die das Landesrecht gegenüber der Bauaufsicht vorsieht, etwa eine Zufahrt zu dulden. Wo es sie gibt, stehen sie im Baulastenverzeichnis der Bauaufsicht (zum Beispiel § 85 BauO NRW). In Bayern kennt die Bauordnung keine Baulast. Dort lassen sich vergleichbare Pflichten etwa durch eine Dienstbarkeit sichern, die dann in Abteilung II steht.
- Wird vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter verkauft, tritt der Käufer in den Mietvertrag ein. Das erfahren Sie nicht aus dem Grundbuch.

Ein Auszug ohne Eintragungen in Abteilung II heißt also nicht, dass keine wertrelevanten Bindungen bestehen.

Bei Eigentumswohnungen hat jede Wohnung ihr eigenes Grundbuchblatt. Was zur Wohnung gehört und was allen gemeinsam, steht in der Teilungserklärung mit dem Aufteilungsplan, einer Bauzeichnung, aus der Lage und Größe der einzelnen Wohnungen hervorgehen. Für die Bewertung einer Wohnung gehört die Teilungserklärung deshalb zum Auszug dazu.

Wer einsehen darf und was Sie bereithalten sollten

Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, darf einsehen. Das gilt auch für die Urkunden, auf die das Grundbuch verweist. Auch Notare dürfen den Inhalt mitteilen, wenn ihnen ein solches Interesse dargelegt wird. Eigentümer können für ihr eigenes Grundstück Einsicht nehmen. Wer als Erbe noch nicht eingetragen ist, begründet sein Interesse mit seiner Erbenstellung. Welche Belege das Grundbuchamt dazu verlangt, entscheidet es im Einzelfall. Strenger sind die Regeln, wenn der Erbe selbst als Eigentümer eingetragen werden will: Die Erbfolge wird dann grundsätzlich durch einen

Erbschein nachgewiesen, bei einem notariellen Testament genügt unter Umständen dieses samt der Niederschrift über seine Eröffnung (§ 35 GBO).

Für ein Gutachten bereiten Sie einen aktuellen Auszug mit Datum vor. Zu jeder Eintragung in Abteilung II legen Sie, soweit vorhanden, die Bewilligung bei. Bei Wohnungen kommt die Teilungserklärung dazu, in Ländern mit Baulasten eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.

Wie viel Haus auf dem Grundstück steht, ist eine andere Frage als die nach dem Eigentum. Sie ist das Thema des nächsten Kapitels.

> **MERKE**
>
> Im Grundbuch steht, welches Grundstück gemeint ist, wem es gehört und welche Rechte darauf liegen. Abteilung II verändert den Wert, Abteilung III meist nicht.

Quellen: §§ 1, 3, 9, 12, 35, 47 GBO; §§ 1, 4 bis 11, 17, 91 GBV (darin § 7 GBV, Rechte zugunsten des Grundstücks); §§ 873, 874, 879, 883, 891, 892, 1008, 1018, 1030, 1090, 1093, 1094, 1113, 1191, 1199, 2032, 2033 BGB; § 566 BGB; § 7 WEG; §§ 46, 47 ImmoWertV; § 52 ZVG; § 85 BauO NRW.

15. Flächen: Wie viel Haus ist es wirklich

Ein Beispiel mit erfundenen Personen: Ein Ehepaar will sein Reihenhaus verkaufen. Im Exposé von damals steht eine Wohnfläche von 142 Quadratmetern. Im Gutachten stehen zwei Zahlen, nämlich 131 und 205. Das Paar vermutet zuerst einen Messfehler und danach einen Tippfehler. Beides trifft nicht zu. Die 131 sind die Wohnfläche, die 205 die Brutto-Grundfläche, und die 142 im Exposé wurden vermutlich nach anderen Regeln ermittelt oder enthalten einen später ausgebauten Raum. Das Haus ist an einem Tag kleiner und am nächsten größer geworden, ohne dass jemand einen Stein bewegt hätte.

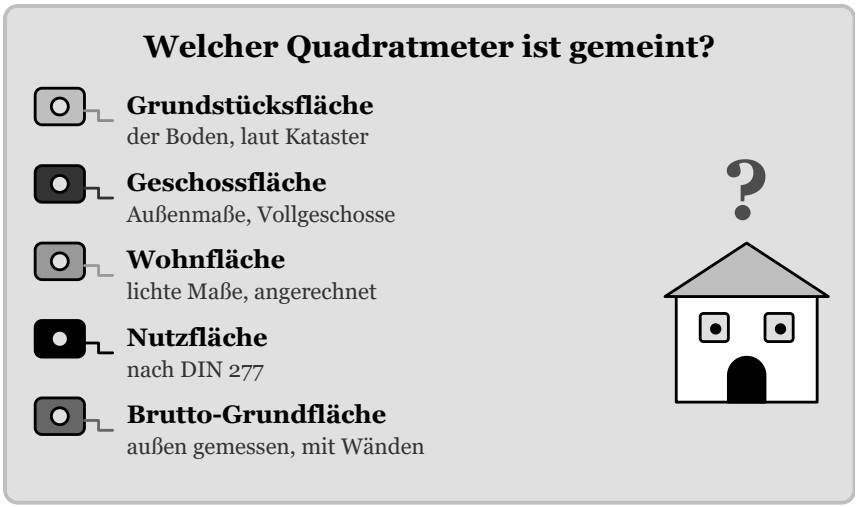
Das vorige Kapitel hat gezeigt, wem ein Grundstück gehört und was darauf lastet. Dieses Kapitel fragt nach der Größe: Warum hat ein Haus mehrere Flächen, und warum kommt es auf die richtige an?

Fünf Quadratmeter, die nicht dasselbe sind

Im Alltag sagt man Quadratmeter und meint eine einzige Sache. Im Gutachten sind es mindestens fünf:

- Die **Grundstücksfläche** ist die Fläche des Bodens. Sie steht im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs und stammt aus dem Liegenschaftskataster (Kapitel 14). Auf sie bezieht sich der Bodenwert.
- Die **Geschossfläche** ist eine Größe des Baurechts. Sie sagt, wie viel Gebäude auf dem Grundstück zulässig ist.
- Die **Wohnfläche** misst die Räume, in denen man wohnt.
- Die **Nutzfläche** und die **Brutto-Grundfläche** stammen aus einer technischen Norm, der DIN 277. Sie werden vor allem bei

Nichtwohngebäuden und in der Kostenrechnung gebraucht.



Ein Haus hat mindestens fünf Flächen: Grundstücksfläche, Geschossfläche, Wohnfläche, Nutzfläche und Brutto-Grundfläche

Jede dieser Flächen hat eigene Regeln, was dazugehört und wie gemessen wird. Sie lassen sich nicht gegeneinander austauschen. Fast jeder Kennwert in einem Gutachten bezieht sich auf genau eine von ihnen: der Bodenrichtwert, die Miete, der **Vergleichsfaktor**, also ein durchschnittlicher Wert je Einheit für vergleichbare Häuser, etwa je Quadratmeter Wohnfläche, und die Herstellungskosten.

Was auf dem Grundstück gebaut werden darf

Wie viel auf einem Grundstück gebaut werden darf, beschreiben zwei Kennzahlen. Die **Grundflächenzahl** gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstück zulässig sind. Die **Geschossflächenzahl** gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstück zulässig sind.

Ein Beispiel mit erfundenen Zahlen: Ein Grundstück hat 600 Quadratmeter. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 dürfen 240 Quadratmeter mit Gebäuden bebaut werden. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen können die Fläche unter Umständen überschreiten (§ 19 BauNVO). Bei einer Geschossflächenzahl von 0,8 dürfen alle Vollgeschosse zusammen, also die Geschosse, die nach der Bauordnung des Landes als Vollgeschosse gelten, 480 Quadratmeter Geschossfläche haben. Die Geschossfläche wird nach den Außenmaßen gerechnet. Balkone, Loggien und Terrassen bleiben dabei unberücksichtigt.

Für die Bewertung zählt grundsätzlich das Maß der baulichen Nutzung, das sich aus dem Städtebaurecht ergibt. Weicht die Umgebung regelmäßig davon ab oder bemisst der Markt die Preise nach einem anderen Maß, gilt das Maß, das am jeweiligen Markt üblich ist. Wichtig für Sie: Die Geschossfläche ist weder die Wohnfläche noch die Brutto-Grundfläche. Sie ist eine Größe des Planungsrechts.

Die Wohnfläche: Lichte Maße und ein Rechenschlüssel

Die Wohnfläche kennen Sie aus Mietvertrag und Exposé. Maßstab ist meist die **Wohnflächenverordnung**. Nach ihrem Wortlaut ist sie anzuwenden, wenn die Wohnfläche nach dem Wohnraumförderungsgesetz berechnet wird, also für die staatliche Förderung von Wohnraum. Sie wird aber auch sonst als Maßstab verwendet.

Im Mietrecht legt der Bundesgerichtshof den Begriff Wohnfläche auch bei frei finanzierten Wohnungen grundsätzlich nach den Regeln aus, die beim Abschluss des Mietvertrags für preisgebundenen Wohnraum galten, bei Mietverträgen ab 2004 also nach der

Wohnflächenverordnung (BGH, Urteil vom 17. April 2019, VIII ZR 33/18). Das gilt nicht, wenn die Parteien etwas anderes vereinbart haben oder ein anderes Regelwerk örtlich üblich ist.

Die Berechnung hat drei Schritte. Zuerst wird bestimmt, welche Räume zählen. Dann wird ihre Grundfläche nach den lichten Maßen ermittelt, also zwischen den Bauteilen, ausgehend von der Vorderkante der Bekleidung, also an der fertigen Oberfläche, etwa der verputzten oder verkleideten Wand. Schließlich wird angerechnet:

- Räume und Raumteile ab zwei Metern lichter Höhe zählen voll.
- Zwischen einem und zwei Metern zählen sie zur Hälfte.
- Unter einem Meter sieht die Verordnung keine Anrechnung vor, diese Flächen zählen also nicht.
- Ein Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse zählt in der Regel zu einem Viertel, höchstens zur Hälfte.
- Ein unbeheizbarer Wintergarten zählt zur Hälfte.

Wie eine Dachschräge in die Rechnung eingeht, hat Kapitel 7 an einem Zahlenbeispiel gezeigt.

Nicht zur Wohnfläche gehören **Zubehörräume**, das sind Räume, die dem Wohnen nur dienen, etwa Keller, Abstellräume, Waschküchen, Heizungsräume und Garagen. Ebenfalls nicht zählen Räume, die den bauordnungsrechtlichen Anforderungen an ihre Nutzung nicht genügen, die also als Wohnraum nicht zugelassen sind.

Eine Besonderheit sollten Sie kennen. Wurde die Wohnfläche bis Ende 2003 nach der älteren Zweiten Berechnungsverordnung ermittelt, bleibt es nach der Wohnflächenverordnung dabei, bis ein Umbau eine Neuberechnung nötig macht. Alte und neue Zahlen können also nach verschiedenen Regeln entstanden sein. Im Gutachten muss die Fläche zu den Daten passen, mit denen gerechnet wird; die Immobilienwertermittlungsverordnung nennt das den

Grundsatz der Modellkonformität. Deshalb kann ein Gutachter eine alte Fläche neu berechnen, wenn seine Vergleichsdaten auf einem anderen Regelwerk beruhen.

Nutzfläche und DIN 277: Schwester, nicht Zwilling

Die **Nutzfläche** ist nicht die Wohnfläche. Sie stammt aus der DIN 277, einer Norm, die nach der Beschreibung ihres Herausgebers Begriffe und Regeln für die Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten im Hochbau festlegt. Diese Norm ist kein Gesetz, gilt aber dort, wo ein Vertrag oder eine Vorschrift auf sie verweist. Die Nutzfläche folgt also den Regeln der Norm und nicht denen der Wohnflächenverordnung, und beide Zahlen lassen sich nicht gegeneinander austauschen. Gebraucht wird sie vor allem bei Nichtwohngebäuden und in Flächenaufstellungen. Bei einer Gewerbemiete zählt die Fläche, die der Mietvertrag oder der Markt zugrunde legt.

Wer es genauer wissen will: Nach der Norm setzt sich die Brutto-Grundfläche aus der Konstruktions-Grundfläche und der Netto-Raumfläche zusammen. Die Netto-Raumfläche besteht aus Nutzungsfläche, Technikfläche und Verkehrsfläche. Seit der Ausgabe von 2016 heißt es Nutzungsfläche statt Nutzfläche und Netto-Raumfläche statt Netto-Grundfläche, die neueste Ausgabe von 2021 führt das fort. Das ist eine echte Quelle von Missverständnissen. Für den Alltag genügt: Prüfen Sie, welche Ausgabe und welcher Begriff gemeint sind.

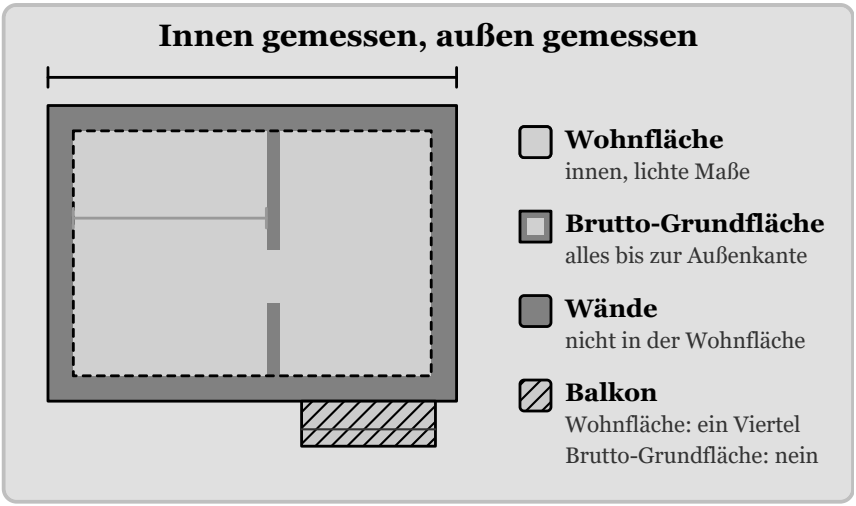
Die Brutto-Grundfläche: das Haus samt seiner Wände

Die Brutto-Grundfläche ist die Größe der Kostenrechnung. Im Sachwertverfahren (Kapitel 8) sind die Neubaukosten in Euro je Quadratmeter Brutto-Grundfläche angegeben. Gemessen wird nach den äußeren Maßen, einschließlich der Wände.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung unterscheidet dabei drei Bereiche. Bereich a umfasst Flächen, die überdeckt und rundum in voller Höhe umschlossen sind. Bereich b umfasst überdeckte Flächen, die nicht rundum umschlossen sind. Beide zählen. Bereich c umfasst nicht überdeckte Flächen und zählt nicht. Balkone gehören auch dann zu Bereich c, wenn sie überdeckt sind.

> **KURZ GEFRAGT**
>
> *Warum stehen im Gutachten des Ehepaars 131 und 205 Quadratmeter?*
> Weil zwei verschiedene Flächen nach verschiedenen Regeln gemessen wurden. Die 131 sind die Wohnfläche, gemessen innen an der fertigen Oberfläche der Wände. Die 205 sind die Brutto-Grundfläche, gemessen nach den äußeren Maßen, einschließlich der Wände. Ein Messfehler ist das nicht, ein Tippfehler auch nicht. Welche der beiden Zahlen in eine Rechnung gehört, bestimmt der Kennwert, mit dem gerechnet wird.

Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören zum Beispiel Spitzböden und Kriechkeller. Ein Dachgeschoss zählt, wenn es nutzbar ist. Das setzt eine lichte Höhe von etwa 1,25 Metern, eine feste Decke und einen Zugang voraus.

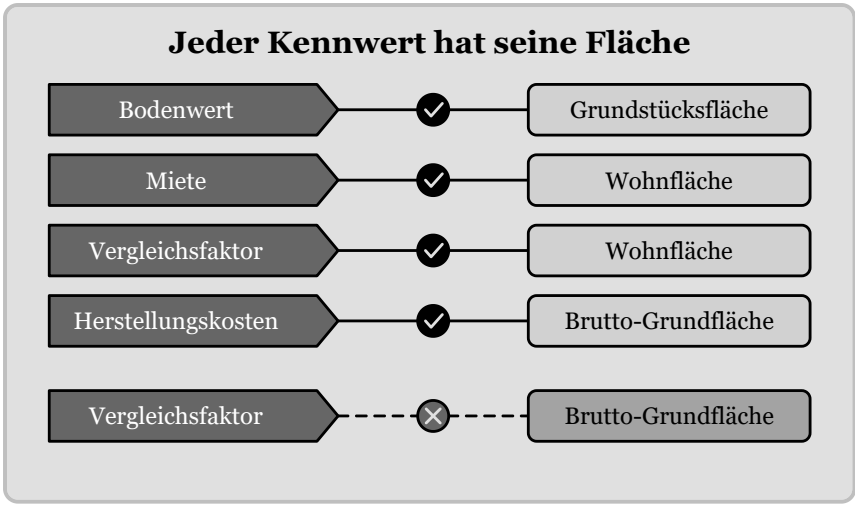


Die Wohnfläche wird innen gemessen, die Brutto-Grundfläche außen mit den Wänden, und der Balkon zählt zur Wohnfläche in der Regel nur zu einem Viertel

Die Brutto-Grundfläche ist deshalb immer deutlich größer als die Wohnfläche desselben Hauses. Sie enthält Außenwände, Innenwände, Keller und Treppen. Wie groß der Abstand ist, hängt vom Gebäude ab. Einen festen Umrechnungsfaktor gibt es nicht. Am Rande sei erwähnt: Für die Neubaukosten verweist die Verordnung auf die Ausgabe der DIN 277 vom Februar 2005, auch wenn die Norm inzwischen neu gefasst wurde.

Zu jedem Kennwert gehört seine Fläche

Jetzt wird aus der Begriffsfrage eine Geldfrage. Jeder Kennwert gilt nur für die Fläche, auf die er bezogen ist. Ein Vergleichsfaktor des Gutachterausschusses je Quadratmeter Wohnfläche passt nur zu einer Wohnfläche, die nach derselben Methode ermittelt wurde. Die Neubaukosten passen nur zur Brutto-Grundfläche. Die Miete je Quadratmeter Wohnfläche passt nur zur Wohnfläche.



Jeder Kennwert gehört zu seiner Fläche: Bodenwert zur Grundstücksfläche, Miete und Vergleichsfaktor zur Wohnfläche, Herstellungskosten zur Brutto-Grundfläche; das untere Paar ist falsch

Noch ein Beispiel mit erfundenen Zahlen: Ein Haus hat 130 Quadratmeter Wohnfläche und 200 Quadratmeter Brutto-Grundfläche. Ein angenommener Vergleichsfaktor beträgt 3.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Richtig gerechnet ergibt das 390.000 Euro. Wer ihn aus Versehen mit der Brutto-Grundfläche multipliziert, erhält 600.000 Euro. Jede einzelne Zahl stimmt, das Ergebnis ist trotzdem falsch, und zwar um 210.000 Euro. Kein Taschenrechner kann diesen Fehler bemerken.

Daraus folgt eine einfache Prüffrage für jedes Gutachten: Passt bei jedem Rechenschritt die Fläche des Hauses zur Bezugsfläche des Kennwerts?

Drei Fragen an jede Flächenangabe

Wenn Ihnen eine Zahl in Exposé, Bauantrag oder Gutachten begegnet, stellen Sie drei Fragen:

- Nach welchem Regelwerk wurde gemessen?
- Wurde ausgemessen oder aus einer Bauzeichnung gerechnet, und stimmt die Zeichnung noch mit dem Haus überein?
- Wann und von wem wurde die Zahl ermittelt?

Wurde anders gebaut als gezeichnet, ist neu zu messen oder eine berichtigte Zeichnung zugrunde zu legen. Ein ausgebauter Kellerraum zählt nur dann zur Wohnfläche, wenn er kein Zubehörraum ist und die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an seine Nutzung erfüllt. Ein Exposé, das ihn einrechnet, beweist das nicht. Bei einer Eigentumswohnung gilt dieselbe Frage für die Fläche in der Teilungserklärung: Nach welchem Regelwerk wurde sie berechnet?

Bitten Sie den Gutachter um eine Flächenaufstellung, die für jede Fläche das Regelwerk, die Grundlage und das Datum nennt. Weichen Angaben aus verschiedenen Quellen voneinander ab, liegt das meist an unterschiedlichen Regeln oder an Umbauten.

Wie viel Haus es ist, wissen Sie jetzt. Wie viel Steuer das Finanzamt jedes Jahr dafür verlangt, zeigt das nächste Kapitel.

> **MERKE**
>
> Ein Haus hat nicht eine Fläche, es hat mehrere, und jeder Kennwert gehört zu genau einer davon. Fragen Sie bei jeder Zahl nach Regelwerk, Grundlage und Datum.

Quellen: §§ 1 bis 5 WoFlV; BGH, Urteil vom 17.04.2019, VIII ZR 33/18; DIN 277 (Ausgabe 2021-08); Anlage 4 ImmoWertV; §§ 19, 20 BauNVO; § 5 Abs. 1, § 10 Abs. 1 und § 20 ImmoWertV.

16. Die Grundsteuer und ihr Wert

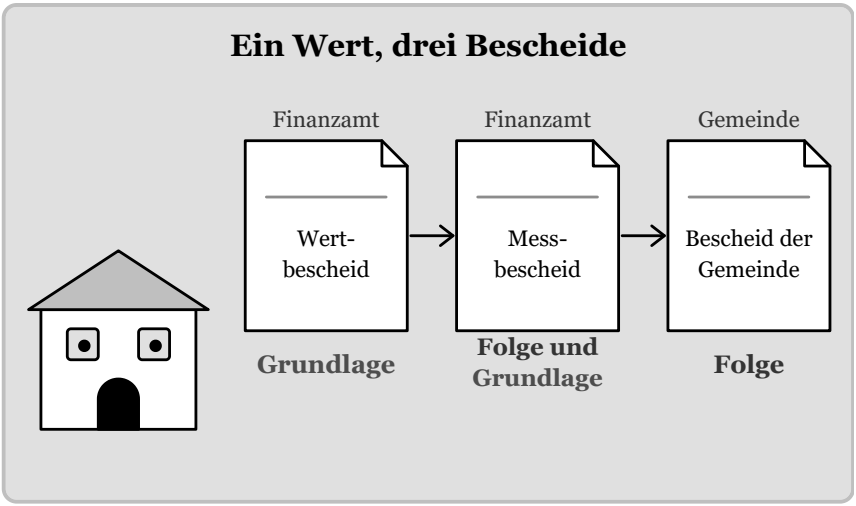
Ein Beispiel mit erfundenen Personen: Eine Eigentümerin öffnet einen Brief vom Finanzamt. Darin steht ein Betrag, den sie nicht kennt, und die Wörter Grundsteuerwert, Hauptfeststellung und Feststellungszeitpunkt. Eine Woche später kommt ein zweiter Brief, diesmal von der Gemeinde, mit der Summe, die sie jedes Jahr zahlen soll. Die Eigentümerin hat nun zwei Briefe, zwei Zahlen und den Eindruck, dass ihr Haus gleichzeitig zwei Dinge wert ist. Das stimmt sogar, und es ist eine Fortsetzung der Idee aus Kapitel 1: Ein Haus trägt mehrere Schilder. Der Grundsteuerwert ist eines davon.

Das vorige Kapitel hat die Flächen eines Hauses geordnet. Dieses Kapitel fragt, was das Finanzamt jedes Jahr daraus macht. Es erklärt, welcher Brief welcher ist, wie der Grundsteuerwert entsteht, wann man ihn angreifen kann und wann das nicht lohnt.

Ein Wert, drei Bescheide

Die Grundsteuer ist eine Steuer, die Eigentümer jedes Jahr für ihr Grundstück zahlen. Hinter den beiden Briefen der Eigentümerin stehen in Wahrheit drei Bescheide, denn das Finanzamt schickt zwei davon:

1. Der **Grundsteuerwertbescheid** stellt den Wert fest. Er kommt vom Finanzamt.
2. Der **Grundsteuermessbescheid** leitet aus dem Wert einen Messbetrag ab. Auch er kommt vom Finanzamt.
3. Der **Grundsteuerbescheid** setzt die Steuer fest, die Sie zahlen. Er kommt von der Gemeinde. Sie multipliziert den Messbetrag mit ihrem Hebesatz, den sie selbst festlegt.



Drei Bescheide hintereinander: Der Wertbescheid ist Grundlage des Messbescheids, dieser wiederum Grundlage des Bescheids der Gemeinde

Juristen nennen einen Bescheid, auf dem ein anderer aufbaut, einen **Grundlagenbescheid**, den aufbauenden einen **Folgebescheid**. Der Wertbescheid ist die Grundlage des Messbescheids, und der Messbescheid ist die Grundlage des Bescheids der Gemeinde. Das hat eine praktische Folge: Wer den Wert für falsch hält, muss den Wertbescheid angreifen. Mit einem Einspruch gegen den Bescheid der Gemeinde ist dem Wert nicht beizukommen.

In Kapitel 4 haben Sie den Steuerwert für Erbschaft und Schenkung kennengelernt und am Ende den Grundsteuerwert als zweiten Steuerwert. Der Grundsteuerwert ist eine eigene Größe. Er hat einen eigenen Stichtag und eigene Regeln. Ein Gutachten für einen Erbfall trägt ihn deshalb nicht ohne Weiteres.

Welcher Brief ist das?

Die Namen sind ähnlich, die Folgen nicht. Drei Merkmale helfen, einen Brief einzuordnen. Die Überschriften können je nach Finanzamt und Bundesland abweichen.

- **Absender:** Kommt der Brief vom Finanzamt oder von der Gemeinde? Nur die Gemeinde nennt Hebesatz und Zahlungsbetrag.
- **Überschrift:** Steht dort Grundsteuerwert, ist es der Wertbescheid. Steht dort Grundsteuermessbetrag, ist es der Messbescheid. Geht es um den Wert für eine Erbschaft oder Schenkung, ist es der Bescheid aus Kapitel 4. Ein Schreiben, das nur zur Abgabe einer Erklärung auffordert, ist noch kein Bescheid.
- **Rechtsbehelfsbelehrung:** Am Ende eines Bescheids steht, wie man Einspruch einlegt. Die Frist beträgt einen Monat nach der Bekanntgabe (§ 355 AO). Wann sie beginnt, rechnet Kapitel 22 vor.

Üblich ist, den letzten Tag der Frist sofort zu notieren und früh mit dem Steuerberater zu klären, ob ein Einspruch in Betracht kommt. Im Einzelfall entscheidet das der Berater am Bescheid.

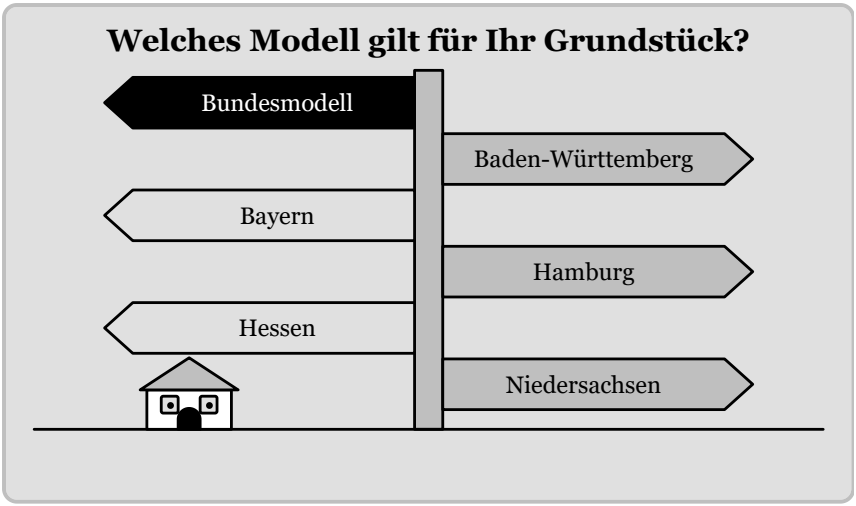
Das Bundesmodell und fünf Länder

Die Grundsteuer wurde neu geordnet. Für das sogenannte **Bundesmodell** gelten die Regeln des Bewertungsgesetzes (§ 218 und folgende BewG). Der Wert wird dort auf einen Hauptfeststellungszeitpunkt festgestellt, also auf den Stichtag der regelmäßigen Neubewertung aller Grundstücke, in der laufenden

Runde auf den 1. Januar 2022. Solche Hauptfeststellungen finden im Abstand von sieben Jahren statt. Die Wertverhältnisse dieses Tages bleiben bis zur nächsten Runde maßgeblich.

Nicht überall gilt das Bundesmodell. Fünf Länder haben eigene Bewertungsmodelle. Das Saarland und Sachsen bewerten nach dem Bundesmodell und weichen nur bei den Steuermesszahlen ab. Was hier über den Nachweis eines niedrigeren Werts steht, betrifft nur das Bundesmodell. In den übrigen Ländern entscheidet das Landesgesetz. Kurz gesagt:

- **Baden-Württemberg** bewertet nur den Grund und Boden, vereinfacht gesagt Fläche mal Bodenrichtwert. Auf Antrag kann ein anderer Wert angesetzt werden, wenn ein qualifiziertes Gutachten zeigt, dass der tatsächliche Wert des Bodens zum Zeitpunkt der Hauptfeststellung um mehr als 30 Prozent vom gesetzlichen Wert abweicht.
- **Bayern** bemisst die Steuer nach den Flächen von Boden und Gebäude. Festgestellt werden nicht Werte, sondern aus den Flächen errechnete Beträge, die Äquivalenzbeträge. Ein Nachweis des Verkehrswerts ist deshalb nicht vorgesehen. Bei unangemessen hoher Belastung kennt das Landesgesetz einen erweiterten Erlass.
- **Hamburg** arbeitet ebenfalls mit Flächen und berücksichtigt die Wohnlage. Ein Wertnachweis ist nicht vorgesehen. In besonders gelagerten Härtefällen kann auf Antrag der auf das Gebäude entfallende Teil der Steuer teilweise erlassen werden, und der Härtefall soll durch ein qualifiziertes Gutachten nachgewiesen werden.
- **Hessen und Niedersachsen** verbinden Flächen mit einem Lagefaktor, der aus dem Bodenrichtwert im Verhältnis zum Durchschnitt der Gemeinde abgeleitet wird. Auch dort wird kein Verkehrswert festgestellt.



Ein Wegweiser zeigt das Bundesmodell und die fünf Länder mit eigenem Modell: Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen

Die erste Frage lautet deshalb nicht, ob der Wert zu hoch ist. Sie lautet: Welches Modell gilt für mein Grundstück? Welche Wege es bei Fehlern gibt, regelt das jeweilige Landesgesetz. Landesdetails über das hinaus, was hier steht, finden Sie in diesem Buch nicht.

Der Nachweis eines niedrigeren Werts

Im Bundesmodell wird der Grundsteuerwert nach gesetzlichen Regeln festgestellt, nicht aus einem Gutachten über Ihr Haus. Das kann zu Werten führen, die erheblich vom gemeinen Wert abweichen. Der **gemeine Wert** ist der Maßstab des Bewertungsgesetzes. Er ist dem Marktwert aus Kapitel 2 eng verwandt, denn auch er fragt nach dem Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre.

Der Bundesfinanzhof hielt den Nachweis eines niedrigeren Werts schon 2024 im Weg der Auslegung für möglich (BFH, Beschluss vom 27. Mai 2024, II B 78/23, im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes). Seit dem 6. Dezember 2024 steht er ausdrücklich im

Gesetz (§ 220 Abs. 2 BewG), nach Auffassung der Finanzverwaltung für die Grundsteuer ab 2025. Das Gesetz geht von einer erheblichen Abweichung aus, wenn der Grundsteuerwert den nachgewiesenen gemeinen Wert um mindestens 40 Prozent übersteigt. Das ist die Schwelle. Darunter erkennt die Finanzverwaltung den Nachweis nach ihrem Anwendungserlass nicht an.

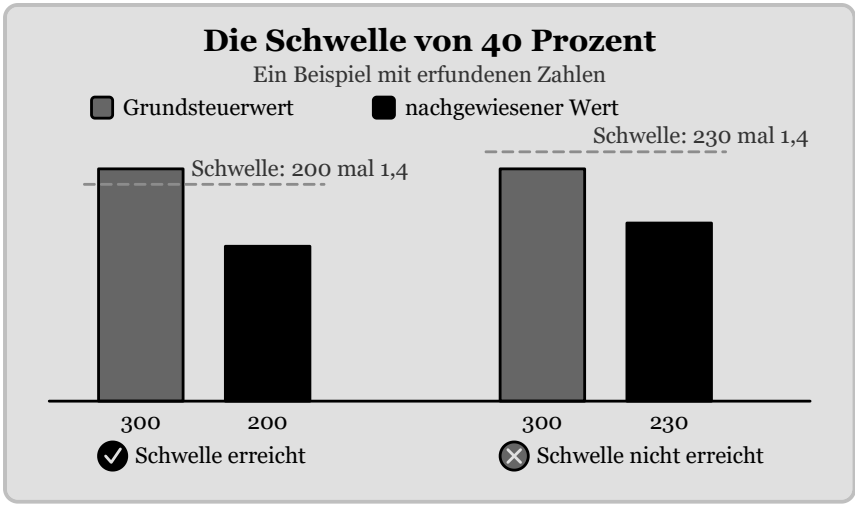
Wichtig ist, woran die 40 Prozent gemessen werden. Bezugsgröße ist der nachgewiesene Wert, nicht der Grundsteuerwert. Beträgt der nachgewiesene Wert 100, muss der Grundsteuerwert mindestens 140 betragen. Anders gerechnet muss der nachgewiesene Wert um mindestens rund 28,6 Prozent unter dem Grundsteuerwert liegen.

Ein Beispiel mit erfundenen 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. Lässt das Gutachten nur 230.000 Euro erwarten, liegt die Überschreitung bei rund 30 Prozent. Die Schwelle ist dann nicht erreicht, obwohl der Marktwert deutlich unter dem Grundsteuerwert liegt. Dieser Sprung ist hart, aber er folgt aus dem Gesetz.

> **DAS PRÜFEN SIE**
>
> Ob im Bundesmodell die Schwelle erreicht ist, zeigt eine kurze Rechnung.

☐ Nehmen Sie den nachgewiesenen Wert mal 1,4. Bei 200.000 Euro sind das 280.000 Euro, bei 230.000 Euro 322.000 Euro.

☐ Vergleichen Sie mit dem Grundsteuerwert. Erreicht oder übersteigt er diesen Betrag, ist die Schwelle erreicht. Die 300.000 Euro aus dem Beispiel liegen über 280.000 Euro, aber unter 322.000 Euro.



Zwei Beispiele mit Säulen: Im ersten Fall überschreitet der Grundsteuerwert die gestrichelte Schwelle, im zweiten bleibt er darunter

Gutachten oder Kaufpreis

Den Nachweis kann man auf zwei Wegen führen. Der erste ist ein Gutachten, nach der Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt, etwa vom Gutachterausschuss oder von einer Person, die im Sinne des § 198 Abs. 2 BewG bestellt oder zertifiziert ist. Der zweite Weg ist ein Kaufpreis. Er zählt, wenn das Grundstück innerhalb eines Jahres vor oder nach dem 1. Januar 2022 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft wurde und sich die Verhältnisse seither nicht verändert haben. Ein solcher Kaufpreis ist der einfachste Nachweis. Maßgeblich für die Jahresfrist ist nach dem Anwendungserlass der Finanzverwaltung das Datum des notariellen Kaufvertrags, und liegen Kaufpreis und Gutachten vor, legt die Finanzverwaltung den Kaufpreis zugrunde.

Das Gutachten braucht zwei Stichtage: die Wertverhältnisse des 1. Januar 2022 und, wenn das Haus sich geändert hat, den Zustand zum maßgeblichen Feststellungszeitpunkt, also zu dem Stichtag, auf den der Bescheid den Wert feststellt (Kapitel 6). Ein Gutachten, das für einen anderen Zweck auf einen anderen Tag erstellt wurde, passt deshalb meist nicht.

Zur Verfassung noch ein Hinweis. Der Bundesfinanzhof hat das Reformgesetz in einem Urteil vom 12. November 2025 für formell verfassungsgemäß gehalten und im selben Urteil auch die Bewertung von Wohnungseigentum im Bundesmodell inhaltlich gebilligt (II R 3/25). Zur Abmilderung von Überbewertungen verweist er auf den Nachweis nach § 220 Abs. 2 BewG. Gegen dieses Urteil ist beim Bundesverfassungsgericht eine Verfassungsbeschwerde anhängig, wie der Bundesfinanzhof auf seiner Internetseite ausweist. Die Frage ist damit noch nicht endgültig geklärt, und der aktuelle Stand lässt sich vor jeder Entscheidung erfragen.

Wenn der Bescheid schon bestandskräftig ist

Bestandskräftig heißt, dass ein Bescheid nicht mehr angefochten werden kann, meist weil die Frist von einem Monat nach der Bekanntgabe verstrichen ist. Wer rechtzeitig Einspruch eingelegt hat, ist noch nicht in dieser Lage. Viele Wertbescheide auf den 1. Januar 2022 sind bestandskräftig. Eine nachträgliche Änderung kommt dann selten in Betracht.

Ein später erstelltes Gutachten ist nach Auffassung der Finanzverwaltung nur dann ein Beweismittel, das eine Änderung des Bescheids erlauben kann (§ 173 AO), wenn es neue Tatsachen vermittelt und nicht bloß Schlussfolgerungen enthält. Läuft dagegen noch ein Einspruch, kann ein Gutachten als Beweismittel vorgelegt werden (Kapitel 22).

Als Weg kann bei einem bestandskräftigen Bescheid die **fehlerbeseitigende Fortschreibung** bleiben, also die Korrektur eines Fehlers für die Zukunft. Ob ein Wertunterschied darunter fällt, entscheidet der Einzelfall. Soll der Wert sinken, wirkt die Korrektur ab dem 1. Januar des Jahres, in dem der Fehler dem Finanzamt bekannt wird. Wird er etwa im Lauf des Jahres 2027 bekannt, wirkt sie ab dem 1. Januar 2027. Für eine solche Fortschreibung des Werts nennt das Gesetz außerdem eine Wertgrenze: Der neue Wert muss um mehr als 15.000 Euro vom bisherigen abweichen (§ 222 Abs. 1 BewG). Nach dem Anwendungserlass der Finanzverwaltung gilt sie auch dann, wenn ein Fehler beseitigt werden soll. Die Wertverhältnisse bleiben auch hier die vom 1. Januar 2022.

Lohnt sich der Aufwand?

Der Vorteil eines Nachweises fällt bei der Grundsteuer jedes Jahr an. Sinkt der Wert, auf dem die Steuer beruht, sinkt die jährliche Steuer im selben Verhältnis, wenn sich sonst nichts ändert. Im Beispiel oben sinkt der Wert um ein Drittel und damit die Steuer ebenfalls. Der Vorteil läuft über die Jahre bis zur nächsten Hauptfeststellung.

Bei vermieteten Häusern kann die Grundsteuer als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden, wenn der Mietvertrag das vorsieht. Dann fällt der Vorteil überwiegend beim Mieter an. Für den Eigentümer zählt er vor allem bei Selbstnutzung, bei Leerstand und bei Mietverträgen ohne Umlage.

Dem stehen Honorar, Aufwand und Zeit gegenüber. Ob sich ein Gutachten lohnt, hängt davon ab, ob die Schwelle voraussichtlich überschritten wird, und ein passender Kaufpreis macht das einfacher. Es hängt auch davon ab, ob die jährliche Ersparnis über die Restlaufzeit den Aufwand übersteigt. Über die Aussicht, dass das Finanzamt dem Nachweis folgt, sagt diese Rechnung nichts.

Wer ein Haus vermietet, hat noch eine andere Steuerfrage: Wie viel davon darf er abschreiben? Sie ist das Thema des nächsten Kapitels.

Das ist eine allgemeine Erklärung und keine Rechts- oder Steuerberatung.

> **MERKE**
>
> Der Grundsteuerwert ist ein eigener Wert mit eigenem Stichtag; prüfen Sie zuerst, welches Modell in Ihrem Land gilt. Im Bundesmodell gilt für den Nachweis eines niedrigeren Werts die Schwelle von 40 Prozent, gemessen am nachgewiesenen Wert.

Quellen: §§ 218 ff., 220 Abs. 2 (eingefügt durch Art. 35 JStG 2024, BGBl. 2024 I Nr. 387), 221, 222, 227 BewG; § 198 BewG; Anwendungserlass zur Bewertung des Grundvermögens und Grundsteuer (AEBewGrSt), A 220.2 bis A 220.4 und A 222; §§ 184, 351, 355 AO; § 38 Abs. 4 LGrStG BW; Art. 8 BayGrStG; § 8 HmbGrStG; §§ 5, 7 HGrStG; § 5 NGrStG; BFH, Beschluss vom 27.05.2024, II B 78/23; BFH, Urteil vom 12.11.2025, II R 3/25 (Verfassungsbeschwerde dagegen: 1 BvR 472/26, Stand: 27.10.2026).

17. Vermieten und Abschreiben: Wie lange hält ein Haus steuerlich

Kapitel 16 hat gezeigt, was ein Haus Jahr für Jahr an Grundsteuer kostet. Dieses Kapitel fragt umgekehrt, was ein Vermieter von den Kosten für das Haus selbst abziehen darf.

Ein Beispiel mit erfundenen Personen: Ein Kaufmann erwirbt ein Mietshaus mit vier Wohnungen. Seine Steuerberaterin sagt, das Gebäude werde über fünfzig Jahre abgeschrieben. Er schaut aus dem Fenster auf die Backsteinfassade, die schon deutlich länger steht, und fragt, ob das Haus danach zusammenfalle. Die Steuerberaterin lächelt. Nein, das Haus stehe dann weiter, nur die Abschreibung sei aufgebraucht. Das Finanzamt rechnet nicht mit der Lebensdauer von Mauern, sondern mit einem festgelegten Zeitraum. Dieses Kapitel erklärt, wie dieser Zeitraum entsteht und wann er kürzer sein darf.

Abschreiben heißt: Kosten verteilen

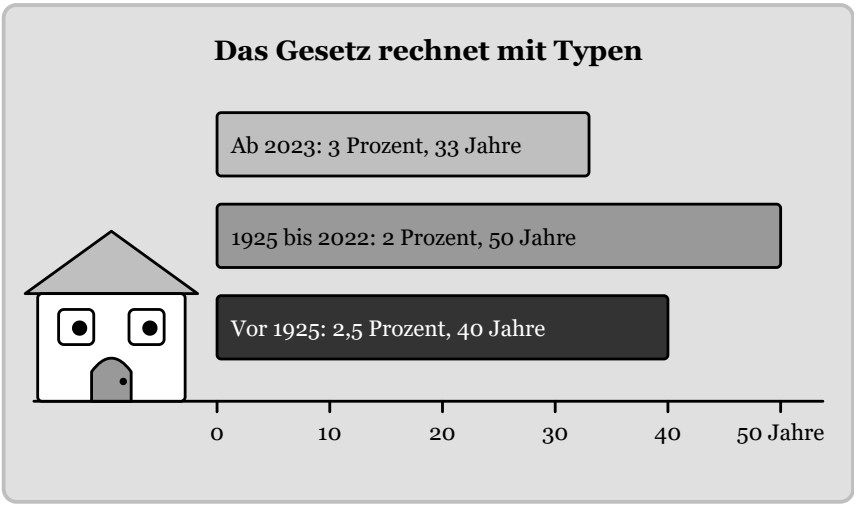
Wer ein Haus vermietet, hat Einnahmen und Ausgaben. Eine Ausgabe fällt einmal an und ist groß: der Kaufpreis für das Gebäude. Das Steuerrecht lässt diesen Betrag nicht auf einen Schlag zu. Es verteilt ihn über viele Jahre und erlaubt jedes Jahr einen Teil als Abzug. Dieser Abzug heißt Absetzung für Abnutzung, kurz **AfA**. Im Alltag sagt man Abschreibung. In Kapitel 9 ist sie schon vorgekommen, hier geht es um die Frage dahinter: Wie lange dauert die Verteilung?

Abgeschrieben wird nur das Gebäude. Der Grund und Boden bleibt außen vor. Kapitel 18 zeigt, wie ein Kaufpreis auf beide Teile verteilt wird. Hier gehen Sie davon aus, dass der Gebäudeanteil schon feststeht.

Das Gesetz rechnet mit Typen

Das Gesetz legt für Gebäude feste Prozentsätze fest. Aus dem Prozentsatz folgt die **Nutzungsdauer**, also der Zeitraum, nach dem das Gebäude voll abgeschrieben ist. Bei einem vermieteten Wohnhaus gilt:

- Wurde das Haus nach dem 31. Dezember 2022 fertiggestellt, sind es 3 Prozent im Jahr. Das entspricht einer Nutzungsdauer von 33 Jahren.
- Wurde es zwischen 1925 und 2022 fertiggestellt, sind es 2 Prozent, also 50 Jahre.
- Ist es älter, sind es 2,5 Prozent, also 40 Jahre.



Drei Balken zeigen die Nutzungsdauern: 33 Jahre ab 2023, 50 Jahre von 1925 bis 2022, 40 Jahre davor

Auffällig ist, dass das älteste Haus kürzer abgeschrieben wird als der Bestand der mittleren Jahre. Die Zahlen sagen nichts über die Haltbarkeit des einzelnen Hauses. Der Gesetzgeber hat sie festgelegt,

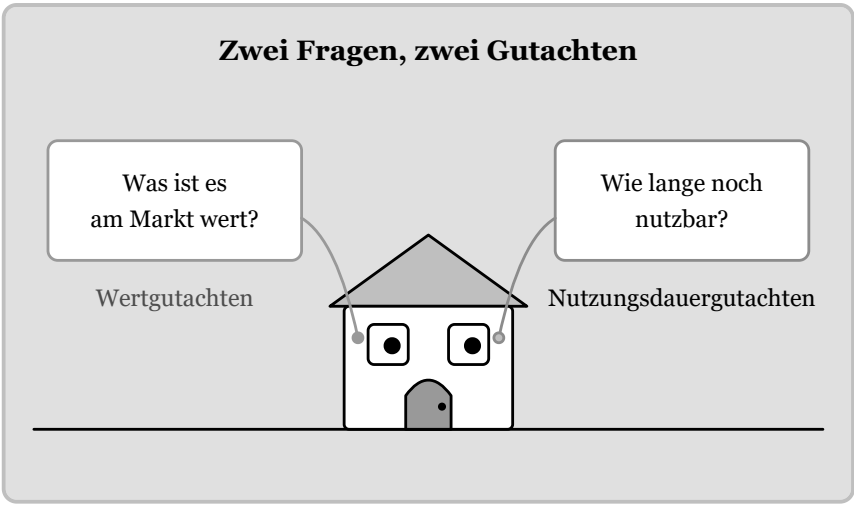
damit die Rechnung einfach bleibt, und man nimmt sie hin wie eine Straßenverkehrsregel.

Wenn das Haus kürzer hält als der Typ

Die Typen sind eine Vereinfachung, und das Gesetz sieht ihre Grenze selbst vor. Ist die **tatsächliche Nutzungsdauer** kürzer als der gesetzliche Zeitraum, dürfen die Absetzungen für diese kürzere Zeit angesetzt werden. Gemeint ist der Zeitraum, in dem das Gebäude voraussichtlich noch seinem Zweck entsprechend genutzt werden kann. Drei Dinge bestimmen ihn: technischer Verschleiß, wirtschaftliche Entwertung und rechtliche Beschränkungen der Nutzung. Bei einem gekauften Haus beginnt dieser Zeitraum mit der Anschaffung, nicht mit dem Baujahr. Wie die Restnutzungsdauer in einem Wertgutachten entsteht, beschreibt Kapitel 9.

Erfundene Zahlen zur Probe: Auf das Gebäude entfallen 300.000 Euro. Bei 2 Prozent sind das 6.000 Euro im Jahr. Begründet ein Gutachter für das einzelne Haus eine Nutzungsdauer von 25 Jahren, wären es 12.000 Euro im Jahr. Die 300.000 Euro bleiben dieselben, sie werden nur schneller abgesetzt.

Mehr als eine zeitliche Verschiebung ist das nicht, denn nach Ablauf der kürzeren Zeit gibt es keine Abschreibung mehr. Ob sich der Aufwand lohnt, hängt von der Steuerlage ab, und die kennt Ihr Steuerberater besser als dieses Buch.



Links steht die Frage nach dem Wert am Markt, rechts die Frage nach der Nutzungsdauer

Was ein Gutachten dafür leisten muss

Wer die kürzere Zeit geltend macht, muss sie nachweisen. Der Bundesfinanzhof hat dazu zwei Dinge klargestellt. Erstens darf der Nachweis mit jeder sachverständigen Methode geführt werden, die dafür geeignet ist. Das Gesetz schreibt kein Format vor. Zweitens genügt ein bloßer Verweis auf die Rechenwerte der Wertermittlung nicht. Das Gutachten muss das einzelne Haus würdigen, also durchgeführte oder unterlassene Modernisierungen, den Zustand und die Nutzung. Das Modell der Wertermittlung aus Kapitel 9 ist dafür nicht verboten. Es muss nur auf dieses Haus angewandt und nicht einfach übernommen werden.

Daraus folgt für den Auftrag: Ein Marktwertgutachten nennt oft eine Restnutzungsdauer, beantwortet aber eine andere Frage. Soll die kürzere Nutzungsdauer nachgewiesen werden, muss das Gutachten genau diese Frage beantworten (Kapitel 11) und den Zeitpunkt der

Anschaffung als Bezugspunkt nehmen. Welcher Tag das im Einzelfall ist, klärt Ihr Steuerberater. Liegt der Kauf Jahre zurück, rekonstruiert das Gutachten den Zustand von damals aus Exposé, Kaufvertrag, Bauakte, Fotos und Rechnungen. Spätere Modernisierungen stellt es getrennt dar. Für solche Arbeiten gibt es nach dem Kauf eine eigene Grenze: Übersteigen die Kosten für Instandsetzung und Modernisierung in den ersten drei Jahren nach der Anschaffung ohne Umsatzsteuer 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes, sind sie nicht sofort abziehbar, sondern werden mit dem Gebäude abgeschrieben (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG). Planen Sie Umbauten deshalb vorher mit Ihrem Steuerberater.

Einen Ortstermin schreibt das Gesetz nicht vor; wie einer abläuft, zeigt Kapitel 12. Stützt sich ein Gutachten nur auf Fragebogen und Fotos des Eigentümers, beruht die Voraussage auf ungeprüften Angaben, und die lassen sich leicht angreifen. Eine bestimmte Berufsqualifikation verlangt das Gesetz für den Verfasser ebenfalls nicht. Ob jemand sachkundig ist, muss das Finanzamt aber nachprüfen können. Welche Qualifikationsnachweise es allgemein gibt und wie man sie prüft, steht in Kapitel 20. Früher gab es ein Schreiben des Bundesfinanzministeriums mit Anforderungen an solche Gutachten. Es wurde am 1. Dezember 2025 ohne Ersatzregelung aufgehoben, und ein Nachfolger war bei der Recherche für dieses Buch Ende Oktober 2026 nicht zu finden. Maßgeblich sind damit das Gesetz und die Urteile des Bundesfinanzhofs. Der Bundesrat hat am 25. September 2026 vorgeschlagen, die kürzere Nutzungsdauer im Jahressteuergesetz 2026 auf Gebäude zu beschränken, die schon bei der Fertigstellung eine kürzere Nutzungsdauer hatten. Die Bundesregierung hat angekündigt, den Vorschlag zu prüfen. Stand 27. Oktober 2026 ist das nur ein Vorschlag und kein geltendes Recht (zum Gesetzgebungsverfahren Kapitel 18).

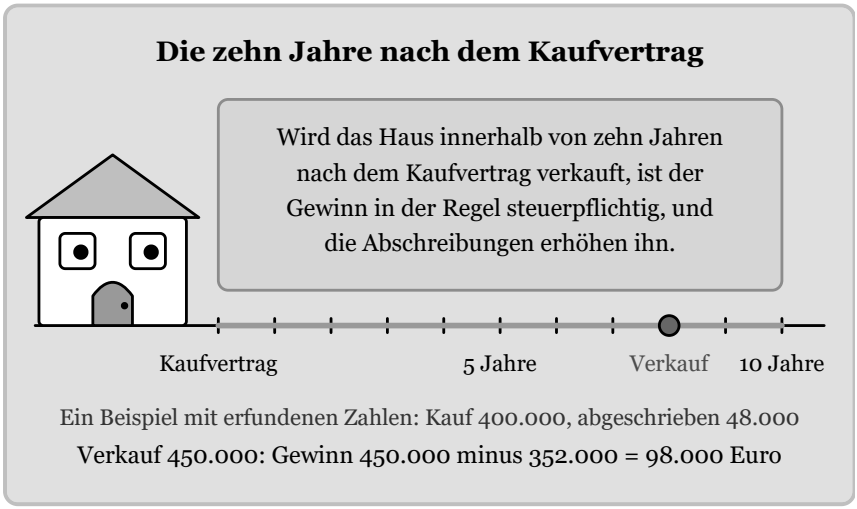
Die degressive Abschreibung für Neubauten

Für Wohngebäude in der Europäischen Union und im Europäischen Wirtschaftsraum gibt es unter Umständen eine zweite Möglichkeit: die **degressive AfA**. Degressiv heißt, dass die Jahresbeträge fallen, weil immer vom Restwert gerechnet wird. Der Satz beträgt 5 Prozent vom jeweiligen Restwert, nicht vom ursprünglichen Betrag. Im ersten Jahr wären das bei 300.000 Euro 15.000 Euro, im zweiten 5 Prozent von 285.000 Euro, also 14.250 Euro. Die degressive AfA gilt nur, wenn der Baubeginn oder der Kaufvertrag zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2029 liegt, und beim Kauf nur, wenn das Gebäude bis zum Ende des Jahres seiner Fertigstellung erworben wird. Ein Bestandshaus fällt damit heraus. Die degressive AfA und das Nutzungsdauergutachten sind getrennte Wege. Welcher davon in Betracht kommt, klärt Ihr Steuerberater, bevor ein Gutachten bestellt wird.

Die Zehnjahresfrist beim Verkauf

Beim Verkauf zählt eine Frist von zehn Jahren. Liegt zwischen Anschaffung und Veräußerung eines Hauses nicht mehr als diese Zeit, ist der Gewinn aus dem Verkauf steuerpflichtig, sofern der Gesamtgewinn des Jahres aus solchen Geschäften 1.000 Euro erreicht. Maßgeblich ist nach der Rechtsprechung der Abschluss der bindenden Verträge über Kauf und Verkauf, nicht die Eintragung im Grundbuch. Das Gesetz nennt das **privates Veräußerungsgeschäft**, im Alltag spricht man von der Spekulationsfrist. Ausgenommen sind unter anderem Häuser, die zwischen Kauf und Verkauf ausschließlich selbst bewohnt wurden. Für den Gewinn zählen die Anschaffungskosten, also der Kaufpreis samt Nebenkosten, vermindert um die bisherigen Absetzungen. Je mehr abgeschrieben wurde, desto höher fällt der Gewinn aus.

Ein Beispiel mit angenommenen Werten: Ein Haus wurde für 400.000 Euro gekauft, davon entfallen 300.000 Euro auf das Gebäude. Bei 2 Prozent sind nach acht Jahren 48.000 Euro abgeschrieben. Wird das Haus nun für 450.000 Euro verkauft, gelten als Anschaffungskosten nur noch 352.000 Euro, also 400.000 Euro minus 48.000 Euro. Der Gewinn beträgt 98.000 Euro, nicht 50.000 Euro. Nebenkosten bleiben dabei außer Betracht. Hätte ein Gutachten die kürzere Nutzungsdauer von 25 Jahren belegt, wären in diesen acht Jahren 96.000 Euro abgeschrieben, und der Gewinn läge bei 146.000 Euro.



Ein Zeitstrahl vom Kauf bis zehn Jahre danach: Beim Verkauf nach acht Jahren ist der Gewinn in der Regel steuerpflichtig, und die Abschreibungen erhöhen ihn

Wird das Haus erst nach den zehn Jahren verkauft, fällt dieser Gewinn nicht mehr unter diese Regel. Die geplante Haltedauer gehört also in die Überlegung, bevor ein Gutachten bestellt wird. Ob im Einzelfall andere Vorschriften greifen, klärt Ihr Steuerberater.

Wenn das Haus vererbt oder verschenkt wird

Wer ein vermietetes Privathaus unentgeltlich erwirbt, etwa durch Erbe oder Schenkung, setzt die Abschreibung des Vorgängers fort. Er übernimmt dessen Bemessungsgrundlage, also den Betrag, von dem abgeschrieben wird, und den Satz, der für den Vorgänger gelten würde. Wie eine kürzere Nutzungsdauer in diesem Fall zu beurteilen ist, klärt Ihr Steuerberater. Wird nur ein Teil bezahlt, teilt die Rechtsprechung den Vorgang für die Einkommensteuer in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil auf, und zwar nach dem Verhältnis der Gegenleistung zum Verkehrswert. Für den bezahlten Teil stellt sich dann, wie bei einem Kauf, die Frage, wie viel davon auf Boden und Gebäude entfällt.

Wie ein Kaufpreis auf Boden und Gebäude verteilt wird, zeigt das nächste Kapitel. Davon hängt ab, welcher Betrag überhaupt abgeschrieben wird.

Das ist eine allgemeine Erklärung und keine Rechts- oder Steuerberatung.

> **MERKE**
> Das Finanzamt rechnet mit Typen, nicht mit der Lebensdauer des einzelnen Hauses. Eine kürzere Nutzungsdauer lässt sich nur für das einzelne Haus begründen; sie zieht die Abschreibung zeitlich vor, ohne die Summe zu erhöhen, und sie erhöht bei einem Verkauf innerhalb von zehn Jahren den Gewinn.

Quellen: § 7 Abs. 4 und 5a EStG; § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG; § 11c und § 11d EStDV; § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 3 Satz 1 und 4 EStG; BFH, Urteil vom 28.07.2021, IX R 25/19; BFH, Urteil vom 23.01.2024, IX R 14/23; BFH, Urteil vom 25.03.2021, IX R 10/20; BMF, Schreiben vom 01.12.2025 (Aufhebung des Schreibens vom 22.02.2023); BFH, Urteil vom 11.03.2025, IX R 17/24; BT-Drucksache 21/8283 (Anlagen 3 und 4: Stellungnahme des Bundesrates, Gegenäußerung der Bundesregierung).

18. Der Kaufpreis und seine zwei Teile: Boden und Gebäude

Kapitel 17 hat gezeigt, über welchen Zeitraum ein Gebäude abgeschrieben wird. Offen blieb, welcher Betrag abgeschrieben wird.

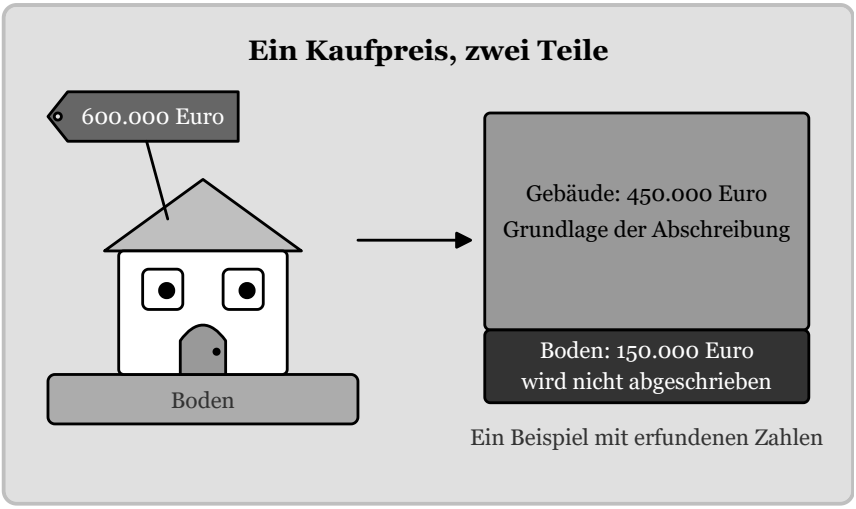
Ein Beispiel mit erfundenen Personen: Eine Käuferin unterschreibt beim Notar den Kaufvertrag für ein vermietetes Haus. Auf Seite vier steht ein Satz, den die Anwesenden mit der Aufmerksamkeit überfliegen, die man Gebrauchsanweisungen schenkt: Vom Kaufpreis entfalle ein bestimmter Betrag auf den Grund und Boden, der Rest auf das Gebäude. Niemand fragt nach. Der Kaufpreis ist ja die Sache, um die es geht. Dabei entscheidet dieser Satz auf Jahrzehnte, wie viel Abschreibung die Käuferin später ansetzen darf. Er ist der kleinste Absatz mit der längsten Wirkung.

Ein Preis, zwei Dinge

Wer ein bebautes Grundstück kauft, nennt einen Preis. Rechtlich und steuerlich kauft er aber zwei Dinge: ein Stück Land und ein Haus darauf. Beide haben ihr eigenes Schicksal. Das Land wird nicht abgeschrieben. Das Haus dagegen wird über Jahre abgeschrieben, wie Kapitel 17 beschreibt. Damit die Rechnung aufgeht, muss der Gesamtpreis auf beide Teile verteilt werden. Das nennt man **Kaufpreisaufteilung**.

Bei einer Eigentumswohnung gilt dasselbe. Man kauft dort die Wohnung selbst und einen Bruchteil des gemeinsamen Grundstücks, den Miteigentumsanteil. Er ist im Wohnungsgrundbuch eingetragen (Kapitel 14), und auch dann wird der Kaufpreis auf Boden und Gebäude verteilt.

Nur der Gebäudeanteil bildet die Grundlage der jährlichen Abschreibung. Hier liegt der Unterschied zur kürzeren Nutzungsdauer, die Kapitel 17 behandelt: Sie zieht die Abschreibung zeitlich vor. Die Aufteilung dagegen bestimmt das gesamte Volumen. Wer dem Gebäude mehr zuordnet, kann mehr abschreiben, wer dem Boden mehr zuordnet, weniger.



Ein Preisschild von 600.000 Euro hängt an einem Haus, rechts ist der Preis in Gebäudeanteil und Bodenanteil geteilt

Warum an der Verteilung so viel hängt

Ein Beispiel mit erfundenen Zahlen: Eine Anlegerin kauft ein vermietetes Wohnhaus für 600.000 Euro. Der Vertrag ordnet 150.000 Euro dem Boden und 450.000 Euro dem Gebäude zu. Bei einem angenommenen Satz von 2 Prozent ergibt sich eine jährliche Abschreibung von 9.000 Euro.

Eine andere, ebenfalls erfundene Aufteilung wäre 240.000 Euro für den Boden und 360.000 Euro für das Gebäude. Dann sind es 7.200 Euro im Jahr. Der Unterschied beträgt 1.800 Euro jährlich und über

50 Jahre 90.000 Euro Abschreibungsvolumen. Bei einem angenommenen Steuersatz von 42 Prozent entspricht der jährliche Unterschied rund 756 Euro Einkommensteuer. Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer sind dabei nicht berücksichtigt.



Derselbe Gesamtpreis, zwei Aufteilungen: Je mehr auf das Gebäude entfällt, desto höher ist die jährliche Abschreibung

Die Rechnung zeigt, wie viel an der Verteilung hängt. Eine Wunschquote begründet sie nicht. Eine Aufteilung ist nicht deshalb richtig, weil sie vorteilhaft ist. Sie ist richtig, wenn sie den tatsächlichen Wertverhältnissen von Boden und Gebäude entspricht.

Der Vertrag zuerst

Ausgangspunkt ist der Kaufvertrag. Üblich und sinnvoll ist es, die Aufteilung dort festzuhalten, am besten schon vor der Beurkundung und mit einer Relation, die den realen Werten entspricht. Wie das in Ihrem Fall aussieht, klären Sie vor der Beurkundung mit Notar und Steuerberater. Der Bundesfinanzhof verlangt, dass die vertragliche Aufteilung die realen Wertverhältnisse nicht in grundsätzlicher Weise

verfehlt und wirtschaftlich haltbar erscheint. Selbst wenn eine Vertragsaufteilung diesen Maßstab verfehlt, darf ein Gericht sie nicht einfach durch das Ergebnis der Arbeitshilfe des Ministeriums ersetzen. Diese Arbeitshilfe stellt der nächste Abschnitt vor. Der Vertrag bleibt der erste Prüfungsgegenstand. Sein Wortlaut, die Preisfindung und die Wertrelation, also das Verhältnis der beiden Werte zueinander, müssen zusammenpassen.

Das Gegenstück gilt ebenso. Verfehlt eine Aufteilung die Wertverhältnisse grundlegend, kann sie nicht haltbar sein. Das Wort „grundlegend“ ist wichtig. Eine Abweichung allein macht den Vertrag noch nicht fehlerhaft. Sie muss sich aber sachlich erklären lassen: durch Lage, Bodenwertniveau, Zustand und Art des Gebäudes. Wer die Gründe festhält, solange man sie kennt, ist später im Vorteil. Welche Unterlagen ein Gutachter dafür braucht, zeigen die Kapitel 21 und 26.

Vier Fragen, die Sie Notar und Steuerberater vor der Beurkundung stellen können, brauchen kein Fachwissen:

- Trennt der Kaufvertrag den Grund und Boden vom Gebäude eindeutig, mit je einem eigenen Betrag?
- Passt diese Aufteilung zu dem, was man vom Objekt sieht: Lage, Größe des Grundstücks, Alter und Zustand des Hauses?
- Ist festgehalten, woher die Zahlen stammen, etwa aus dem angesetzten Bodenwert oder aus den Merkmalen des Gebäudes?
- Wurde die Aufteilung möglichst vor der Beurkundung festgelegt und nicht erst, als die Steuererklärung anstand?

Diese Fragen ersetzen keine Prüfung. Sie schaffen aber die Grundlage, auf der jede spätere Prüfung aufbaut.

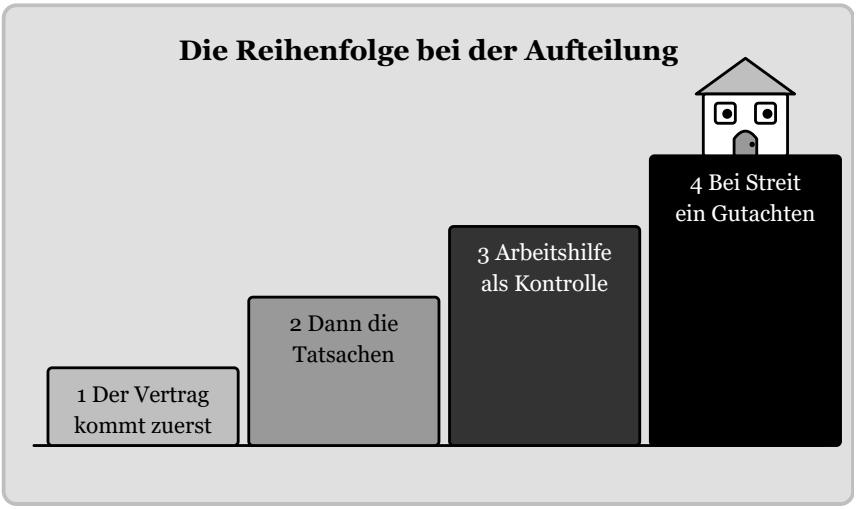
Die Arbeitshilfe: ein Kontrollblick

Das Bundesfinanzministerium stellt unter dem Titel „Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück“ eine Tabellenkalkulation bereit, dazu eine Anleitung. Nach der Internetseite des Ministeriums tragen Arbeitshilfe und Anleitung den Stand März 2026. Beide werden fortgeschrieben, maßgeblich ist der aktuelle Stand auf dieser Seite. Nach der Beschreibung des Ministeriums dient die Arbeitshilfe einem typisierten Verfahren, also einer vereinfachten Rechnung mit Pauschalwerten. Man kann damit eine Aufteilung selbst vornehmen oder die Plausibilität einer vorhandenen prüfen.

Aufgeteilt wird nach dem Verhältnis der Werte von Boden und Gebäude. Ein naheliegender Denkfehler ist die Restwertmethode, bei der man vom Kaufpreis den Bodenwert abzieht und den Rest dem Gebäude zuschlägt. Der Bundesfinanzhof verlangt dagegen die Aufteilung nach dem Verhältnis der beiden Werte, und das Ministerium weist auf seiner Seite ausdrücklich darauf hin, dass die Restwertmethode nicht der richtige Weg ist.

Die Arbeitshilfe ist ein Kontrollinstrument, kein Urteil. Die Anleitung nennt ihr Ergebnis selbst eine qualifizierte Schätzung, die sachverständig begründet widerlegt werden kann. Der Bundesfinanzhof hat 2020 an der damaligen Fassung beanstandet, dass die Prüfung auf das vereinfachte Sachwertverfahren verengt war, also auf eine Rechnung über Bodenwert und Herstellungskosten des Gebäudes. Die Anleitung von 2026 beschreibt, dass die Arbeitshilfe der Reihe nach Daten für das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren abfragt, und die Arbeitshilfe gilt nicht für alle Gebäudearten, etwa nicht für hallenartige Gebäude. Ob die Vertragsaufteilung die tatsächlichen Wertverhältnisse abbildet, ist deshalb auch bei Verwendung der Arbeitshilfe gesondert zu prüfen.

Daraus ergibt sich eine einfache Reihenfolge. Erst wird der Vertrag geprüft. Dann werden die Tatsachen gesichert: Objektmerkmale, Bodenwert, Gebäudemerkmale. Erst danach kann eine vereinfachte Berechnung das Ergebnis auf Plausibilität prüfen. Ein Gutachten wird nötig, wenn es auf die Bewertung des Einzelfalls ankommt. Eine spätere Rechenhilfe kann Angaben nicht nachliefern, die zum Kauf nicht festgehalten wurden.



Die Aufteilung folgt einer Treppe: erst den Vertrag prüfen, dann die Tatsachen sichern, dann die Arbeitshilfe zur Kontrolle nutzen und bei Streit ein Gutachten einholen

Wenn es streitig wird

Ist die Bewertung eines Grundstücks vor dem Finanzgericht streitig, soll das Gericht regelmäßig das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Grundstücksbewertung einholen (zu dieser Bezeichnung Kapitel 20). Es kann darauf verzichten, wenn es ausnahmsweise selbst die nötige Sachkunde hat und das in der Entscheidung darlegt. Ein bestimmtes

Rechenverfahren gibt es dabei nicht. Für ein denkmalgeschütztes Gebäude hat der Bundesfinanzhof 2025 das Ertragswertverfahren (Kapitel 8) als zulässig anerkannt. Welches Verfahren passt, richtet sich nach Objekt und Datenlage und muss begründet werden.

Ein Gesetzentwurf: Stand 27. Oktober 2026

Die Bundesregierung hat im Herbst 2026 den Entwurf eines Jahressteuergesetzes 2026 in den Bundestag eingebracht (Drucksache 21/8283 vom 30. September 2026). Er enthält einen neuen § 6f im Einkommensteuergesetz zur Aufteilung eines Kaufpreises. Das ist kein geltendes Recht. Der Bundestag hat den Entwurf am 8. Oktober 2026 in erster Lesung beraten und an den Finanzausschuss überwiesen. Beschlossen ist nichts. Für den 2. November 2026 ist dort die öffentliche Anhörung angesetzt. Die Regelung soll nur für Verträge gelten, die nach der Verkündung des Gesetzes geschlossen werden. Nach dem Entwurf soll Folgendes gelten:

- Die vertragliche Aufteilung hat Vorrang, solange sie die realen Wertverhältnisse nicht in grundsätzlicher Weise verfehlt und wirtschaftlich haltbar erscheint.
- Fehlt sie oder trägt sie nicht, sollen Boden und Gebäude getrennt nach der Immobilienwertermittlungsverordnung bewertet werden. Der Kaufpreis wird dann im Verhältnis der beiden Werte aufgeteilt. Der Gebäudeanteil darf dabei nicht unter 0 Euro liegen.
- Das Bundesfinanzministerium soll eine Arbeitshilfe zur vereinfachten Aufteilung veröffentlichen, deren Ergebnis der Besteuerung zugrunde gelegt werden kann. Die Begründung des Entwurfs nennt sie eine qualifizierte Schätzung, die sachverständig begründet widerlegt werden kann.

- Wer eine andere Aufteilung nachweisen will, soll ein Gutachten vorlegen, das nach persönlicher Besichtigung vor Ort erstellt wurde. Es muss von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder einer entsprechend zertifizierten Person stammen.

Für die Arbeitshilfe wäre das eine neue Rolle. Nach heutiger Rechtslage dient sie der Kontrolle. Nach dem Entwurf wäre sie eine Grundlage, von der nur mit einem solchen Gutachten abgewichen wird. Prüfen Sie den aktuellen Stand, bevor Sie sich auf den Entwurf verlassen, etwa auf den Seiten des Bundestags oder bei Ihrem Steuerberater.

Der Vertrag sagt, was der Boden und was das Gebäude kostet. Wie man zu einem Kaufpreis überhaupt kommt, behandelt das nächste Kapitel.

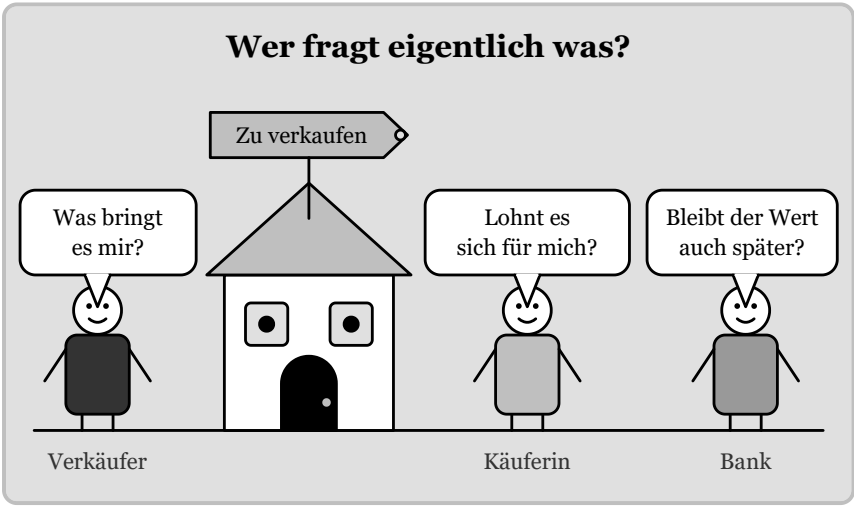
Das ist eine allgemeine Erklärung und keine Rechts- oder Steuerberatung.

> **MERKE**
>
> Ein Kaufpreis hat zwei Teile, und nur das Gebäude wird abgeschrieben. Der Kaufvertrag ist der erste Prüfungsgegenstand, die Tatsachen dazu sollten gesichert sein, und die Arbeitshilfe dient nach heutiger Rechtslage nur der Kontrolle.

Quellen: § 7 Abs. 4 EStG; BFH, Urteil vom 21.07.2020, IX R 26/19; BFH, Urteil vom 16.09.2015, IX R 12/14; BFH, Urteil vom 10.10.2000, IX R 86/97; BFH, Urteil vom 07.10.2025, IX R 26/24; § 81 Abs. 1 FGO; BMF, Arbeitshilfe und Anleitung zur Kaufpreisaufteilung (Stand März 2026, Internetseite des BMF); § 6f und § 52 Abs. 14b EStG-E nach BT-Drucksache 21/8283 (Entwurf, kein geltendes Recht); Deutscher Bundestag, Plenarprotokoll 21/99 vom 08.10.2026 und Hinweis zur Anhörung am 02.11.2026 (Stand 27.10.2026).

19. Kaufen und Verkaufen: Preis, Bank und besondere Häuser

Ein Beispiel mit erfundenen Personen: Ein Haus steht zum Verkauf, und an einem Samstag kommen drei Menschen vorbei, die alle eine Zahl im Kopf haben. Der Verkäufer möchte möglichst viel erzielen. Die Interessentin möchte wissen, ob sich das Haus für sie lohnt. Die Bankberaterin, die später die Finanzierung prüft, will vor allem wissen, ob das Haus auch in zehn Jahren noch trägt. Alle drei haben recht, und trotzdem kommt nicht dieselbe Zahl heraus. Das ist kein Streit um das Haus. Es sind drei verschiedene Fragen.



Ein Haus steht zum Verkauf, und drei Beteiligte stellen drei verschiedene Fragen

Drei Beteiligte, drei Fragen

Kapitel 1 hat gezeigt, dass ein Haus mehrere Werte hat. Beim Kaufen und Verkaufen spielen sie alle mit. Ein Verkauf braucht eine nachvollziehbare Einschätzung des Marktwerts zu einem festgelegten

Tag (Kapitel 2 und 6). Die Bank rechnet dagegen mit einer vorsichtigeren Zahl. Warum, erklärt Kapitel 3.

Wer ein Gutachten bestellt, legt deshalb vorher vier Dinge fest: für wen die Zahl gedacht ist, welcher Wert gesucht wird, zu welchem Stichtag und mit welchem Zustand des Hauses. Das schützt vor einem Gutachten, das sorgfältig gearbeitet ist und die Frage des Empfängers trotzdem nicht beantwortet. Kapitel 11 zeigt, wie ein solcher Auftrag aussieht.

Beim Kauf: Drei Aufgaben für eine Zahl

Vor dem Kauf soll ein Wert drei Dinge leisten. Er stützt die Entscheidung und die Preisverhandlung. Er geht in die Finanzierungsanfrage ein. Und er bildet die Grundlage dafür, den Kaufpreis auf Grund und Gebäude aufzuteilen. Diese Aufteilung steht möglichst schon im Vertrag, denn nur der Gebäudeanteil wird abgeschrieben (Kapitel 18).

Ein Käufer darf für sich einen Preis über dem Marktwert wirtschaftlich rechtfertigen, etwa wegen seiner Finanzierung, seiner Steuerlage oder der Zeit, die er das Haus halten will. Das macht den Preis nicht falsch. Bank und Finanzamt legen aber ihren eigenen Wertbegriff zugrunde (Kapitel 3 und 4), und der richtet sich nicht nach den persönlichen Gründen des Käufers. Wer das vor dem Termin beim Notar weiß, erlebt am Tag der Kreditzusage keine Überraschung.

Ebenso wichtig sind die Unterlagen. Vor der Beurkundung sind sie meist leichter vom Verkäufer zu bekommen als danach. Bei einem Haus sind das vor allem die Bauakte und die Mietverträge. Bei einer Eigentumswohnung kommen die Unterlagen der Eigentümergemeinschaft hinzu:

- die **Teilungserklärung**, die festlegt, was zur Wohnung gehört und was allen Eigentümern gemeinsam, samt Aufteilungsplan,
- die Protokolle der jüngsten Eigentümerversammlungen,
- der aktuelle Wirtschaftsplan und die letzte Jahresabrechnung,
- Angaben zur Instandhaltungsrücklage, dem gemeinsamen Ansparbetrag für spätere Reparaturen, und zu Sonderumlagen, also zusätzlichen Zahlungen, die auf einem Beschluss der Eigentümer beruhen.

Die vollständige Liste steht in Kapitel 26, Teil B. Welche Papiere ein Gutachter allgemein braucht, zeigt Kapitel 7.

Eine weitere Frage lautet, ob ein vollständiges Gutachten nötig ist. Das hängt von der Entscheidung ab, die der Wert stützen soll. Für die eigene Kaufentscheidung kann eine **Kurzstellungnahme** genügen, eine knappe schriftliche Einschätzung, die offenlegt, welcher Wert gemeint ist, zu welchem Stichtag, auf welcher Datenbasis und mit welchen Grenzen. Soll der Wert dagegen vor Bank oder Finanzamt bestehen oder die Aufteilung im Kaufvertrag begründen, braucht es eine dokumentierte Wertermittlung.

Beim Verkauf: Angebotspreis ist kein Wert

Angebotspreis, Marktwert und Kaufpreis sind drei verschiedene Zahlen (Kapitel 2). Das Gutachten zeigt, wie der Wert abgeleitet wurde. Die Entscheidung über Angebotspreis und Vermarktung bleibt beim Verkäufer.

Eine Onlinebewertung oder die Einschätzung eines Maklers ist eine gute erste Orientierung, als Nachweis gegenüber Dritten taugt sie nicht (Kapitel 2). Beim Vergleichswertverfahren (Kapitel 8) müssen die herangezogenen Häuser dem eigenen Haus hinreichend entsprechen, und Lage, rechtliche Gegebenheiten und Zustand

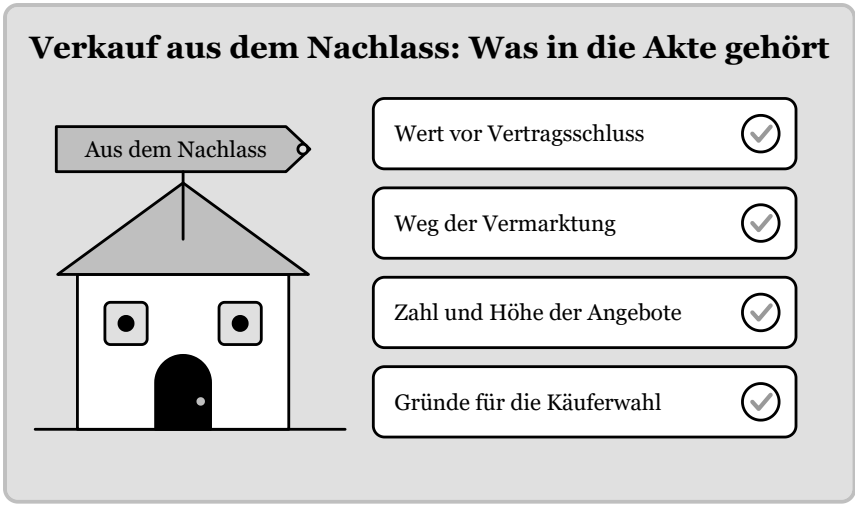
müssen zum Stichtag eingeordnet sein. Ein pauschaler Onlinewert oder eine mündliche Preiseinschätzung legt diese Vergleichbarkeit nicht offen.

Für den Auftrag gilt darum: Klären Sie, ob Sie eine Verkaufsvorbereitung oder einen belegbaren Wert brauchen. Für die Vermarktung genügt oft die Einschätzung eines Maklers. Belegbar muss der Wert vor allem dann sein, wenn jemand für andere verkauft.

Wenn für andere verkauft wird: der Nachlass

Dieser Abschnitt betrifft Sie, wenn ein Haus aus einem Nachlass verkauft wird oder wenn Sie als Verwalter eines Nachlasses handeln. Ein **Testamentsvollstrecker** ist die Person, die nach dem Willen des Erblassers den Nachlass verwaltet. Er muss ihn ordnungsmäßig verwalten. Zu unentgeltlichen Verfügungen ist er nur ausnahmsweise berechtigt. Ein Verkauf deutlich unter Wert kann deshalb zum Streit darüber führen, ob die Verfügung teilweise unentgeltlich war. Handelt er schuldhaft pflichtwidrig, haftet er den Erben für den Schaden. Wie das im Einzelfall zu beurteilen ist, klärt ein Rechtsanwalt.

Ein Wertgutachten vor dem Verkauf dokumentiert die Sorgfalt. Es liefert den Maßstab, an dem sich Angebote und die Wahl des Käufers messen lassen. In die Akte gehören außerdem der Weg der Vermarktung, die Zahl und Höhe der Angebote und die Gründe für die Entscheidung.



Beim Verkauf aus dem Nachlass gehören vier Dinge in die Akte: Wert, Vermarktungsweg, Angebote und Gründe

Manchmal setzt das Nachlassgericht einen **Nachlasspfleger** ein. Das ist eine vom Gericht bestellte Person, die den Nachlass sichert, solange der Erbe unbekannt ist oder die Erbschaft noch nicht angenommen hat. Für den Verkauf eines Grundstücks braucht sie die Genehmigung des Nachlassgerichts. Liegt ein Wertnachweis schon vor Vertragsschluss vor, erleichtert das dem Gericht die Prüfung, ob der Preis angemessen ist.

Noch ein Punkt gehört hierher. Wird das Haus innerhalb eines Jahres nach dem Erbfall im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft, kann der Kaufpreis zugleich den niedrigeren Wert für die Erbschaftsteuer belegen, wenn sich die maßgeblichen Verhältnisse nicht geändert haben (Kapitel 4). Halten Sie deshalb fest, was zwischen Erbfall und Verkauf geschehen ist: Renovierung, Räumung, Auszug eines Mieters. Hat der Verstorbene das Haus selbst vor weniger als zehn Jahren gekauft, kann der Verkauf außerdem Einkommensteuer auslösen,

denn der Erbe übernimmt dessen Anschaffungszeitpunkt (§ 23 EStG, Kapitel 17). Ausnahmen gelten für ein selbst bewohntes Haus. Fragen Sie danach vor dem Verkauf Ihren Steuerberater.

DAS PRÜFEN SIE

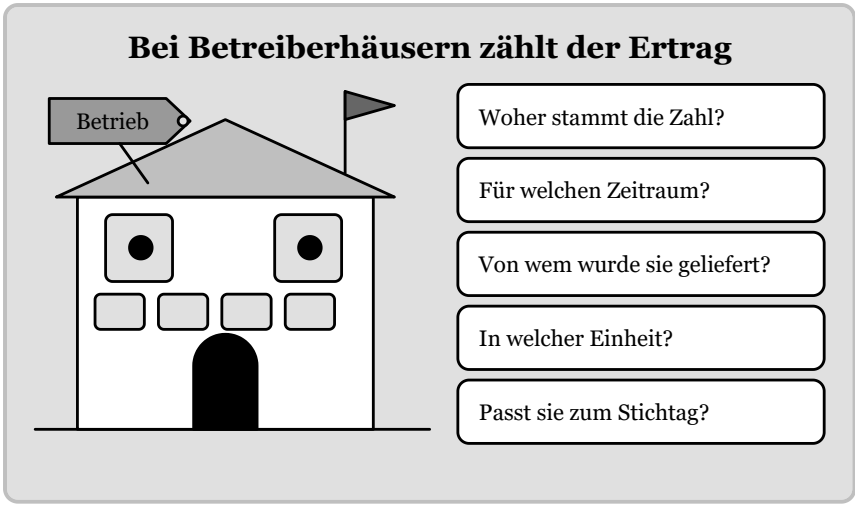
Vor dem Verkauf eines geerbten Hauses lohnen drei Fragen.
☐ Liegt der Verkauf innerhalb eines Jahres nach dem Erbfall?
☐ Ist festgehalten, was seit dem Erbfall geschehen ist, etwa Renovierung, Räumung oder Auszug eines Mieters?
☐ Hat der Verstorbene das Haus vor weniger als zehn Jahren gekauft?

Besondere Häuser: Wenn ein Betrieb dazugehört

Dieser Abschnitt betrifft Pflegeheime, Hotels und ähnliche Häuser. Wer ein gewöhnliches Wohnhaus kauft oder verkauft, kann mit dem Merke-Kasten am Ende weiterlesen.

Bei einem Pflegeheim oder einem Hotel gehört zu Grundstück und Gebäude ein laufender Betrieb. Fläche und Baujahr reichen deshalb nicht aus. Entscheidend ist der Ertrag, und der wird nach dem Ertragswertverfahren aus Kapitel 8 beurteilt. Der Auftrag muss trennen, welche Erträge dem Grundstück zuzuordnen sind und welche Zahlen den Betrieb betreffen.

Jede Ertragszahl braucht einen Lebenslauf. Fünf Angaben gehören dazu: woher sie stammt, für welchen Zeitraum sie gilt, von wem sie geliefert wurde, in welcher Einheit sie angegeben ist und wie sie sich zum Stichtag verhält. Ein Ertrag ohne erkennbaren Zeitraum lässt sich nicht sicher dem Stichtag zuordnen. Das Gutachten sagt außerdem offen, welche Annahmen es aus Unterlagen übernimmt und welche es selbst trifft.



Bei einem Haus mit laufendem Betrieb braucht jede Ertragszahl Antworten auf fünf Fragen

Auch die **Gesamtnutzungsdauer**, also die Zahl der Jahre, die ein Haus dieser Art üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (Kapitel 9), hängt von der Art des Hauses ab. Für Alten- und Pflegeheime nennt die Immobilienwertermittlungsverordnung als Modellansatz 50 Jahre, für Beherbergungsstätten 40 Jahre. Über Ertrag und Zustand des einzelnen Hauses sagt das nichts.

Wer bei alldem ein Gutachten braucht, fragt als Nächstes, wer es überhaupt schreiben darf. Das behandelt Kapitel 20.

MERKE

Wer fragt, bestimmt die Zahl: Käufer, Bank und Verkäufer stellen drei verschiedene Fragen. Belegbar muss ein Wert vor allem sein, wenn jemand für andere verkauft, und bei Häusern mit Betrieb hängt alles an der Herkunft der Ertragszahlen.

Quellen: § 194 BauGB; § 7 Abs. 4 EStG; §§ 24, 25, 27 bis 34 ImmoWertV; §§ 1850, 1888, 1960, 1962, 2197, 2205, 2216, 2219 BGB; § 198 Abs. 3 BewG; § 12 Abs. 5 und Anlage 1 ImmoWertV; § 23 Abs. 1 EStG.

20. Wer darf bewerten? Qualifikation, Bestellung, Zertifizierung

Ein Beispiel mit erfundenen Personen: Eine Erbin holt zwei Angebote für ein Gutachten ein. Das erste Schreiben trägt ein großes Siegel und die Zeile „geprüft, zertifiziert, akkreditiert“. Das zweite ist schlicht und nennt einen Namen, ein Sachgebiet und eine Urkunde. Die Erbin wählt zunächst das mit dem Siegel, es sieht wichtiger aus. Dann fragt sie ihre Steuerberaterin, und die stellt eine einfache Gegenfrage: „Wer genau ist hier geprüft, und wofür?“ Die Erbin merkt, dass sie das Siegel gelesen hat, aber nicht die Auskunft. Das Siegel gehört einer Firma. Bestellt oder zertifiziert werden aber Menschen.

Zuerst die Frage, dann die Qualifikation

Es gibt keine Qualifikation, die für jeden Zweck passt. Welche ein Gutachten braucht, folgt aus drei Dingen: aus dem Zweck, aus dem Adressaten und aus dem Weg, den das Gesetz für diesen Zweck vorsieht. Eine Bank stellt andere Anforderungen als das Finanzamt, und ein Gericht wählt seine Sachverständigen selbst. Wie Sie Zweck, Stichtag und Adressat vor der Bestellung klären, steht in Kapitel 11. Dieses Kapitel zeigt, wie Sie danach den richtigen Menschen finden. Dient die Zahl nur der eigenen Entscheidung, kann nach Kapitel 19 eine knappe Stellungnahme genügen. Die Frage nach dem Nachweis stellt sich vor allem dann, wenn ein Dritter den Wert prüft: das Finanzamt, ein Gericht, eine Bank.

Am deutlichsten wird es beim Nachweis eines niedrigeren Steuerwerts (Kapitel 4), denn dort sagt das Gesetz selbst, wessen Gutachten in Betracht kommt. Es nennt den zuständigen Gutachterausschuss oder Personen, die von einer staatlichen, einer

staatlich anerkannten oder einer nach der Norm DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken bestellt oder zertifiziert worden sind. Einfacher gesagt: entweder der Gutachterausschuss oder eine Person, die eine dafür anerkannte Stelle als Sachverständige für Grundstücke bestellt oder geprüft und zertifiziert hat. Das Gesetz sagt außerdem, ein solches Gutachten könne „regelmäßig“ als Nachweis dienen, also in der Regel, aber nicht in jedem Fall. Das entbindet den Sachverständigen nicht von der Verantwortung für Methode und Ergebnis und den Auftraggeber nicht von der Prüfung, ob die Aufgabe richtig gestellt ist.

Kapitel 4 spricht vom Weg über den Sachverständigen. Dahinter stehen die Möglichkeiten zwei und drei dieses Kapitels.

Möglichkeit eins: der Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss ist eine Stelle nach dem Baugesetzbuch. Er ermittelt und veröffentlicht unter anderem die **Bodenrichtwerte**, die durchschnittlichen Lagewerte für den Boden (Kapitel 2 und 13), und stellt die Daten bereit, die für Wertermittlungen gebraucht werden. Für den Nachweis eines niedrigeren Steuerwerts kann ein Gutachten dieses Ausschusses dienen, und zwar das des örtlich zuständigen. Der Vorteil liegt in der amtlichen Marktkenntnis. Der Auftrag muss aber sorgfältig sagen, für welchen Stichtag und für welche wirtschaftliche Einheit das Gutachten gelten soll, also für welches Grundstück mit welchen Gebäuden und Flächen, die zusammen bewertet werden.

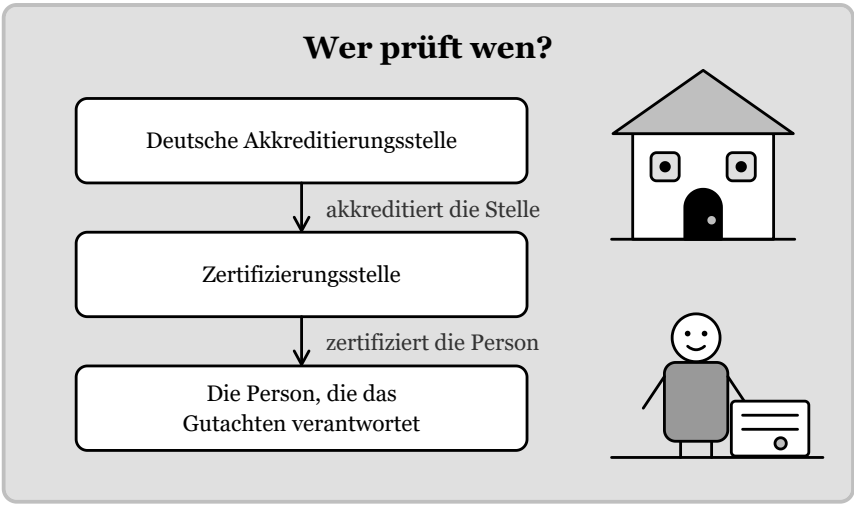
Möglichkeit zwei: die öffentliche Bestellung

Die zweite Möglichkeit ist die **öffentliche Bestellung** und Vereidigung. Sie erfolgt auf Antrag durch die Stelle, die das Landesrecht dafür bestimmt. Das kann eine Industrie- und Handelskammer sein, die die Einzelheiten dann in einer eigenen Sachverständigenordnung regelt. Die öffentliche Bestellung gilt nicht allgemein, sondern für ein bestimmtes Sachgebiet. Die Bestellung kann inhaltlich beschränkt, befristet und mit Auflagen verbunden werden. Deshalb genügt es nicht, wenn jemand „öffentlich bestellt" ist. Es kommt darauf an, wofür und bis wann.

> **KURZ GEFRAGT**
>
> *Was sagt das Siegel im ersten Angebot der Erbin?*
> Nichts über die Person. Das Siegel gehört einer Firma, bestellt oder zertifiziert werden aber Menschen. Entscheidend ist, wer das Gutachten verantwortet und für welches Sachgebiet der Nachweis dieser Person gilt. Das schlichte zweite Angebot nennt genau das: einen Namen, ein Sachgebiet und eine Urkunde.

Möglichkeit drei: die Zertifizierung

Die dritte Möglichkeit führt über ein Zertifikat. Die Norm DIN EN ISO/IEC 17024 gilt für Stellen, die Personen zertifizieren. Dabei laufen zwei Vorgänge nebeneinander, und hier entstehen die meisten Missverständnisse. Eine Zertifizierungsstelle prüft einen einzelnen Sachverständigen und erteilt ihm ein **Zertifikat** für ein bestimmtes Sachgebiet. Die Deutsche Akkreditierungsstelle, kurz DAkkS, prüft und **akkreditiert** wiederum die Zertifizierungsstelle. Einzelne Sachverständige akkreditiert sie nicht.



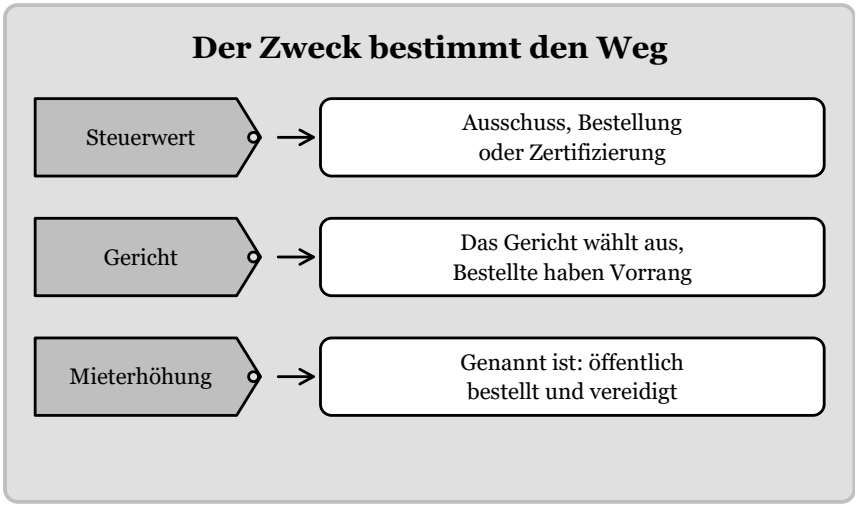
Eine Kette: Die Akkreditierungsstelle akkreditiert die Zertifizierungsstelle, diese zertifiziert die Person

Zertifiziert wird also die Person, akkreditiert wird die Stelle. Die Angabe „DAkkS-akkreditierter Sachverständiger“ ist deshalb ungenau. Fragen Sie nach zwei Dingen: nach dem Zertifikat der Person und nach der Akkreditierung der Stelle, die es ausgestellt hat. Nach einer amtlichen Mitteilung der DAkkS vom 30. Dezember 2024 muss das Zertifikat der Person das Akkreditierungssymbol der DAkkS tragen, und ein Zertifikat ohne Symbol sollte nicht als Kompetenznachweis akzeptiert werden. Das ist die Auffassung der DAkkS, im Gesetzestext steht das Symbol nicht. Das Gesetz zählt die Zertifizierung als eigenen Weg neben der öffentlichen Bestellung, verbunden durch das Wort „oder“. Welche Qualifikation im Einzelfall genügt, folgt dann aus der jeweiligen Regelung und dem Zweck.

Gericht und Mieterhöhung: besondere Verwendungen

Im Zivilprozess wählt das Gericht die Sachverständigen aus und bestimmt ihre Zahl. Die Parteien können vorher zur Person gehört werden. Sind für die betreffende Art von Gutachten Sachverständige öffentlich bestellt, sollen andere nur gewählt werden, wenn besondere Umstände es erfordern. Bedenken gegen Person oder Sachkunde gehören in diese Anhörung oder in die Stellungnahme zum Gutachten.

Bei der Mieterhöhung kann der Vermieter sich zur Begründung auf das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen berufen. Ein Zertifikat nach der genannten Norm erfüllt diesen ausdrücklich genannten Weg nicht. Die Aufzählung im Gesetz ist allerdings nicht abschließend, sie steht unter dem Wort „insbesondere“. Ob ein anderes Mittel im Einzelfall genügt, ist eine eigene Rechtsfrage und gehört in die Hände eines Rechtsanwalts.



Drei Anlässe, drei Nachweise: Steuerwert, Gericht und Mieterhöhung stellen unterschiedliche Anforderungen

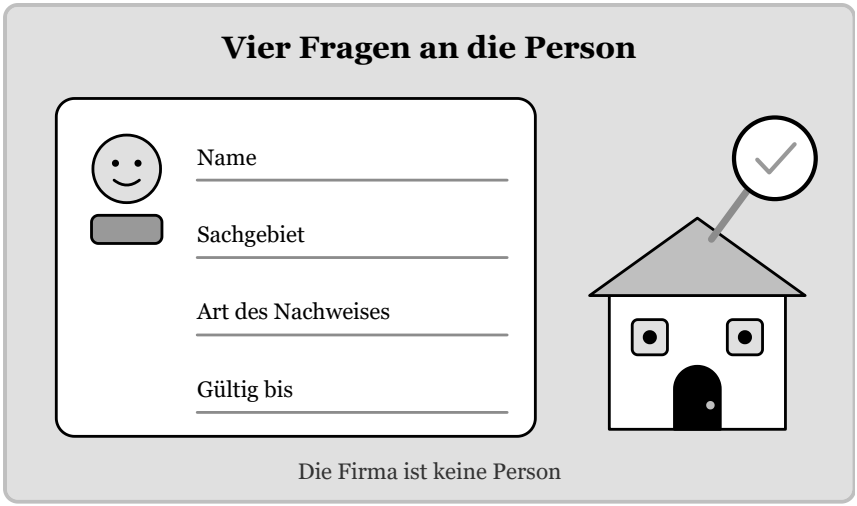
> **TYPISCHER FEHLER**
>
> Ein Nachweis soll für jeden Zweck passen. Für den niedrigeren Steuerwert kommen der Gutachterausschuss, die öffentliche Bestellung und die Zertifizierung in Betracht. Für die Mieterhöhung nennt das Gesetz ausdrücklich die öffentliche Bestellung, und im Prozess wählt das Gericht den Sachverständigen selbst. Fragen Sie deshalb zuerst nach dem Zweck und danach nach dem Nachweis.

Die Qualifikation gehört der Person

Aus all dem folgt der wichtigste Satz dieses Kapitels: Bestellung und Zertifizierung sind personengebunden. Ein Unternehmen kann Menschen beschäftigen oder beauftragen, die bestellt oder zertifiziert sind. Doch es kommt auf die Person an, die das Gutachten verantwortet, und darauf, ob ihr Nachweis die Aufgabe abdeckt. Ein Logo oder eine Firmenbezeichnung beantwortet weder die Frage nach dem Sachgebiet noch die nach der Geltungsdauer.

Vier Fragen genügen, um das zu klären.

1. Wie heißt die Person, die das Gutachten verantwortet?
2. Für welches Sachgebiet gilt ihr Nachweis?
3. Welcher Art ist der Nachweis: Bestellung oder Zertifikat? Bei einer Zertifizierung zusätzlich: Welche Stelle hat zertifiziert, und ist sie akkreditiert?
4. Wie lange gilt der Nachweis, und gibt es Beschränkungen oder Auflagen?



Eine Ausweiskarte zeigt, wonach Sie fragen sollten: Name, Sachgebiet, Art des Nachweises und Gültigkeit

Eine Qualifikation ist die Eintrittskarte und kein Freibrief. Sie sagt, wer die Verantwortung trägt und für welches Sachgebiet der Nachweis gilt. Ob ein Gutachten im Einzelfall überzeugt, zeigt erst sein Inhalt: Stichtag, Datenbasis und Rechenweg. Wie Sie das beim Lesen prüfen, steht in Kapitel 12.

Gute Aufträge halten die Antworten fest. Die verantwortliche Person steht mit Namen im Auftrag, damit niemand später rätseln muss, wer unterschrieben hat. Auch die Bank sollten Sie fragen, welche Qualifikation sie vom Gutachter verlangt (Kapitel 3). Sie bestimmt das selbst.

Wer die Person gefunden hat, muss ihr als Nächstes sagen, was sie bewerten soll und welche Unterlagen sie dafür braucht. Das behandelt Kapitel 21.

MERKE

Qualifikation gehört der Person, nicht der Firma. Zertifiziert wird die Person, akkreditiert die Stelle; fragen Sie nach Name, Sachgebiet, Art des Nachweises und Geltungsdauer, und prüfen Sie, ob das zu Ihrem Zweck passt.

Quellen: § 198 Abs. 2 BewG; §§ 192 ff. BauGB, darin § 196 BauGB (Bodenrichtwerte); § 36 Abs. 1 und 4 GewO; DIN EN ISO/IEC 17024; § 404 Abs. 1 bis 3 ZPO; § 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB; DAkkS, Amtliche Mitteilung vom 30.12.2024.

21. Unterlagen und Auftrag: Was Sie bereitlegen, was ein Auftrag regelt

Ein Beispiel mit erfundenen Personen: Ein Eigentümer übergibt dem Gutachter seine Unterlagen, und sie sind in tadelloser Ordnung. Alles ist abgeheftet, nach Jahren sortiert, mit Registerblättern und beschrifteten Rücken. Nur zwei Papiere fehlen, die Wohnflächenberechnung und ein aktueller Grundbuchauszug. Dann fragt der Gutachter, wofür das Gutachten gebraucht wird. Der Eigentümer schaut auf seinen Ordner und sagt, das habe er noch nicht bedacht. Der Ordner beantwortet viele Fragen sehr gründlich, nur gerade die gestellte nicht.

Die Reihenfolge ist damit schon verraten. Erst kommt die Frage, dann kommen die Unterlagen, und zusammen werden beide zum Auftrag. Dieses Kapitel zeigt, was Sie bereitlegen sollten und was ein Auftrag regelt. Es vertieft, was Kapitel 11 in Kurzform sagt, und es ersetzt kein Gespräch mit dem Gutachter, macht es aber kürzer.

Erst die Frage, dann die Unterlagen

Welche Unterlagen gebraucht werden, folgt aus vier Angaben: Um welches Objekt geht es, zu welchem Stichtag soll der Wert gelten, wofür wird das Gutachten gebraucht und für wen? Den Stichtag kennen Sie aus Kapitel 6, den Zweck aus Kapitel 11. Ein Einfamilienhaus verlangt andere Papiere als eine vermietete Eigentumswohnung. Ein unbebautes Grundstück braucht keine Baubeschreibung, und eine selbst genutzte Wohnung braucht keine Mietaufstellung.

Deshalb gilt: Liefern Sie nicht alles, sondern das Richtige. Eine lange Liste ohne Bezug zur Frage verzögert die Arbeit, weil der Gutachter sie erst sortieren muss. Eine kurze Liste mit den Kernpapieren beschleunigt sie.

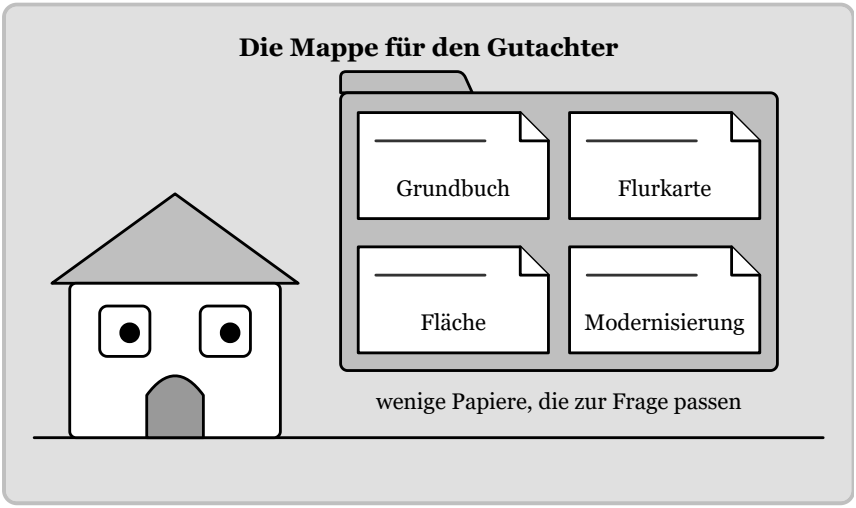
Was Sie bereitlegen

Für ein Haus gehören meist diese Unterlagen in die erste Mappe:

- **Grundbuchauszug:** Er zeigt, wem das Grundstück gehört und welche Rechte und Lasten darauf liegen (Kapitel 7 und 14). Er sollte aktuell sein.
- **Flurkarte:** Sie zeigt Lage und Zuschnitt des Grundstücks und lässt sich mit den übrigen Angaben abgleichen.
- **Wohn- und Nutzflächenberechnung:** Fast alles, was verglichen, vermietet oder an Kosten berechnet wird, hängt an der Fläche (Kapitel 15).
- **Grundrisse und Baubeschreibung:** Sie zeigen, wie das Haus aufgeteilt ist, wie gebaut wurde und wie es ausgestattet ist.
- **Modernisierungsaufstellung:** Sie nennt, was wann gemacht wurde. Mit Rechnungen belegt, zählt sie mehr (Kapitel 9). Eine Vorlage zum Ausfüllen steht in Kapitel 26.
- **Energieausweis:** Soweit vorhanden, gibt er Hinweise zum Zustand des Gebäudes.
- **Mietverträge und Mietaufstellung:** Wenn vermietet wird, mit Bezug zum Stichtag.

Bei einer Eigentumswohnung kommt zuerst die Teilungserklärung dazu. Sie legt fest, was zur Wohnung gehört und was allen Eigentümern gemeinsam. Bei einem Erbbaurecht, also dem Recht, auf fremdem Grund ein Haus zu haben, ist der Erbbaurechtsvertrag die Kernunterlage. Er nennt die Laufzeit und den Erbbauzins, das

wiederkehrende Entgelt an den Grundstückseigentümer, und beides beeinflusst den Wert. Ohne diese Angaben lässt sich der Gegenstand nicht zuverlässig bestimmen. Die Listen zum Abhaken, getrennt nach Haus, Wohnung, vermietetem Haus und unbebautem Grundstück, stehen in Kapitel 26.



Die Mappe für den Gutachter enthält wenige Papiere, die zur Frage passen

Die Unterlagen kommen aus verschiedenen Händen. Manches haben Sie selbst, manches die Hausverwaltung, manches das Grundbuchamt oder die Bauakte im Amt. Grundbuchauszug und Flurkarte liegen oft nach wenigen Tagen vor. Bauakten, Teilungserklärungen oder Mietunterlagen aus einem Nachlass können dagegen Wochen dauern. Läuft eine Frist, wird deshalb üblicherweise vom Fristende aus rückwärts geplant.

Wenn etwas fehlt

Fehlende Papiere beenden eine Bewertung nicht. Sie verändern aber, worauf sie sich stützen kann. Der Gutachter sagt dann offen, was fehlt, womit er es ersetzt und welche Annahme daraus folgt. Eine

Schätzung darf nicht wie eine feststehende Tatsache aussehen. Fehlt zum Beispiel die Flächenberechnung, steht im Gutachten, dass die Fläche geschätzt ist, woraus die Schätzung folgt und ob sie den Wert spürbar beeinflussen kann.

Dann haben Sie drei Möglichkeiten: die Unterlage nachliefern, den Auftrag enger fassen oder die Annahme akzeptieren. Dafür ist ein fester Unterlagenstichtag üblich, also ein Tag, bis zu dem Unterlagen eingehen müssen, damit sie in die Bewertung einfließen. Was später kommt, kann eine begonnene Bewertung ändern, und der Auftrag sollte sagen, ob und wie das berücksichtigt wird.

Eine neue Pflicht für Käufer und Verkäufer

Seit dem 1. Oktober 2026 müssen die Beteiligten eines Grundstückskaufvertrags, eines Tauschs oder einer Erbbaurechtsbestellung dem Gutachterausschuss auf dessen Aufforderung Daten zum Grundstück mitteilen, etwa Baujahr, Modernisierungen, Flächen und Ausstattung. Den Gutachterausschuss kennen Sie aus Kapitel 2 und 20. Er muss mit der Aufforderung auf diese Pflicht hinweisen. Wo es keine genauen Angaben gibt, genügt eine Schätzung, die als solche gekennzeichnet ist.

Die Regelung tritt gestaffelt in Kraft. Ab dem 1. Januar 2027 muss der Gutachterausschuss eine Frist von mindestens einem Monat ab Zugang der Aufforderung setzen und ermöglichen, die Mitteilung unmittelbar in einem elektronischen Formular über das Internet vorzunehmen. Welche Folgen eine unterbliebene Mitteilung hat, erklärt dieses Buch nicht. Das klären im Einzelfall Notar oder Rechtsanwalt. Wer seine Objektdaten ohnehin geordnet hat, erfüllt die Pflicht nebenbei.

Was ein Auftrag regelt

Ein Gutachten ist nur so gut wie die Frage, die es beantwortet. Der Auftrag hält diese Frage fest. Er beschreibt, was bewertet wird, zu welchem Tag, wofür und für wen. Fehlt eines davon, liefert ein Gutachten schlimmstenfalls eine saubere Antwort auf eine andere Frage. Aus den drei Fragen von Kapitel 6 werden im Auftrag fünf Zeilen: was, wann, wofür, für wen und als fünfte Zeile wie und womit. In der Checkliste von Kapitel 26 sind es neunzehn. Es bleibt dieselbe Frage, nur genauer.



Der Auftrag beantwortet fünf Fragen: was, wann, wofür, für wen sowie wie und womit

Das Objekt wird so genau bezeichnet, dass keine Verwechslung möglich ist: Anschrift, Grundbuchdaten, Flurstück und bei einer Wohnung die genaue Einheit. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude werden ausdrücklich genannt, wenn sie mitbewertet werden.

Der Stichtag steht getrennt für den Markt und für den Zustand, wie in Kapitel 6 beschrieben.

Der Zweck entscheidet über den Wertbegriff. Ein Gutachten für eine Erbauseinandersetzung beantwortet eine andere Frage als ein Nachweis gegenüber dem Finanzamt (Kapitel 4) oder ein Gutachten zur tatsächlichen Nutzungsdauer (Kapitel 17).

Der Adressat bestimmt Sprache, Umfang der Anlagen und Nachweise. Das kann der Auftraggeber allein sein, eine Erbengemeinschaft, ein Finanzamt, ein Gericht oder eine Bank. Wer das Gutachten verantwortet, steht mit Namen im Auftrag (Kapitel 20).

Verfahren, Umfang und Unterlagen legen fest, wie gerechnet, was untersucht und womit gearbeitet wird. Üblich sind die Auswertung der Unterlagen, der Ortstermin (Kapitel 12), die Einordnung von Rechten und Belastungen und die Herleitung der verwendeten Daten. Findet keine Innenbesichtigung statt, nennt der Auftrag die betroffenen Gebäudeteile und die Grundlage, auf der stattdessen gearbeitet wird.

Zu den fünf Zeilen kommen **Mitwirkung und Termin**. Als Auftraggeber sorgen Sie für Zugang, benennen eine Kontaktperson und übergeben die Unterlagen. Wichtig ist auch, welche Angaben der Gutachter prüft und welche er als Ihre Angabe übernimmt. Der Termin hat eine realistische Bedingung: Die Bearbeitungsfrist beginnt, wenn die vereinbarten Unterlagen vollständig da sind und der Ortstermin stattgefunden hat.

Honorar, Weitergabe, Haftung, Daten

Zum Honorar genügt hier ein Grundsatz. Es sollte den Umfang der Leistung abbilden und nicht davon abhängen, ob Finanzamt oder Gericht das Ergebnis anerkennt. Der Gutachter liefert eine sorgfältige Wertermittlung. Wie sie im Verfahren gewürdigt wird, steht nicht in seiner Hand. Ein Honorar, das vom Ergebnis oder vom Erfolg abhängt, passt nicht zur Unabhängigkeit, die man von einem Gutachter erwartet.

In Betracht kommen eine Pauschale für einen abgegrenzten Umfang, ein Zeithonorar oder ein Grundhonorar mit gesondert beschriebenen Zusatzleistungen. Gutachterausschüsse rechnen nach den Gebührenregeln ihres Landes ab, je nach Land nach einer Gebührenordnung oder einer örtlichen Gebührensatzung, zum Beispiel nach dem Wert des Objekts. Wenn Sie zwei Angebote nebeneinanderlegen, helfen vier Fragen. Was ist im Preis enthalten, zum Beispiel der Ortstermin und Rückfragen zum fertigen Gutachten? Handelt es sich um eine Pauschale oder um ein Zeithonorar? Bis wann liegt das Gutachten vor, wenn die Unterlagen vollständig sind? Und wer unterschreibt (Kapitel 20)? Zusätzliche Ortstermine, umfangreiche Aktenauswertungen oder Stellungnahmen zu Einwänden (Kapitel 22) werden häufig als Erweiterung gesondert geregelt.

Die **Weitergabe** regelt der Auftrag ausdrücklich. Ein Gutachten kann urheberrechtlich geschützt sein, und die Nutzung folgt dem vereinbarten Zweck. Üblich ist, aufzuschreiben, wer es bekommen darf: Finanzamt, Gericht, Bank, Gegenseite oder die Berater der Beteiligten. Das Gutachten gilt außerdem für seinen Stichtag und seinen Zweck. Ein Gutachten zur Nutzungsdauer ist kein Verkehrswertgutachten, und ein Wert von vor drei Jahren beantwortet keine Frage von heute.

Zur **Haftung** nur dies: Der Gutachter schuldet ein sorgfältig ermitteltes und nachvollziehbar begründetes Gutachten über den beauftragten Wert. Den Ausgang eines Einspruchs, einer Klage oder einer Verhandlung schuldet er nicht. Für Fehler haftet er dem Auftraggeber nach Vertragsrecht. Ist das Gutachten erkennbar dafür bestimmt, anderen vorgelegt zu werden, etwa einem Käufer, kann es nach der Rechtsprechung auch diese Personen in den Schutz des Vertrags einbeziehen (BGH, Urteil vom 10.11.1994, III ZR 50/94). Ein Ausschluss oder eine Begrenzung der Haftung für grobes Verschulden ist in vorformulierten Bedingungen gegenüber Verbrauchern unwirksam (§ 309 Nr. 7 BGB). Fehlende Unterlagen, unzugängliche Räume und nicht überprüfbare Angaben bleiben im Gutachten sichtbar, unabhängig von jeder Haftungsklausel.

Beim **Datenschutz** gilt: Das Gutachten enthält nur, was die Bewertung braucht. Es verarbeitet personenbezogene Daten von Eigentümern, Mietern und Erben. Ob der Gutachter dabei selbst Verantwortlicher im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung ist, also selbst über Zwecke und Mittel entscheidet (Art. 4 Nr. 7 DSGVO), oder im Auftrag eines anderen verarbeitet und dann einen Vertrag nach Art. 28 DSGVO braucht, hängt vom Einzelfall ab. Der Auftrag legt trotzdem fest, wofür die Daten dienen und an wen sie gehen. Er regelt auch, was der Gutachter speichert und wie lange, etwa Fotos aus bewohnten Räumen und Mietverträge. Mieterdaten geben Sie nur so weit weiter, wie die Bewertung sie braucht.

Ein erster Versuch lohnt sich: Schreiben Sie vor dem Gespräch die fünf Zeilen auf, also was, wann, wofür, für wen und wie und womit. Zur letzten Zeile gehören die Unterlagen, die Sie schon haben. Der Gutachter wird sich darüber freuen, und auch Ihr Ordner wird übersichtlicher. Liegt das Gutachten später vor und erscheint es Ihnen falsch, zeigt Kapitel 22, wie Sie vorgehen.

MERKE

Erst die Frage, dann die Unterlagen, dann der Auftrag. Was fehlt, wird als Annahme sichtbar gemacht, und was der Auftrag nicht regelt, regelt später der Streit.

Quellen: §§ 2, 4, 46 bis 52 ImmoWertV; § 151, § 198 BewG; § 195 Abs. 2 und 3 BauGB (eingefügt durch Art. 1 ImmoVVDigG, BGBl. 2026 I Nr. 192); § 15 BayGaV (Beispiel einer Gebührenregel); §§ 1, 9 ErbbauRG; § 31 Abs. 5 UrhG; § 309 Nr. 7 BGB; Art. 4 Nr. 7, Art. 6 und 28 DSGVO; BGH, Urteil vom 10.11.1994, III ZR 50/94.

22. Wenn ein Gutachten falsch scheint: Einwände, Einspruch, Klage

Ein Beispiel mit erfundenen Personen: Ein Ehepaar öffnet einen Brief und liest eine Zahl. Das Gutachten beziffert das geerbte Haus deutlich höher, als beide erwartet hatten. Der Mann sagt, das könne nicht stimmen. Die Frau sagt, sie sei gleicher Meinung. Beide sind sich einig, und das ist an diesem Abend das Einzige, was feststeht. Ob die Zahl falsch ist, muss erst jemand zeigen.

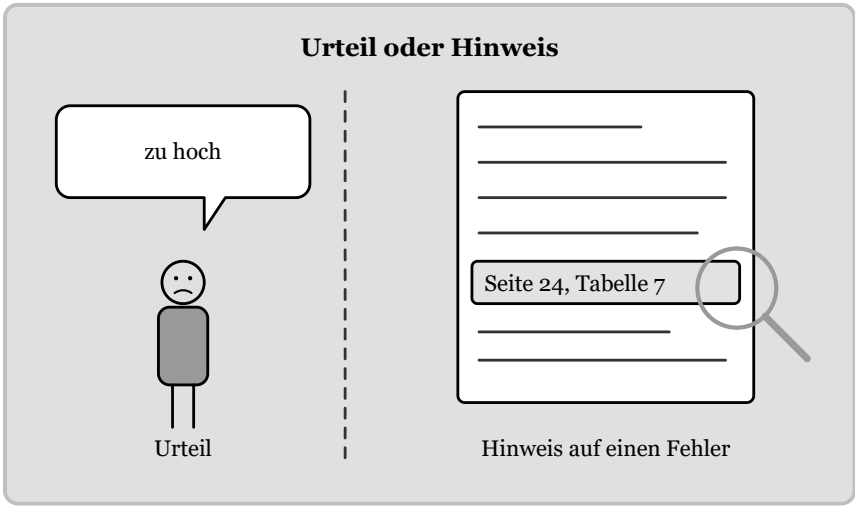
Dieses Kapitel ist eine allgemeine Erklärung und keine Rechts- oder Steuerberatung. Fristen sind streng, Verfahren sind verschieden, und im Streit gehört ein Rechtsanwalt oder Steuerberater an Ihre Seite, und zwar früh. Wie ein Gutachten entsteht und wie Sie es auf Vollständigkeit prüfen, haben die Kapitel 11 und 12 gezeigt. Hier geht es um das, was danach kommt.

Ein hoher Betrag ist noch kein Fehler

Bevor Sie etwas schreiben, lesen Sie das Gutachten in Ruhe. Die zehn Prüffragen aus Kapitel 12 helfen dabei. Zum Abhaken stehen sie in Kapitel 26, Teil C. Sie beginnen nicht beim Endbetrag, sondern beim Auftrag, den Stichtagen, dem Objekt und dem Ortstermin. Oft zeigt sich schon dort, ob etwas nicht stimmt: ein falscher Stichtag, eine Wohnfläche, die zu den Plänen nicht passt, ein Vergleichsobjekt mit Balkon, wo Ihr Haus keinen hat.

Der Satz „Das Gutachten ist zu hoch“ löst dagegen keine Prüfung aus. Er ist ein Urteil über das Ergebnis, kein Hinweis auf einen Fehler. Er sagt nicht, welche Annahme falsch sein soll und wie sie den Wert beeinflusst. Ein Ergebnis kann Anlass sein, genauer hinzusehen. Ein

Fehler ist es nicht. Dazu kommt: Fehlt im Gutachten etwas, ist das noch kein Beweis, dass der Wert falsch ist. Oft lässt sich eine Lücke durch eine Ergänzung schließen.

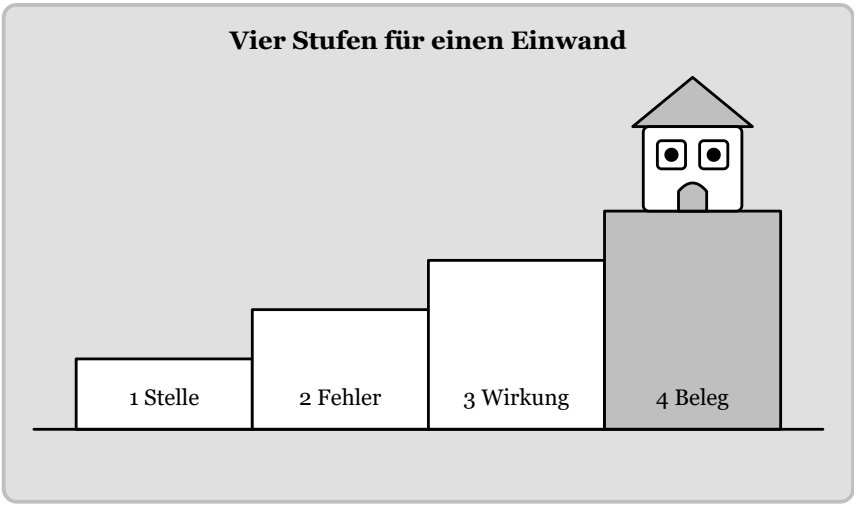


Ein Urteil über den Betrag ist kein Hinweis auf einen Fehler

Ein Einwand in vier Sätzen

Ein Einwand, der gehört wird, besteht aus vier Teilen. Er nennt die Stelle, den Fehler, die Wirkung und den Beleg. So sieht ein begründeter Einwand aus.

Ein Beispiel mit erfundenen Zahlen: Erstens die Stelle: „Auf Seite 24, Tabelle 7, setzt das Gutachten eine Wohnfläche von 92 Quadratmetern an.“ Zweitens der Fehler: „Der Aufteilungsplan und die Flächenberechnung weisen 82 Quadratmeter aus.“ Drittens die Wirkung: „Bei 3.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche wären zehn Quadratmeter weniger ein Unterschied von 30.000 Euro.“ Viertens der Beleg: „Beigefügt sind beide Unterlagen.“



Ein Einwand steht auf vier Stufen: Stelle, Fehler, Wirkung und Beleg

Der Aufbau trennt Tatsache und Schlussfolgerung. Die Fläche lässt sich nachmessen, ihre Wirkung auf den Wert ist eine Frage der Methode. Beides kann sich als richtig oder falsch erweisen, aber jetzt ist beides klar bezeichnet.

Noch ein Rat: Fassen Sie nicht alles in einem Satz zusammen. Ein Absatz je Frage ist übersichtlicher, und er lässt sich leichter beantworten. Fragen Sie nach dem offenen Punkt, nicht nach einem „neuen Gutachten“. Ob ein neues Gutachten eingeholt wird, entscheidet nicht der Fragende, sondern, wenn es um einen Prozess geht, das Gericht.

Wenn es um einen Bescheid vom Finanzamt geht

Bei Erbschaft und Schenkung (Kapitel 4) stellt das Finanzamt den Wert in einem eigenen Bescheid fest, dem **Feststellungsbescheid**. Er ist die Grundlage für die Steuer. Wer mit dem Wert nicht einverstanden ist, muss diesen Bescheid angreifen, nicht erst den späteren Steuerbescheid. Erst den Steuerbescheid anzugreifen ist ein

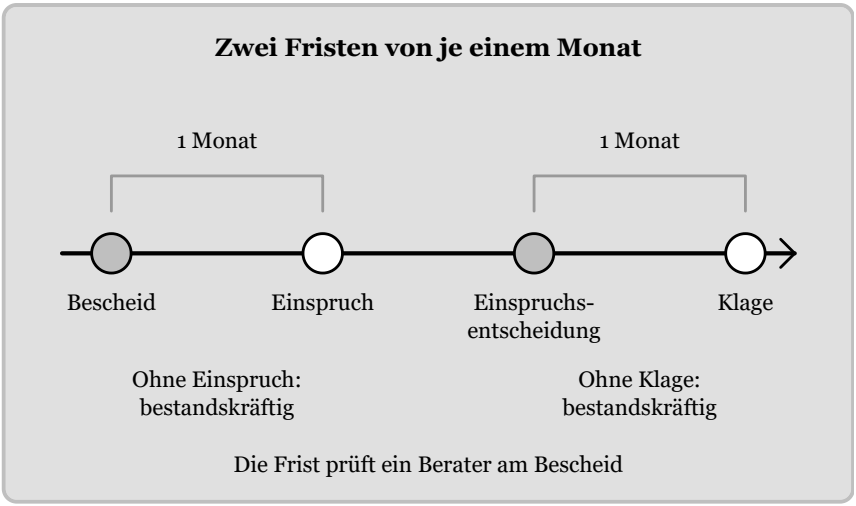
naheliegender Fehler. Welcher Brief welcher ist, zeigt der Abschnitt „Welcher Brief ist das?“ in Kapitel 4, bei der Grundsteuer der gleichnamige Abschnitt in Kapitel 16.

Anfechten dürfen die Beteiligten des Verfahrens. Bei einer Erbengemeinschaft kann der Bescheid einem gemeinsamen Empfangsbevollmächtigten, also einer Person, die für alle die Post des Finanzamts entgegennimmt, mit Wirkung für alle Miterben bekannt gegeben werden. Ob danach nur er oder jeder Miterbe selbst Einspruch einlegen kann, hängt davon ab, ob die Miterben über diese Folge belehrt wurden. Das klärt Ihr Steuerberater oder Rechtsanwalt am Bescheid. Die Frist wartet nicht darauf, dass sich eine Familie einig ist. Üblich ist, am ersten Tag zu klären, wer den Bescheid erhalten hat und ob alle Miterben ihn kennen, und noch vor Fristende mit dem Berater zu besprechen, wer Einspruch einlegt.

> **DAS PRÜFEN SIE**
>
> Drei Fragen, sobald ein Bescheid im Briefkasten liegt.
> ☐ Ist es der Feststellungsbescheid? Nur gegen ihn richtet sich ein Einwand gegen den Wert.
> ☐ Wer hat ihn erhalten, und kennen ihn alle Miterben?
> ☐ Wann endet die Frist, und wer legt Einspruch ein?

Fristen, Einspruch, Bestandskraft: der Weg im Überblick

Das Verfahren hat vier Stationen: die Frist, den Einspruch, die Klage und, wenn beides ungenutzt bleibt, die Bestandskraft. Das Bild zeigt den Weg, die folgenden Absätze erklären ihn.



Für den Einspruch bleibt ein Monat, nach der Einspruchsentscheidung ebenso für die Klage; verstreicht eine Frist ungenutzt, wird der Bescheid bestandskräftig

Die Frist. Der Einspruch ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheids einzulegen. Bekanntgabe heißt nicht der Tag, an dem Sie den Brief öffnen. Ein Bescheid, der im Inland mit der Post kommt, gilt am vierten Tag nach der Aufgabe zur Post als bekannt gegeben, ein elektronisch übermittelter am vierten Tag nach der Absendung. Fehlt die Rechtsbehelfsbelehrung oder ist sie falsch, kann die Frist ein Jahr betragen.

Die Monatsfrist endet mit dem Ablauf des Tages im Folgemonat, der dieselbe Zahl trägt wie der Tag der Bekanntgabe. Fällt er auf ein Wochenende oder einen Feiertag, endet sie am nächsten Werktag. Ein Beispiel mit erfundenen Daten: Wurde ein Bescheid am 10. März zur Post gegeben, gilt er am 14. März als bekannt gegeben (angenommen, beide Tage sind Werktage), und die Frist endet am 14. April. Fällt der vierte Tag auf ein Wochenende oder einen Feiertag, verschiebt sich die Bekanntgabe nach der Rechtsprechung auf den nächsten Werktag. Üblich ist, ab dem Datum im Briefkopf zu rechnen und den letzten

Tag mit Reserve zu notieren (Kapitel 4). Ihre eigene Frist rechnen Sie nicht aus dem Gedächtnis: In der Regel prüft ein Berater am Bescheid, wann er zur Post gegeben wurde.

Der Einspruch. Mit ihm wehren Sie sich gegen den Wert im Feststellungsbescheid. Liegt das Gutachten noch nicht vor, ist es üblich, im Einspruch den Gegenstand, den Stichtag, die beauftragte Untersuchung und den voraussichtlichen Vorlagetermin zu nennen.

Der Einspruch allein hält die Zahlung nicht auf. Die **Aussetzung der Vollziehung** muss gesondert beantragt werden. Sie bedeutet, dass der Bescheid vorläufig nicht durchgesetzt wird, die Steuer also zunächst nicht eingefordert wird. Das geht, wenn ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit bestehen oder die Zahlung eine unbillige Härte wäre.

Setzt das Finanzamt eine Frist, um Beweismittel oder Unterlagen vorzulegen, sollte das Gutachten vor Ablauf vollständig vorliegen. Was später kommt, wird grundsätzlich nicht mehr berücksichtigt, und über diese Folge muss das Finanzamt belehren. Im Einspruch prüft das Finanzamt die Sache außerdem neu. Ergibt ein Gutachten einen höheren Wert, kann es den Bescheid nach einem begründeten Hinweis auch zum Nachteil ändern. Nach diesem Hinweis lässt sich der Einspruch noch zurücknehmen (§ 362 AO), und es bleibt in der Regel beim ursprünglichen Bescheid. Wer das vor der Einreichung weiß, kann in Ruhe entscheiden.

Die Klage. Bleibt der Einspruch ohne Erfolg, ergeht eine Einspruchsentscheidung. Ab ihrer Bekanntgabe läuft wieder eine Frist von einem Monat, diesmal für die Klage beim Finanzgericht.

Die Bestandskraft. Wie in Kapitel 16 erklärt, kann ein bestandskräftiger Bescheid nicht mehr angefochten werden. Meist geschieht das, weil die Einspruchsfrist verstrichen ist. Es geschieht

auch, wenn nach einer Einspruchsentscheidung die Klagefrist verstreicht oder ein Gericht entschieden hat. Wer rechtzeitig Einspruch eingelegt hat, ist noch nicht in dieser Lage.

Was danach bleibt. Ein bestandskräftiger Bescheid ist nicht für immer verschlossen, aber der Weg wird eng. Eine Änderung zugunsten des Steuerpflichtigen setzt voraus, dass das Gesetz einen Grund dafür nennt. Dazu zählen Tatsachen oder Beweismittel, die nachträglich bekannt werden, wenn Sie kein grobes Verschulden trifft. Für die Grundsteuer sieht die Finanzverwaltung ein erst nach dem Bescheid erstelltes Gutachten nur dann als ein solches Beweismittel an, wenn es neue Tatsachen aufzeigt und nicht bloß Schlussfolgerungen enthält (Kapitel 16). Bei Feststellungsbescheiden ist zudem die Feststellungsfrist zu beachten, eine eigene Frist für Änderungen. Beim Grundsteuerwert bleibt unter Umständen die Korrektur für die Zukunft, die Kapitel 16 beschreibt.

Solange dagegen Einspruch oder Klage laufen, können Sie ein neu erstelltes Gutachten als Beweismittel vorlegen. Auch deshalb gehört das Gutachten früh in das Verfahren. Ob einer dieser Wege in Ihrem Fall noch offen ist, klärt Ihr Berater am Bescheid.

Wenn Vergleichspreise im Spiel sind

Nutzt das Finanzamt bei der Bewertung für die Erbschaftsteuer im Vergleichswertverfahren die Preise, die der Gutachterausschuss mitteilt, gilt eine Besonderheit. Der Bundesfinanzhof hat am 11. März 2026 im Verfahren II R 6/23 dazu entschieden: Das Finanzgericht darf mitgeteilte Vergleichspreise des Gutachterausschusses grundsätzlich ohne weitere Aufklärung zugrunde legen; Anlass zur Prüfung besteht nur bei substantiierter Rüge oder Offensichtlichkeit.

Eine Rüge ist hier ein Einwand gegen die Ermittlung der Preise. Substantiiert heißt: genau und überprüfbar begründet. Für Sie heißt das: Wer solche Preise angreifen will, braucht mehr als eine abweichende Einschätzung. Er muss genau bezeichnen, wo bei ihrer Ermittlung etwas schiefgelaufen sein soll. Das ist der vierstufige Aufbau von eben, nur mit höherer Anforderung. Eine Aussicht auf Erfolg lässt sich daraus nicht ableiten.

Auch ein Kaufpreis wirkt nicht von selbst gegen ein Gutachten. Wurde das Haus nach dem Erbfall verkauft und liegt der Preis über dem Wert des Gutachtens, darf ein Finanzgericht das Gutachten nicht pauschal mit diesem Hinweis zurückweisen. Das hat der Bundesfinanzhof am 4. August 2026 im Verfahren II B 87/25 entschieden. Das Gericht muss das Gutachten auf Plausibilität und auf die Einhaltung der Bewertungsvorschriften prüfen. Will es einem Abschlag für festgestellte Mängel nicht folgen, muss es sich mit der Auffassung des Sachverständigen auseinandersetzen. Ein Freibrief ist das nicht: Ob das Gutachten den Nachweis erbringt, würdigt das Gericht frei.

Wenn ein Gericht im Spiel ist

Streiten sich Privatpersonen vor einem Zivilgericht, etwa Erben, wählt das Gericht den Sachverständigen aus. Es bestimmt auch, von welchen Tatsachen er ausgehen soll, wenn sie streitig sind. Ein Privatgutachten, das Sie selbst in Auftrag geben, ist in diesem Verfahren kein Sachverständigenbeweis, sondern ein fachlich begründeter Vortrag Ihrer Seite, Juristen sagen Parteivortrag. Widerspricht es dem Gerichtsgutachten in wesentlichen Punkten, muss das Gericht dem nachgehen. Am wirksamsten ist ein Privatgutachten, das an bestimmte Stellen des Gerichtsgutachtens anknüpft.

Drei Dinge kommen nach Vorlage des schriftlichen Gutachtens auf Sie zu. Einwendungen und Fragen sind innerhalb der vom Gericht gesetzten Frist oder in angemessener Zeit zu stellen, sonst werden sie unter Umständen nicht mehr gehört. Sie können beantragen, dass der Sachverständige zur mündlichen Erläuterung geladen wird, und der Antrag sollte die Punkte nennen, zu denen Fragen bestehen. Und hält das Gericht das Gutachten für ungenügend, kann es eine neue Begutachtung anordnen.

Auch ein Sachverständiger kann abgelehnt werden, wenn Misstrauen gegen seine Unparteilichkeit berechtigt ist. Das Gesetz spricht von der „Besorgnis der Befangenheit“. Das gilt etwa, wenn nur eine Seite zum Ortstermin geladen war. Der Antrag ist grundsätzlich binnen zwei Wochen nach Verkündung oder Zustellung des Ernennungsbeschlusses zu stellen. Ergibt sich der Grund erst aus dem schriftlichen Gutachten, läuft die Frist im Allgemeinen mit der Frist zur Stellungnahme zum Gutachten ab, wenn Sie sich für die Begründung mit dem Inhalt des Gutachtens auseinandersetzen müssen. Fachliche Fehler allein begründen keine Befangenheit, sie gehören in die Einwände.

Bei einer Teilungsversteigerung gilt eine kurze Frist: Gegen den Beschluss über die Festsetzung des Grundstückswerts ist die sofortige Beschwerde möglich, und für sie läuft in der Regel eine Notfrist von zwei Wochen (Kapitel 10). Eine Notfrist ist eine Frist, die das Gesetz ausdrücklich so nennt; sie lässt sich weder durch Vereinbarung abkürzen noch verlängern. Auch sie ist ein Grund, Bescheide und Beschlüsse sofort nach dem Eingang zu lesen. Kurze Antworten auf die häufigsten Fragen rund um Gutachten, Fristen und Werte finden Sie in Kapitel 24. Vorher geht es noch einmal nach draußen, in den Garten.

MERKE

Wer ein Gutachten angreift, nennt Stelle, Fehler, Wirkung und Beleg und hält die Fristen ein. Ein Betrag, der zu hoch oder zu niedrig scheint, ist noch kein Einwand.

Quellen: §§ 108, 122, 173, 347, 351, 355, 356, 361, 362, 364b, 367 AO; §§ 187, 188 BGB; §§ 153 bis 155 BewG; § 47 FGO; §§ 402 bis 404a, 406, 411, 412 ZPO; § 74a Abs. 5, § 180 ZVG; §§ 224, 569 ZPO; § 183 BewG; § 154 Abs. 3, § 155 BewG; §§ 183a, 352 AO; A 220.2 Abs. 7 AEBewGrSt; BFH, Urteil vom 14.10.2003, IX R 68/98; BFH, Urteil vom 11.03.2026, II R 6/23; BFH, Beschluss vom 04.08.2026, II B 87/25; BGH, Beschluss vom 15.03.2005, VI ZB 74/04; BGH, Beschluss vom 27.09.2011, X ZR 142/08; BGH, Beschluss vom 02.06.2008, II ZR 67/07.

23. Haus und Garten: Was Außenanlagen, Bäume und der Gartenteich wert sind

Ein Beispiel mit erfundenen Personen und Orten: In Ellerfurt führt Hannelore Grotjahn den Gutachter durch ihren Garten. Sie zeigt ihm die neue Terrasse, den Zaun und den Teich, den ihr Mann vor sechs Jahren mit Folie, Pumpe und viel Geduld angelegt hat. Unter dem Arm trägt sie eine Mappe mit Rechnungen. Der Gutachter nickt freundlich, macht ein Foto vom Teich und fragt dann nach dem Dach. Im Gutachten steht später für den ganzen Garten eine einzige Zeile. Der Teich weiß nicht, was er gekostet hat. Er liegt in der Sonne und sieht gut aus, und damit ist sein Beitrag getan.

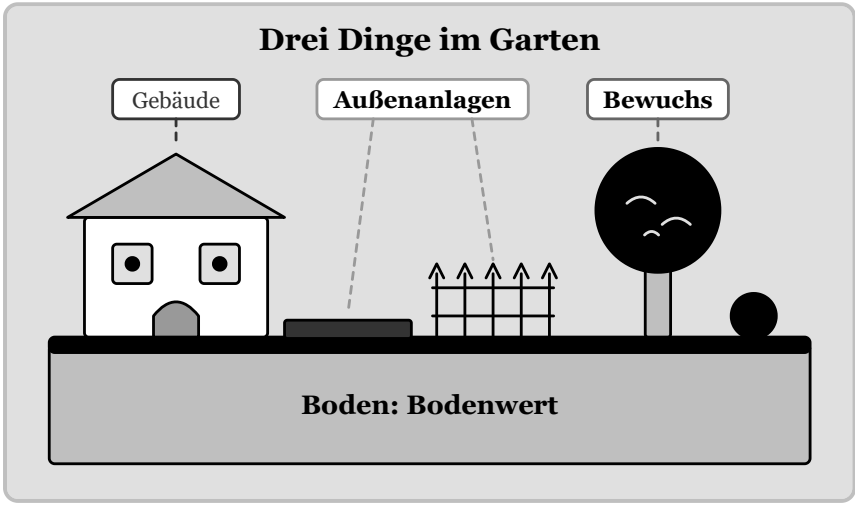
Kapitel 8 hat gezeigt, wie ein Gutachter rechnet, Kapitel 13, worauf das Haus steht. Dieses Kapitel fragt, was aus dem Garten im Gutachten wird, und warum die Summe Ihrer Rechnungen selten mit dem Betrag im Gutachten übereinstimmt.

Der Boden bleibt Boden, ob Rasen oder Beet

Ein Gutachter trennt beim Garten drei Dinge. Das Erste ist der Boden selbst. Er gehört zum **Bodenwert**, das heißt zu dem Wert, den das Grundstück ohne Gebäude hätte. Ob Rasen, Kartoffeln oder Hortensien darauf wachsen, ändert daran zunächst nichts. Meist dient der Bodenrichtwert als Grundlage, ein durchschnittlicher Lagewert, der für bebaute Gebiete so ermittelt wird, als wäre der Boden unbebaut (§ 196 BauGB). Er gilt für ein Richtwertgrundstück mit bestimmten Merkmalen wie Größe und Tiefe. Für jedes Stück Gartenland gilt er nicht von selbst. Ob Ihr Grundstück zum Richtwertgrundstück passt, muss der Gutachter prüfen (Kapitel 13).

Das Zweite sind die **baulichen Außenanlagen**, also alles Gebaute im Freien: Wege, Terrasse, Zufahrt, Stützmauern, der Zaun und jede andere **Einfriedung**, das heißt alles, was das Grundstück umgrenzt, je nach Einordnung auch ein Carport. Sie gehören zum Sachwert, dem Baukastenverfahren aus Kapitel 8.

Das Dritte sind die **sonstigen Anlagen**. Die Immobilienwertermittlungsverordnung nennt sie neben den baulichen Außenanlagen, ohne eine Liste zu geben. Im Garten gehört dazu vor allem der **Bewuchs**, also Bepflanzung und Gartengestaltung.



Drei Dinge im Garten: Der Boden zählt zum Bodenwert, Wege und Zaun zu den Außenanlagen, Rasen und Bäume zum Bewuchs

Wege, Zaun, Terrasse: der Sachwert und die Pauschale

Im Sachwertverfahren ist eine eigene Zeile für die Außenanlagen vorgesehen. Der Gutachter ermittelt den vorläufigen Sachwert der für die Gebäudeart üblichen Außenanlagen gesondert, soweit sie den

Wert beeinflussen und nicht schon anderswo erfasst sind (§ 37 ImmoWertV). Er darf das nach durchschnittlichen Herstellungskosten tun, nach Erfahrungssätzen oder, wenn nichts anderes bleibt, durch Schätzung. Legt er durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde, nimmt er als Restnutzungsdauer in der Regel die des Hauses. Deshalb kann für den Garten ein einziger Betrag stehen, und die Rechnungen für Terrasse und Zaun erscheinen dort nicht einzeln.

In den anderen Verfahren gibt es diese Zeile nicht. Das Vergleichs- und das Ertragswertverfahren rechnen mit Kaufpreisen und Mieten, in denen der Garten bereits steckt.

Gepflegt ist üblich, verwildert braucht einen Beleg

Ein gepflegter Garten gehört zu den üblichen Außenanlagen und bringt deshalb in der Regel keinen Zuschlag. Die Verordnung fragt nach Merkmalen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst (§ 8 ImmoWertV). Eine Sammlung seltener Rosen mag Sie glücklich machen, ein Käufer zahlt dafür nicht unbedingt mehr. Was nur dem Eigentümer etwas wert ist, zählt nur so weit, wie der Markt dafür zahlt, und der Gutachter bewertet, was der Markt anerkennt.

Ein verwilderter Garten bringt ebenfalls keinen Zuschlag. Weicht der Zustand erheblich vom Üblichen ab, kommt ein Abschlag in Betracht, etwa für Rückschnitt oder Rodung. Fachlich heißt das **besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal**, also eine Besonderheit des einzelnen Grundstücks, die bei den Verfahrenswerten durch einen Zu- oder Abschlag erfasst wird. Der Abschlag setzt einen Nachweis voraus: Fotos mit Datum, am besten ein Angebot eines Gartenbaubetriebs. Maßgeblich ist der Zustand am Qualitätsstichtag (Kapitel 6). Was im Frühjahr danach zurückgeschnitten wurde, zählt nicht mehr.

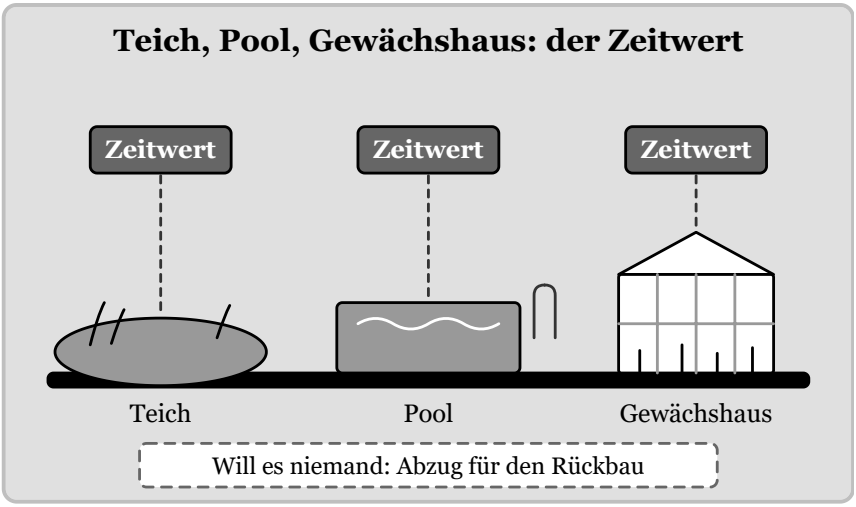
Pool, Teich und Gewächshaus

Was über das Übliche hinausgeht, ein Schwimmbecken, ein Teich mit Technik, ein Gewächshaus, bewertet der Gutachter in der Regel nach dem **Zeitwert**, je nach Einordnung wie die übrigen Außenanlagen oder als besonderes Merkmal des Grundstücks (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV). Er fragt, was die Anlage neu kosten würde, und mindert das um ihr Alter, wie bei der Terrasse. Ob der Markt in Ihrer Gegend dafür überhaupt etwas zahlt, ist eine eigene Frage. Ein Pool kann als Vorzug gelten oder als Last, die Pflege, Haftung und Winterfestmachung bedeutet.

Wollen die Käufer in der Gegend die Anlage nicht, kann der Gutachter statt eines Werts einen Abschlag ansetzen, etwa in Höhe der Kosten für den Rückbau. Das ist seine Wertung. Das Gesetz verlangt, nur Merkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst, und lässt dafür marktübliche Zu- oder Abschläge zu (§ 8 Abs. 1 und 3 ImmoWertV). Die Wertung braucht eine Grundlage, etwa einen Kostenvoranschlag. Ein pauschales Bauchgefühl trägt sie nicht.

> **DAS PRÜFEN SIE**
>
> Bei Pool, Teich oder Gewächshaus kommen drei Fragen auf Sie zu.

- ☐ Was würde die Anlage neu kosten, und wie alt ist sie?
- ☐ Zahlt der Markt in Ihrer Gegend dafür etwas, oder gilt sie eher als Last?
- ☐ Gibt es einen Kostenvoranschlag für den Rückbau, falls die Käufer sie nicht wollen?



Pool, Teich und Gewächshaus: Der Zeitwert zählt, und wo niemand sie will, kann der Rückbau als Abzug stehen

Wenn das Grundstück größer ist als üblich

Ein sehr langer Garten ist kein Bonus je Quadratmeter. Übersteigt das Grundstück die marktübliche Größe erheblich, kommt eine getrennte Bewertung der Teilfläche in Betracht, die darüber hinausgeht und selbstständig nutzbar ist. Ihr Wert zählt in der Regel als besonderes Merkmal (§ 41 ImmoWertV). Ob sich die Fläche abtrennen und nutzen lässt, entscheidet der Einzelfall. Das Haus in der zweiten Reihe aus Kapitel 13 ist das bekannteste Beispiel.

Bäume und was die Gemeinde dazu sagt

Ein alter Baum spendet Schatten und macht ein Grundstück schöner. Er kann aber auch einschränken. Gemeinden können Bäume ab einer bestimmten Größe durch eine **Baumschutzsatzung** schützen, das heißt durch eine örtliche Rechtsvorschrift. Welche Bäume und welche Teile des Gemeindegebiets geschützt sind, legt jede Satzung selbst

fest. Wer solche Bäume fällen will, braucht dann in der Regel eine Genehmigung und muss unter Umständen Ersatz pflanzen. Das Bundesrecht lässt Schutz dieser Art für Bäume ausdrücklich zu (§ 29 BNatSchG), die Einzelheiten regeln Länder und Gemeinden. Für die Bewertung ist das eine Einschränkung wie andere auch: Sie kann einen Anbau, eine Zufahrt oder eine Teilung des Grundstücks erschweren. Ob und was bei Ihnen gilt, fragen Sie bei der Gemeinde, und teilen Sie es dem Gutachter mit.

Was Sie ausgegeben haben und was ein Käufer zahlt

Ein Beispiel mit erfundenen Zahlen: Die Grotjahns haben in den letzten Jahren ihren Garten so ausgebaut:

- Terrasse 14.000 Euro,
- Zaun 6.000 Euro,
- Teich mit Technik 9.000 Euro,
- Gewächshaus 5.000 Euro,
- Pflanzen und Gartengestaltung 8.000 Euro.

Zusammen sind das 42.000 Euro. Im Gutachten steht für Wege, Terrasse und Zaun gemeinsam ein angenommener Ansatz von 9.000 Euro. Das Gewächshaus kommt mit 500 Euro vor. Für den Teich steht kein Wert, denn Käufer der Gegend wollen eher keinen. Weil der Gutachter ein Angebot für das Verfüllen hat, steht dort stattdessen ein Abzug von 1.200 Euro. Die Pflanzen sind im Ansatz für die Außenanlagen enthalten. Der Wertbeitrag des Gartens beträgt damit 9.000 plus 500 minus 1.200, also 8.300 Euro. Ausgegeben wurden 42.000 Euro, der Unterschied beträgt 33.700 Euro.



Ein Garten kostete 42.000 Euro, im Gutachten steht ein Wertbeitrag von 8.300 Euro

Daraus folgt kein Vorwurf an die Grotjahns. Das Geld für den Garten war nicht falsch ausgegeben, es war für die Grotjahns selbst ausgegeben. Die Frage des Gutachters lautet, was ein Käufer am Stichtag dafür zahlt. Ihre Rechnungen belegen, was der Garten gekostet hat. Was er auf dem Markt bringt, belegen sie nicht. Das gilt für jede Investition ins Haus, ob in der Küche oder im Beet.

Wie Sie dem Gutachter helfen

Was Sie vor dem Ortstermin bereitlegen können (Kapitel 12 und 21), ist überschaubar:

- Fotos mit Datum, vom ganzen Garten und von Terrasse, Zaun, Teich, Pool und größeren Bäumen,
- Lageplan oder Skizze, auf der Bauten und Bäume eingezeichnet sind,
- Rechnungen und Baujahr für Terrasse, Zaun, Pool und Gewächshaus,

- Angebote, falls ein Rückschnitt oder Rückbau anfällt,
- die Auskunft der Gemeinde, ob eine Baumschutzsatzung gilt.

Für bestimmte Gartenarbeiten gibt es steuerliche Fördermöglichkeiten. Sie gehören nicht zur Wertermittlung, und ob sie für Sie in Betracht kommen, beantwortet Ihr Steuerberater.

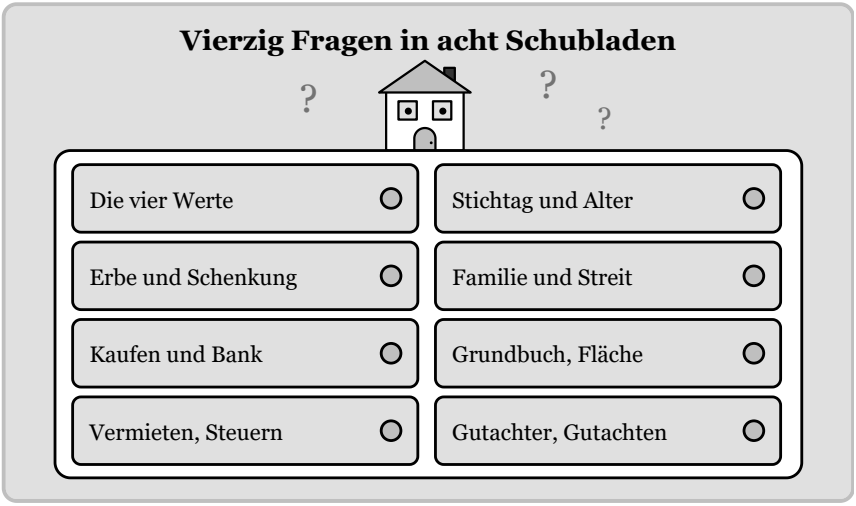
Wie Ihre Unterlagen insgesamt in eine Mappe gehören, zeigen die Checklisten in Kapitel 26. Zuvor beantwortet das nächste Kapitel vierzig häufige Fragen in aller Kürze.

> **MERKE**
>
> Der Boden zählt zum Bodenwert, Wege und Zaun zu den Außenanlagen, und den Rest bewertet der Gutachter nach dem, was der Markt dafür zahlt. Ihre Rechnungen zeigen die Kosten und nicht den Wertbeitrag.

Quellen: § 196 BauGB (Bodenrichtwerte); §§ 2, 8, 16, 35, 37, 38, 40, 41 ImmoWertV; § 29 BNatSchG (geschützte Landschaftsbestandteile); § 35a EStG (nur als Hinweis; BMF-Schreiben vom 09.11.2016 in der Fassung vom 01.09.2021).

24. Vierzig häufige Fragen

Ein Beispiel mit erfundenen Personen: Am Gartenzaun fragt ein Nachbar, ob man bei einer Erbschaft immer ein Gutachten brauche. Die Antwort beginnt mit „Das kommt darauf an“. Sie stimmt und hilft doch niemandem. Dieses Kapitel versucht es genauer. Vierzig Fragen aus dem Alltag von Eigentümern, Erben, Käufern und Verkäufern, jede mit einer kurzen Antwort und dem Kapitel, das sie vertieft. Die Antworten sind allgemeine Erklärungen und keine Rechts- oder Steuerberatung.



Eine Kommode hat acht Schubladen, eine für jede Gruppe von Fragen

Die vier Werte

1. Warum nennen mir vier Stellen vier Zahlen für dasselbe Haus? Weil jede Stelle eine andere Frage stellt. Der Käufer fragt nach dem Preis, die Bank nach vorsichtiger Sicherheit, das Finanzamt nach

seinen gesetzlichen Regeln, die Versicherung nach den Baukosten. Alle vier Zahlen können zugleich stimmen. Wo Sie Ihre eigenen finden, zeigt der Abschnitt „Ihre vier Zahlen finden“ in Kapitel 1.

2. Ist der Marktwert dasselbe wie der Verkehrswert? Ja. Das Gesetz sagt Verkehrswert, im Alltag sagt man Marktwert. Gemeint ist der Preis, der an einem bestimmten Tag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre. Kapitel 2.

3. Warum liegt der Wert der Bank unter dem Marktwert? Die Bank rechnet vorsichtig und für die ganze Laufzeit des Kredits. Bei Pfandbriefbanken darf der Beleihungswert den Marktwert nicht übersteigen (§ 16 PfandBG), und er liegt in der Regel darunter. Kapitel 3.

4. Ist der Wert im Bescheid des Finanzamts der Preis, den ich beim Verkauf bekomme? Nicht unbedingt. Das Finanzamt rechnet nach festen Regeln und nicht nach dem Markt. Sein Wert kann über dem liegen, was ein Käufer am Stichtag gezahlt hätte. Kapitel 4.

5. Ist meine Versicherungssumme der Wert meines Hauses? Nein. Sie richtet sich in der Regel danach, was ein Neubau des Gebäudes kostet, ohne den Boden. Ist sie erheblich zu niedrig, kann der Versicherer im Schadensfall kürzen. Den Teil der Entschädigung über dem Zeitwert zahlt der Versicherer nach den Musterbedingungen des Verbands nur, wenn die Wiederherstellung gesichert ist. Was Ihr Vertrag sagt, steht in den Bedingungen, und drei Fragen an den Versicherer stehen in Kapitel 5.

Stichtag und Alter

6. Was ist ein Stichtag? Der Tag, auf den sich ein Gutachten bezieht. Es ist ein Foto, kein Film. Für einen anderen Tag braucht es ein anderes Foto. Kapitel 6.

7. Kann ich ein Gutachten für einen Tag in der Vergangenheit bestellen? Ja, bei Erbfall, Pflichtteil oder Scheidung ist das der Normalfall. Der Gutachter darf den heutigen Markt dann nicht hineinmischen. Heben Sie Fotos, Rechnungen und Verträge von damals auf. Kapitel 6.

8. Zählt das neue Dach, das ich nach dem Erbfall habe decken lassen? Für den Wert am Stichtag nicht. Das Gutachten bewertet das Haus, wie es an diesem Tag war. Halten Sie die Arbeiten trotzdem mit Datum fest. Kapitel 6.

9. Sagt das Baujahr, wie lange mein Haus noch hält? Nein. Die Bewertung rechnet mit einer Restnutzungsdauer. Sie ist ein Rechenmodell und keine technische Lebensdauer, und Modernisierungen können sie verlängern. Notieren Sie deshalb Bauteil, Jahr und Beleg. Kapitel 9.

Erbe und Schenkung

10. Das Finanzamt hat einen Wert festgestellt, der mir zu hoch erscheint. Was nun? Der Wert steht im Feststellungsbescheid, und gegen ihn richtet sich der Einspruch, binnen eines Monats nach Bekanntgabe. Im Verfahren gegen den Steuerbescheid wird der Wert nicht mehr geprüft. Ein Gutachten braucht meist mehrere Wochen. Sprechen Sie deshalb früh mit Ihrem Steuerberater. Welcher Brief das ist, zeigt Kapitel 4, wie Fristen und Bestandskraft zusammenhängen, Kapitel 22.

11. Womit lässt sich ein niedrigerer Wert nachweisen? Es gibt drei Wege zum Nachweis: den Gutachterausschuss, eine Person, die für die Wertermittlung von Grundstücken bestellt oder zertifiziert ist, oder einen Kaufpreis unter bestimmten Bedingungen. Kapitel 4 erklärt die drei Wege, Kapitel 20, wer als Person infrage kommt.

12. Genügt der Kaufpreis, wenn ich das geerbte Haus verkaufe? Er kann genügen, wenn er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Stichtag zustande kam und die Verhältnisse unverändert blieben. Ein Verkauf unter Angehörigen kann das infrage stellen, weil ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht bleiben (§ 9 Abs. 2 BewG). Kapitel 4 und 19.

13. Welcher Tag gilt bei einer Schenkung? Der Tag, an dem die Zuwendung ausgeführt wird. Bei einem Grundstück sieht die Finanzverwaltung das als erfolgt an, sobald die Auflassung, also die Einigung über den Eigentumswechsel, und die Eintragungsbewilligung vorliegen. Das kann der Tag der Beurkundung beim Notar sein, sofern die Beteiligten keinen späteren Zeitpunkt für die Übereignung ausdrücklich bestimmt haben. Die spätere Eintragung im Grundbuch ist es nicht. Den Wert können Sie vorher ermitteln lassen, bezogen auf den Tag der Ausführung. Kapitel 4 und 6.

14. Lohnt sich ein Gutachten für den Nachweis? Nicht immer. Der Vorteil ergibt sich aus dem Unterschied zwischen festgestelltem und nachgewiesenem Wert und aus dem Steuersatz. Bleibt der Erwerb ohnehin innerhalb der Freibeträge, also der Beträge, bis zu denen keine Steuer anfällt, entsteht kein Vorteil. Für ein vom Verstorbenen bewohntes Haus kann unter engen Bedingungen eine Steuerbefreiung gelten, wenn Ehegatte, eingetragener Lebenspartner oder Kinder es selbst beziehen und zehn Jahre lang selbst bewohnen.

Dem stehen Honorar und Aufwand gegenüber, und ein Gutachten kann auch einen höheren Wert ergeben. Fragen Sie vorher Ihren Steuerberater nach Ihrem Freibetrag. Kapitel 4.

Familie und Streit

15. Wir sind mehrere Erben. Wer legt den Wert des Hauses fest? Das Gesetz schreibt es nicht vor. Ein gemeinsam bestelltes Gutachten ordnet die Verhandlung, bindet aber niemanden. Verbindlich wird es nur, wenn alle vorher vereinbaren, das Ergebnis anzuerkennen. Kapitel 10.

16. Reicht im Nachlassverzeichnis eine Schätzung? Oft ja, wenn sie als Schätzung gekennzeichnet ist und ihre Grundlage nennt. Das Verzeichnis für den Pflichtteilsberechtigten listet auf, was zum Nachlass gehört, und nennt nach dem Gesetzeswortlaut keinen Wert. Ein Inventar beim Nachlassgericht soll dagegen auch Werte angeben. Kapitel 10.

17. Welcher Wert zählt beim Pflichtteil? Der Wert des Nachlasses am Todestag. Ein Berechtigter, der nicht Erbe ist, kann verlangen, dass der Wert ermittelt wird. Die Kosten trägt der Nachlass. Wird das Haus bald nach dem Erbfall verkauft, orientiert sich der Wert in der Regel am erzielten Preis, sofern keine außergewöhnlichen Umstände vorliegen. Kapitel 10.

18. Zählt eine Schenkung zu Lebzeiten noch beim Pflichtteil? Sie kann zählen: im ersten Jahr vor dem Tod voll, in jedem weiteren Jahr um ein Zehntel weniger, nach zehn Jahren nicht mehr. Bei Schenkungen unter Ehegatten beginnt die Frist nicht vor Auflösung der Ehe. Ob die Frist schon läuft, etwa bei vorbehaltenem Wohnungsrecht, ist eine Rechtsfrage. Kapitel 10.

19. Welche Stichtage kennt die Scheidung? Bei einem Haus kommen drei Tage in Betracht, es zählen aber immer zwei: der erste Tag, je nachdem, wann das Haus ins Vermögen kam, also der Beginn des Güterstands oder der Erwerb durch Erbe oder Schenkung, und der zweite Tag, die Zustellung des Scheidungsantrags. Zu jedem Tag gehört der Zustand an diesem Tag. Die Umrechnung des Geldwerts ist Sache der juristischen Berechnung. Kapitel 10.

Kaufen und Bank

20. Mein Makler nennt einen Preis. Ist das der Marktwert? Nein, es ist ein Angebotspreis, ein Schritt der Vermarktung. Der Marktwert ist eine Ermittlung zu einem Stichtag. Der Kaufpreis entsteht erst im Vertrag und kann beide bestätigen, unterschreiten oder übersteigen. Kapitel 2 und 19.

21. Genügt eine Onlinebewertung? Als erste Orientierung ja. Als Nachweis gegenüber Finanzamt, Bank oder Gericht in der Regel nicht, weil Stichtag, Datenbasis und Rechenweg fehlen. Kapitel 2 und 19.

22. Brauche ich vor dem Kauf ein Gutachten? Für die eigene Entscheidung oft nicht: Eine knappe Stellungnahme, die Stichtag, Datenbasis und Grenzen offenlegt, kann genügen. Soll der Wert vor Bank oder Finanzamt bestehen, braucht es eine dokumentierte Wertermittlung. Kapitel 19.

23. Welchen Wert legt meine Bank zugrunde? Fragen Sie vor der Finanzierungsanfrage nach: Marktwert, Beleihungswert oder eigenes Format? Bewertet die Bank selbst, oder darf ein Gutachten von außen kommen? Welche Qualifikation verlangt sie? Wie weit der Beleihungswert für den Kredit trägt, entscheidet jede Bank nach eigenen Grundsätzen. Kapitel 3.

24. Darf ich mehr als den Marktwert zahlen? Das kann sich aus eigenen Gründen rechtfertigen, etwa wegen Finanzierung, Steuerlage oder Haltedauer. Bank und Finanzamt legen aber ihren eigenen Wertbegriff zugrunde. Kapitel 3 und 19.

Grundbuch und Fläche

25. Wie komme ich an einen Grundbuchauszug? Einsicht erhält, wer ein berechtigtes Interesse darlegt. Als Eigentümer können Sie das Grundbuch Ihres eigenen Grundstücks einsehen. Als Erbe, der noch nicht eingetragen ist, legen Sie Ihre Erbenstellung dar; welche Belege das Grundbuchamt verlangt, entscheidet es im Einzelfall. Für die Bewertung brauchen Sie einen aktuellen Auszug mit Datum. Kapitel 14.

26. Was bedeutet es, wenn in Abteilung II etwas steht? Dort stehen Lasten und Beschränkungen, etwa Wegerecht, Wohnungsrecht, Nießbrauch oder Vorkaufsrecht. Sie können den Wert erheblich verändern. Was ein Recht genau erlaubt, steht oft nur in der Eintragungsbewilligung. Kapitel 7 und 14.

27. Sagt die Grundschuld etwas über den Wert meines Hauses? Nein. Sie sichert meist ein Darlehen und betrifft die Finanzierung, nicht die Eigenschaften des Hauses. Der eingetragene Betrag sagt weder etwas über den Wert noch über die heutige Schuld. Kapitel 7 und 14.

28. Was ist ein Bodenrichtwert, und gilt er für mein Grundstück? Er ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Boden, den der Gutachterausschuss veröffentlicht. Ob Ihr Grundstück dem Richtwertgrundstück gleicht, prüft der Gutachter gesondert. Die Zahl ersetzt kein Gutachten. Kapitel 2 und 13.

29. Warum weicht die Wohnfläche im Exposé von der im Gutachten ab? Weil sie nach verschiedenen Regeln gemessen sein kann. Dachschrägen und Balkone zählen nur teilweise, ein ausgebauter Keller nur unter Bedingungen. Fragen Sie nach Regelwerk, Urheber und Datum, und bei einer Eigentumswohnung auch nach der Fläche in der Teilungserklärung. Kapitel 7 und 15.

30. Kann ich im Garten ein zweites Haus bauen? Das entscheidet das Baurecht und nicht das Exposé. Ob sich ein Haus in zweiter Reihe einfügt, ist Einzelfall, und eine Bauvoranfrage klärt es vorab. Bis dahin ist der hintere Teil nicht wie baureifes Land zu bewerten. Auch befristete Abweichungen für den Wohnungsbau ändern ohne Zustimmung der Gemeinde nichts. Kapitel 13.

Vermieten und Steuern

31. Wie viel darf ich bei einem vermieteten Haus abschreiben? Abgeschrieben wird nur das Gebäude, nicht der Boden. Bei einem vermieteten Wohnhaus sind es 3 Prozent im Jahr, wenn es nach dem 31. Dezember 2022 fertiggestellt wurde, 2 Prozent bei Fertigstellung von 1925 bis 2022 und 2,5 Prozent bei älteren Häusern. Kapitel 9 und 17.

32. Kann ich schneller abschreiben? Unter Umständen ja: Ist die tatsächliche Nutzungsdauer kürzer als der gesetzliche Zeitraum, können Sie das nachweisen. Der Nachweis wird in der Regel mit einem Gutachten genau zu dieser Frage geführt. Ein Verweis auf Tabellenwerte genügt nicht. Das Volumen bleibt gleich, es wird nur schneller verteilt, und bei einem Verkauf binnen zehn Jahren kann der Gewinn höher ausfallen. Kapitel 9 und 17.

33. Warum ist die Aufteilung des Kaufpreises in Boden und Gebäude wichtig? Nur der Gebäudeanteil ist die Grundlage der Abschreibung, und er wirkt über die ganze Abschreibungsdauer.

Üblich ist, die Aufteilung schon im Kaufvertrag zu regeln, in einem Verhältnis, das den wirklichen Wertverhältnissen entspricht. Wie das in Ihrem Fall aussieht, klären Sie vor der Beurkundung mit dem Notar und Ihrem Steuerberater. Kapitel 18.

34. Das Finanzamt teilt den Kaufpreis anders auf als mein Vertrag. Was gilt? Der Vertrag ist der erste Prüfungsgegenstand. Verfehlt er die wirklichen Wertverhältnisse grundlegend, kann er nicht haltbar sein. Aufgeteilt wird nach dem Verhältnis der Werte von Boden und Gebäude, nicht als Kaufpreis minus Bodenwert. Die Arbeitshilfe des Bundesfinanzministeriums dient nach heutiger Rechtslage der Kontrolle. Eine gesetzliche Neuregelung lag im Oktober 2026 nur als Entwurf vor, und sie würde die Rolle der Arbeitshilfe verändern. Kapitel 18.

35. Lohnt sich ein Gutachten gegen den Grundsteuerwert? Im Bundesmodell in der Regel nur, wenn der Grundsteuerwert den nachgewiesenen Wert um mindestens 40 Prozent übersteigt, bezogen auf den 1. Januar 2022. Fünf Länder haben eigene Modelle mit eigenen Wegen. Bei Vermietung kann die Steuer auf den Mieter umgelegt werden, soweit der Mietvertrag es vorsieht. Kapitel 16.

Gutachter und Gutachten

36. Wer darf ein Gutachten schreiben? Für den Nachweis eines niedrigeren Steuerwerts nennt das Gesetz den Gutachterausschuss oder eine Person mit Bestellung oder Zertifikat für Grundstücke. Der Nachweis gehört der Person, nicht der Firma. Für andere Zwecke, etwa bei Gericht oder bei der Mieterhöhung, gelten andere Regeln. Kapitel 20.

37. Was heißt „akkreditierter Sachverständiger“? Die Angabe ist ungenau. Zertifiziert wird die Person, akkreditiert wird die Stelle, die sie zertifiziert. Fragen Sie nach Name, Sachgebiet, Art des

Nachweises und Geltungsdauer. Kapitel 20.

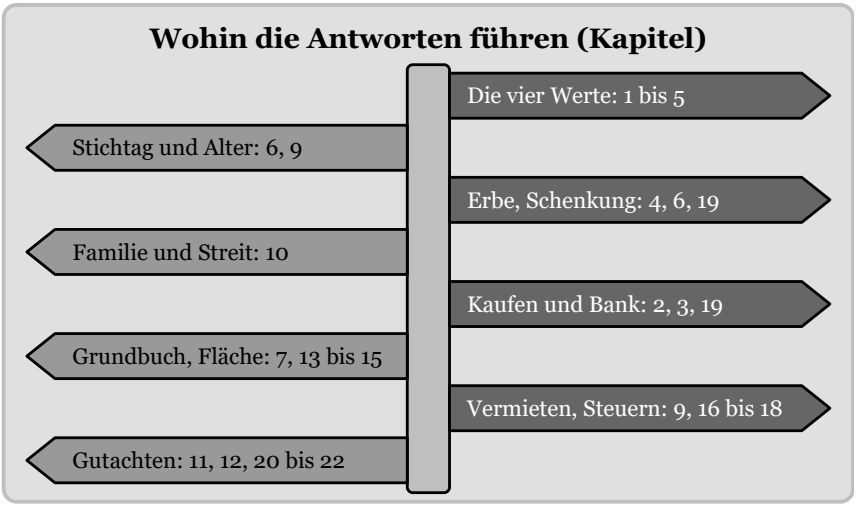
38. Was gehört in einen Auftrag? Objekt, beide Stichtage, Zweck und Adressat, Umfang mit Ortstermin, Unterlagen und Ansprechperson, erlaubte Weitergabe und Termin. Das Honorar bildet den Umfang ab und sollte nicht davon abhängen, ob jemand dem Gutachten folgt. Die Kurzfassung steht in Kapitel 11, die ausführliche in Kapitel 21, die Liste zum Abhaken in Kapitel 26.

39. Muss der Gutachter ins Haus? Üblich ist ein Ortstermin. Fand keine Innenbesichtigung statt, muss das Gutachten es offen sagen und nennen, was nicht besichtigt wurde und welche Annahmen daraus folgen. Kapitel 12.

40. Das Gutachten erscheint mir falsch. Was tun? Prüfen Sie nicht zuerst den Endbetrag, sondern gehen Sie vom Auftrag über die Tatsachen zu den Zahlen. Fehlt etwas, bitten Sie um Erläuterung. Wer widerspricht, nennt Stelle, Fehler, Wirkung und Beleg. Kapitel 12 und 22, die Fragen zum Abhaken in Kapitel 26.

> **DAS PRÜFEN SIE**
>
> Die Antworten 36 bis 40 in vier Kästchen.
> ☐ Name, Sachgebiet, Art und Dauer des Nachweises (36, 37)
> ☐ Auftrag mit Objekt, Stichtagen, Zweck, Adressat, Termin (38)
> ☐ Ortstermin, sonst Angabe, was nicht besichtigt wurde (39)
> ☐ Einwand mit Stelle, Fehler, Wirkung und Beleg (40)

Wohin die Antworten führen, zeigt der Wegweiser: Jede Gruppe von Fragen hat ihr Schild, und jedes Schild nennt die Kapitel, die sie vertiefen. Wie sich die Antworten in einem einzigen Fall zusammenfügen, erzählt das nächste Kapitel.



Ein Wegweiser führt von jeder Fragengruppe zu den Kapiteln, die sie vertiefen

MERKE

Fast jede Frage rund ums Haus beginnt mit denselben drei Gegenfragen: für welchen Tag, wofür und für wen. Wer sie beantworten kann, hat die Hälfte der Antwort schon.

Quellen: § 194 BauGB; § 9 Abs. 2 und § 198 BewG; § 220 Abs. 2 BewG; § 7 Abs. 4 EStG; §§ 2311, 2325 BGB; BGH, Beschluss vom 08.04.2015, IV ZR 150/14; §§ 75, 88, 93 VVG; GDV, Musterbedingungen VGB 2022 (Wohnflächenmodell), A 17.6 und A 19.1.2; § 16 PfandBG; § 12 GBO; § 4 GBV; § 2314 BGB; §§ 9, 11, 13 ErbStG; R E 9.1 ErbStR 2019; §§ 1374, 1376, 1384 BGB; § 2 Nr. 1 BetrKV, § 556 Abs. 1 BGB.

25. Ein Fall von Anfang bis Ende: Das Haus am Birkenweg

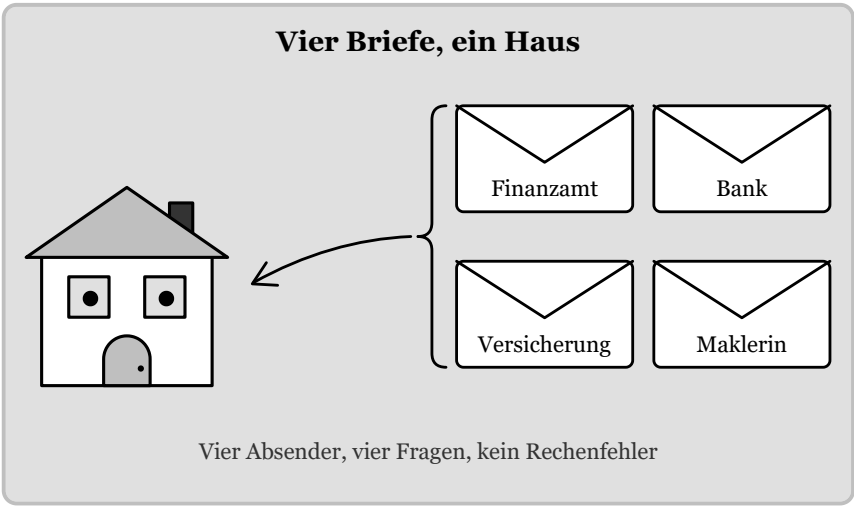
Viele der Fragen aus Kapitel 24 stehen hier in einer einzigen Geschichte beieinander. Sie ist erfunden: Die Familie Lindemeier, die Sachverständige Frau Krämer, die Steuerberaterin Frau Berger, der Ort Tannenfurt und alle Zahlen sind frei erfunden. Ähnlichkeiten mit lebenden Personen oder realen Orten sind zufällig. Der Ablauf trifft an jeder Station auf ein Kapitel dieses Buchs. Die Nummern stehen in Klammern, falls Sie eine Station nachlesen möchten. Die Erzählung ersetzt keine Beratung.

Am 12. März stirbt Margarete Lindemeier im Alter von 86 Jahren. Sie war seit Langem verwitwet und hat bis zuletzt in ihrem Einfamilienhaus gewohnt, Birkenweg 7 in Tannenfurt, Baujahr 1974. Sie hinterlässt das Haus, ein Wertpapierdepot, das am Todestag 640.000 Euro wert ist, ein Konto mit 135.000 Euro und zwei Kinder, die sie zu gleichen Teilen beerben. Ines, die Ältere, wohnt zwei Straßen weiter und möchte das Haus übernehmen. Jonas arbeitet in einer anderen Stadt und soll dafür mehr aus dem Depot bekommen. Beide wollen eine Lösung, nur über den Wert des Hauses haben sie noch keine gemeinsame Zahl, und an ihm hängt, wie viel aus dem Depot Jonas zusteht (Kapitel 10).

Vier Briefe, ein Haus

Im Lauf des Sommers kommen vier Nachrichten (Kapitel 1). Die Versicherung teilt mit, das Haus sei mit 360.000 Euro versichert, und empfiehlt freundlich, die Summe zu prüfen. Eine Maklerin, die Jonas aus Neugier angerufen hat, schätzt mündlich 290.000 Euro. Die Bank, bei der Ines einen Kredit für die Modernisierung des Hauses anfragt, nennt einen Beleihungswert von 235.000 Euro. Und das

Finanzamt, dem Ines und Jonas auf seine Aufforderung im Frühsommer die Feststellungserklärung abgegeben haben (Kapitel 4), stellt den Grundbesitzwert mit 312.000 Euro fest.



Das Haus bekommt Post von Finanzamt, Bank, Versicherung und Maklerin

Ines legt die vier Briefe nebeneinander und fragt, wer sich verrechnet hat. Niemand hat sich verrechnet. Die Versicherung hat einen Neubau ohne Boden gerechnet (Kapitel 5). Die Maklerin hat eine Einschätzung für den Markt gegeben, mündlich und ohne Stichtag (Kapitel 2). Die Bank hat vorsichtig und für die ganze Laufzeit des Kredits gerechnet (Kapitel 3). Das Finanzamt hat die Schablone des Gesetzes angelegt (Kapitel 4). Vier Absender, vier Fragen. Ines merkt sich den Satz, der alles Weitere ordnet: Erst fragen, wofür man die Zahl braucht.

Jonas wendet ein, die Maklerin liege doch dem wirklichen Markt am nächsten. Als erste Orientierung gern, sagt Frau Berger, die Steuerberaterin der Familie. Als Nachweis gegenüber dem Finanzamt tauge die Einschätzung nicht, weil Stichtag, Datenbasis und

Rechenweg fehlten (Kapitel 19). Jonas nickt. Er hatte nicht widersprechen wollen, sondern verstehen, und beides lässt sich von außen schwer unterscheiden, solange man nicht nachfragt.

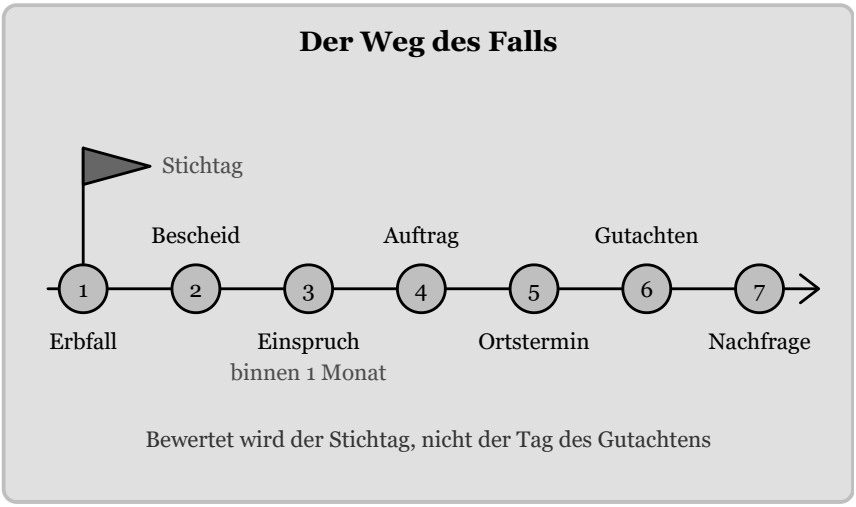
Eilig ist nur einer der vier Briefe. Frau Berger erklärt, dass der Wert im Feststellungsbescheid steht, dass nur der Einspruch gegen diesen Bescheid ihn angreift und dass dafür ein Monat bleibt (Kapitel 4). Der Bescheid ist an Ines gegangen, die beide dem Finanzamt als Empfängerin genannt haben. Jonas bekommt noch am selben Tag eine Kopie, damit beide wissen, wann die Frist endet, und wer den Einspruch einlegt, klärt Frau Berger am Bescheid (Kapitel 22). Ein Gutachten braucht länger. Üblich ist in dieser Lage, zuerst fristwahrend Einspruch einzulegen und das Gutachten anzukündigen. Ob dieser Weg für die Familie passt, prüft Frau Berger gleich mit.

Ob sich das Gutachten lohnt, rechnen die drei an einem Nachmittag durch. Der Freibetrag, also der Betrag, bis zu dem keine Erbschaftsteuer anfällt, liegt für jedes Kind bei 400.000 Euro. Mit seiner Hälfte des Hauses allein bliebe jedes Kind weit darunter, und ein Gutachten brächte keinen Euro. Mit Depot und Konto liegen beide darüber, und zwar in einem Bereich, in dem Kinder 11 Prozent Erbschaftsteuer zahlen. Je 10.000 Euro, um die das Haus niedriger bewertet wird, zahlen die beiden zusammen also 1.100 Euro weniger. Dem stehen Honorar und Aufwand gegenüber, und ein Gutachten könnte auch höher ausfallen als der Bescheid. Frau Berger fragt außerdem, ob Ines selbst einziehen will, denn dann käme für ihren Teil unter engen Bedingungen eine Steuerbefreiung in Betracht (Kapitel 4). Ines will das Haus nach der Modernisierung vermieten, die Befreiung scheidet damit aus. Dann entscheiden sich die drei für das Gutachten.

Das Foto vom 12. März

Bevor Ines jemanden beauftragt, holt sie zwei Angebote ein. Zuerst ruft sie Frau Krämer an. Die Sachverständige fragt nach dem Datum, nach dem Zweck und nach dem Empfänger (Kapitel 6 und 11). Das sind drei Fragen, und sie sind schnell beantwortet, wenn man sie vorher kennt. Wann: der 12. März, der Todestag, für den Markt und für den Zustand des Hauses. Wofür: Es soll nachgewiesen werden, dass der gemeine Wert niedriger war als der festgestellte. Für wen: das Finanzamt, auch wenn die Familie mitlesen wird.

Im August hat Jonas das Dach neu decken lassen, weil der Dachdecker einen Termin frei hatte. Für den 12. März ist das ohne Bedeutung. Das Gutachten bewertet das alte Dach, so wie es am Stichtag war. Zum Glück hat Ines Fotos vom Frühjahr, auf denen es zu sehen ist, und die Rechnung für die Heizung von 2019. Frau Krämer bittet, alles mit Datum aufzuheben. Das Dach ist neu, der Stichtag alt, und das Gutachten hält sich an den Stichtag.



Der Weg des Falls führt vom Erbfall mit Stichtag über Bescheid, Einspruch, Auftrag, Ortstermin und Gutachten bis zur Nachfrage

Die Mappe und der Auftrag

Dann kommt die Auswahl. Zwei Angebote liegen vor. Frau Berger rät, nicht nach dem Logo zu fragen, sondern nach der Person: Name, Sachgebiet, Art des Nachweises, Geltungsdauer (Kapitel 20). Frau Krämer ist für die Wertermittlung von Grundstücken zertifiziert. Das Zertifikat lautet auf ihren Namen, und die Stelle, die es ausgestellt hat, ist ihrerseits akkreditiert. Das andere Angebot spricht von einem „akkreditierten Büro“. Das beantwortet die Frage nicht, denn akkreditiert wird eine Stelle und zertifiziert eine Person. Auch der Gutachterausschuss wäre ein Weg gewesen. Die Familie entscheidet sich für Frau Krämer.

Ines hatte vor, einen Samstag im Keller zu verbringen. Frau Krämer erspart ihr das und schickt eine Liste mit acht Punkten: aktueller Grundbuchauszug, Flurkarte, Wohnflächenberechnung und Grundrisse, Baubeschreibung, eine Liste der Modernisierungen, der Energieausweis, der Feststellungsbescheid und der Erbschein, denn die Kinder stehen noch nicht als Eigentümer im Grundbuch (Kapitel 7, 21 und 26). Mietverträge fehlen auf der Liste, denn das Haus ist nicht vermietet.

Der Grundbuchauszug enthält zwei Auffälligkeiten mittlerer Größe (Kapitel 14). In Abteilung II steht ein Wegerecht zugunsten des Nachbarn. Was es genau erlaubt, steht in der Eintragungsbewilligung, die Ines aus den Grundakten anfordert. In Abteilung III steht eine Grundschuld aus den Neunzigerjahren, über einen Betrag, der weder etwas über den Wert noch über eine heutige Schuld sagt. Eine Zahl mehr, die nichts beantwortet, aber auch nichts stört.

Der Auftrag wird schriftlich erteilt und enthält, was in jeden Auftrag gehört (Kapitel 11 und 21): das Objekt mit Grundbuchblatt und Flurstück, beide Stichtage, Zweck und Empfänger, den Ortstermin mit Innenbesichtigung, die Unterlagen und Ines als Ansprechperson,

die Weitergabe an das Finanzamt und einen Termin, der erst mit den vollständigen Unterlagen und nach dem Ortstermin zu laufen beginnt. Das Honorar richtet sich nach dem Umfang, nicht nach dem Ausgang. Frau Krämer schuldet eine sorgfältige Ermittlung und nicht den Erfolg des Einspruchs.

Der Ortstermin

Der Ortstermin findet an einem Dienstag im September statt. Frau Krämer kommt mit Kamera, Entfernungsmesser und Klemmbrett. Ines und Jonas sind dabei. Das Protokoll trennt, was Frau Krämer selbst gesehen hat, was ihr gesagt wurde und was sie annimmt (Kapitel 12).

Die Heizung trägt ein Typenschild, Ines nennt das Jahr 2019, und die Rechnung bestätigt es: gesehen, gesagt und belegt. Jonas erinnert sich, die Fenster seien 1998 erneuert worden. Einen Beleg gibt es nicht, im Protokoll steht deshalb „angegeben“. Die Luke zum Spitzboden klemmt. Frau Krämer schreibt auf, was sie gesehen hat, nämlich eine Luke, die sich nicht öffnen lässt, und nennt die Folge: Der Zustand der obersten Decke wurde nicht geprüft. Das neue Dach ist im Protokoll erwähnt und in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Im Keller liegt der Hobbyraum, in dem die Mutter gern gewerkelt hat. Frau Krämer misst ihn aus und vermerkt, dass er als Zubehörraum nicht zur Wohnfläche zählt (Kapitel 15). An der Garagenwand zeigt sich ein Riss. Frau Krämer beschreibt ihn, misst seine Länge, fotografiert ihn und schreibt nicht, woher er kommt. Die Ursache zu klären wäre eine eigene Aufgabe und steht nicht im Auftrag. Jonas findet das knapp, Ines findet es ehrlich. Fotos tragen Ort und Datum und gehören je zu einer Feststellung im Text.

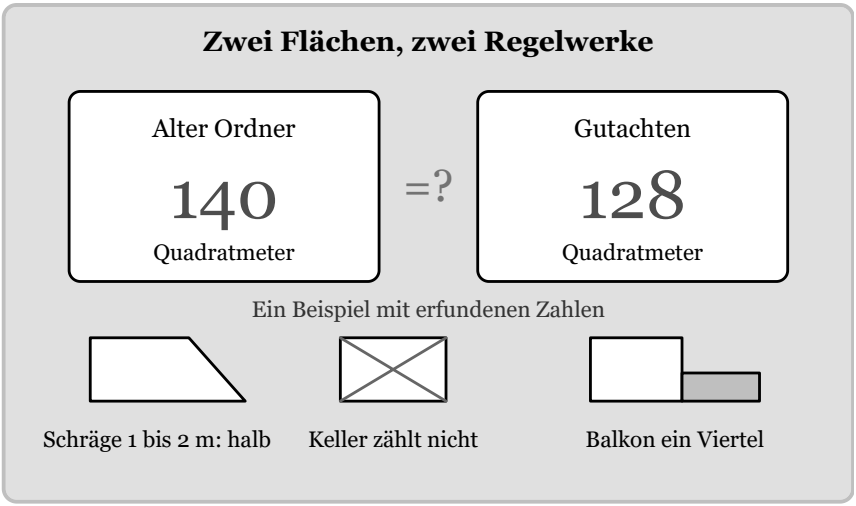
MERKE

Im Protokoll steht bei jeder Angabe, woher sie kommt. Die Heizung ist gesehen und belegt, die Fenster sind nur angegeben, die oberste Decke ist nicht geprüft. Ohne Beleg bleibt eine Erinnerung eine Angabe, auch wenn sie stimmt. Rechnungen und Fotos mit Datum gehören deshalb schon zum Ortstermin auf den Tisch.

Das Gutachten und die Nachfrage

Nach einigen Wochen liegt das Gutachten vor. Ines liest nicht zuerst die letzte Seite, sondern geht die zehn Fragen aus Kapitel 12 durch: Auftrag, Stichtage, Objekt, Ortstermin, Person, Verfahren, Quellen, Zustand, Rechte, Ergebnis. Auftrag, Stichtage, Objekt, Ortstermin und Person sind eindeutig. Das Verfahren ist begründet: Für das selbst genutzte Einfamilienhaus gab es in Tannenfurt zu wenige vergleichbare Verkäufe, deshalb hat Frau Krämer das Sachwertverfahren gewählt (Kapitel 8). Beim Zustand ist die Heizung belegt, und die Fenster sind als „angegeben“ gekennzeichnet (Kapitel 9). Das Wegerecht ist behandelt. Das Ergebnis nennt Betrag, Stichtag und Wertbegriff: 276.000 Euro zum 12. März. Neun Kästchen kann Ines abhaken. Beim siebten, den Quellen, bleibt eine Frage offen.

Das Gutachten sagt außerdem selbst, was es nicht gesehen hat: die oberste Decke, die angegebenen Fenster und die Annahme, die daraus folgt. So kann die Familie entscheiden, ob sie den Beleg zu den Fenstern noch sucht oder die Annahme hinnimmt (Kapitel 21).



Die beiden Flächenangaben, 140 und 128 Quadratmeter, folgen verschiedenen Regeln

Die Frage betrifft die Wohnfläche. Das Gutachten setzt 128 Quadratmeter an, nennt aber das Regelwerk nicht. Im alten Unterlagenordner der Eltern stehen 140. Ines schreibt keine empörte Mail. Sie fragt (Kapitel 22): Welche Fläche wurde nach welchem Regelwerk angesetzt, und wirkt sich der Unterschied auf das Ergebnis aus? Frau Krämer antwortet auf zwei Seiten. Sie rechnet nach der heutigen Wohnflächenverordnung (Kapitel 7 und 15), das alte Aufmaß stammt noch aus der Zeit der Zweiten Berechnungsverordnung. Die zwölf Quadratmeter Unterschied haben drei Gründe. Erstens hat das alte Aufmaß den Hobbyraum im Keller mit acht Quadratmetern mitgezählt, und nach der Wohnflächenverordnung gehört er als Zubehörraum nicht zur Wohnfläche. Zweitens hat es vier Quadratmeter unter der Dachschräge, wo der Raum zwischen einem und zwei Metern hoch ist, voll gerechnet. Solche Flächen zählten schon nach der alten Verordnung nur zur Hälfte, das alte Aufmaß hat hier zwei Quadratmeter zu viel. Drittens der Balkon mit acht Quadratmetern: Die alte Verordnung erlaubte, ihn bis zur Hälfte

anzurechnen, die Wohnflächenverordnung setzt ihn in der Regel zu einem Viertel an. Das alte Aufmaß hatte vier Quadratmeter angesetzt, das Gutachten setzt zwei an. Acht, zwei und zwei ergeben die zwölf Quadratmeter. Nur beim Balkon hat sich also die Regel geändert. Beigefügt ist eine Flächenaufstellung, die für jede Fläche Regelwerk, Grundlage und Datum nennt. Im Sachwertverfahren rechnet Frau Krämer ohnehin mit der Brutto-Grundfläche (Kapitel 15), die Wohnfläche geht dort in der Regel nicht in die Rechnung ein. Am Ergebnis ändert sich nichts. Ines hat keinen Fehler gefunden, aber eine Lücke geschlossen, und das ist bei einem Gutachten ein guter Ausgang.

Frau Berger legt das Gutachten beim Finanzamt vor. Dass es erst nach dem Bescheid entstanden ist, schadet nicht, solange der Einspruch läuft (Kapitel 22). Das Amt würdigt es frei, denn ein Gutachten bindet es nicht. Der Nachweis gilt als geführt, wenn man dem Gutachten ohne weitere Beweiserhebung folgen kann (Kapitel 4). Der Unterschied zwischen Bescheid und Gutachten beträgt 36.000 Euro.

Was das in Euro bedeutet, rechnet Frau Berger noch einmal vor. Zum Nachlass gehören das Haus, das Depot mit 640.000 Euro und das Konto mit 135.000 Euro. Für Bestattung und Abwicklung zieht das Gesetz ohne Nachweis insgesamt 15.000 Euro ab. Für jedes Kind sieht die Rechnung dann so aus:

- Hälfte des Nachlasses: 536.000 Euro mit dem Wert aus dem Bescheid, 518.000 Euro mit dem Wert aus dem Gutachten,
- nach Abzug des Freibetrags von 400.000 Euro: 136.000 Euro oder 118.000 Euro,
- Erbschaftsteuer zu 11 Prozent: 14.960 Euro oder 12.980 Euro.

Folgt das Finanzamt dem Gutachten, zahlt jedes Kind 1.980 Euro weniger, beide zusammen 3.960 Euro. Davon gehen Honorar und Aufwand noch ab. Ob das Finanzamt folgt, lässt diese Geschichte offen, denn darüber entscheidet nicht das Gutachten. Auch das gehört zum Verfahren.

Was aus den anderen Briefen wird

Zwei Briefe sind noch unbeantwortet. Ines fragt bei der Bank nach, welchen Wert sie zugrunde legt, ob sie selbst bewerten lässt und welche Qualifikation sie vom Gutachter verlangt (Kapitel 3). Den Beleihungswert von 235.000 Euro nimmt sie als vorsichtige Zahl für die Laufzeit des Kredits und nicht als Urteil über das Haus. Beim Versicherer erkundigt sie sich, nach welcher Berechnung er seine Summe gebildet hat und welche Angaben er braucht, etwa Wohnfläche und Baujahr (Kapitel 5). Beides hat mit dem Einspruch nichts zu tun, aber nun hält Ines alle vier Fäden in der Hand.

Offen ist auch noch etwas anderes. Der Wert vom 12. März taugt für das Finanzamt. Für die Aufteilung unter den Geschwistern taugt er nur bedingt, denn seitdem hat das Haus ein neues Dach, und der Markt ist nicht stehen geblieben. Ein vorhandenes Gutachten für einen anderen Zweck zu verwenden, ist verlockend und selten ratsam (Kapitel 11). Ines und Jonas besprechen, ob eine Ergänzung auf einen Stichtag nahe der Übernahme genügt. Auch dafür gelten dieselben drei Fragen. Wie Sie solche Fälle mit Listen vorbereiten, zeigt das nächste Kapitel.

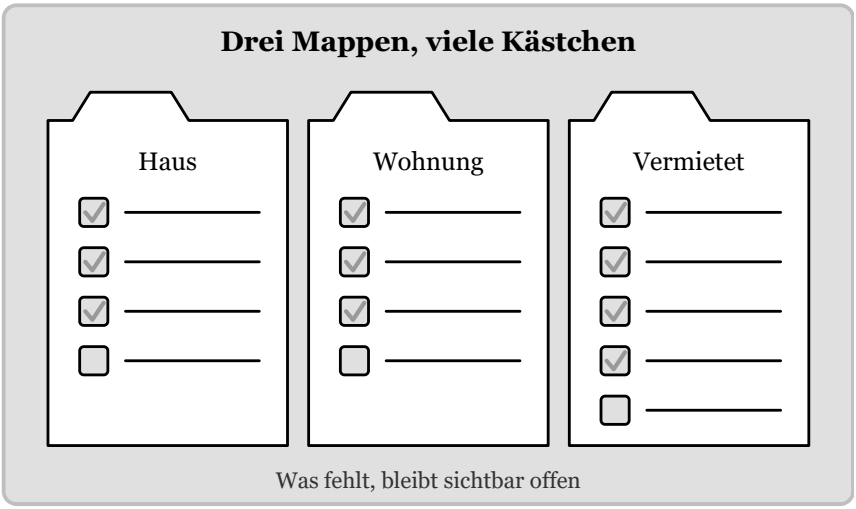
MERKE

Ein Fall besteht aus Stationen, und an jeder steht dieselbe Frage: für welchen Tag, wofür und für wen. Alles andere sind Unterlagen, die zu dieser Frage passen müssen.

Quellen: §§ 153, 198 BewG; § 10 Abs. 1 und 5, § 13 Abs. 1 Nr. 4c, § 16 Abs. 1 Nr. 2, § 19 Abs. 1 ErbStG; §§ 2, 6 ImmoWertV; §§ 2 bis 4 WoFlV; § 44 II. BV (bis Ende 2003), wiedergegeben in BGH, Urteil vom 24.03.2004, VIII ZR 44/03, und BGH, Urteil vom 22.04.2009, VIII ZR 86/08; § 351 Abs. 2 und § 355 AO; BFH, Urteil vom 05.12.2019, II R 9/18.

26. Checklisten: Auftrag, Unterlagen und Gutachten zum Abhaken

Ein Beispiel mit erfundenen Personen: Ein Erbe überträgt die Liste auf ein Blatt, hakt zehn Kästchen ab und stellt fest, dass er vor allem eines gefunden hat, nämlich den Beweis, dass er nie eine Wohnflächenberechnung besessen hat. Die Liste hat ihren Zweck erfüllt. Sie zeigt, was fehlt, bevor ein anderer danach fragt.



Drei Aktenmappen für Haus, Wohnung und vermietetes Haus haben Kästchen zum Abhaken; die Liste für ein unbebautes Grundstück steht im Text

So benutzen Sie die Listen

Übertragen Sie die Tabellen auf ein Blatt oder kopieren Sie die Seiten. Setzen Sie ein Kreuz in das Kästchen ☐, sobald Sie die Unterlage in der Hand halten oder die Frage beantwortet haben. Lassen Sie offene Punkte offen stehen. Eine Antwort, die Sie erraten, gehört nicht in ein

Kästchen, sondern als Annahme an den Rand. Wer nur Teile des Hauses kennt, schreibt auch das hin. Das Blatt dient dem Gutachter und Ihnen als gemeinsame Grundlage. Die Listen ersetzen weder eine Beratung noch den Auftrag selbst.



Alle Listen zum Ausdrucken

Scannen Sie den Code mit dem Handy oder geben Sie die Adresse ein: twga-consulting.de/normalsterbliche. Dort liegen die Listen dieses Kapitels als PDF, kostenlos und ohne Anmeldung.

Die Listen sind für Laien gekürzt. Sie gehen auf Prüflisten zurück, die Fachleute für die Auftragsklärung und für die Unterlagen nach Objektart verwenden. Teil A ist die Checkliste der Auftragsklärung, Teil B bündelt die Unterlagen, Teil C hilft beim Prüfen des fertigen Gutachtens. Wozu die einzelnen Punkte dienen, erklären die Kapitel 6, 7, 11, 12, 14, 15 und 21.

Teil A: Die Checkliste der Auftragsklärung

Gehen Sie die Punkte durch, bevor Sie einen Gutachter beauftragen, und schreiben Sie die Antworten auf. Nehmen Sie für jedes Objekt ein eigenes Blatt. Wenn Ihnen 19 Zeilen in einem Zug zu viel sind, beginnen Sie mit den fünf Zeilen aus Kapitel 21: was, wann, wofür, für wen und als fünfte Zeile wie und womit. Bei den Zeilen mit Auswahl (Anlass, Rechte, Ortstermin, Grenzen) finden Sie die Kästchen unter der Tabelle.

Kästchen	Das klären Sie	Warum
☐	Auftraggeber und Ansprechperson benannt	Wer Weisungen gibt, Unterlagen liefert und das Ergebnis erhält
☐	Objekt eindeutig: Anschrift, Grundbuchblatt, Flurstück, bei einer Wohnung die Einheit, dazu Garage und Stellplatz	Alle Unterlagen gehören dem richtigen Grundstück
☐	Eigentumsverhältnisse bekannt: Alleineigentum, Miteigentum, Erbengemeinschaft	Wer mitwirken muss, ob das Ganze oder ein Anteil gemeint ist
☐	Stichtag für den Markt genannt, mit dem Ereignis oder Gesetz, aus dem er folgt	Er bestimmt die Marktverhältnisse
☐	Stichtag für den Zustand genannt, auch wenn es derselbe Tag ist	Er bestimmt, in welchem Zustand das Haus bewertet wird
☐	Weitere Stichtage geklärt, etwa bei Pflichtteilsergänzung oder Zugewinn	Dann werden mehrere Werte gebraucht
☐	Anlass festgelegt (Auswahl unter der Tabelle)	Der Anlass legt Wertbegriff und Nachweisweg fest
☐	Gesuchter Wert benannt: Verkehrswert oder gemeiner Wert, Vergleich mit dem Grundsteuerwert, Gebäudeanteil, kürzere Nutzungsdauer	Gleich klingende Begriffe haben verschiedene Aufgaben

Kästchen	Das klären Sie	Warum
☐	Empfänger benannt: Finanzamt, Gericht, Bank, Erben	Er bestimmt Form, Qualifikation und Tiefe
☐	Rechte und Belastungen erfasst (Auswahl unter der Tabelle)	Sie können den Wert verändern (Kapitel 14)
☐	Ortstermin festgelegt (Auswahl unter der Tabelle)	Nicht Besichtigtes darf nicht als geprüft gelten
☐	Termin, Zugang und Kontaktperson vereinbart	Sichert die Aufnahme vor Ort
☐	Grenzen festgehalten (Auswahl unter der Tabelle)	Eine Wertermittlung ist keine technische Untersuchung
☐	Unterlagen: wer liefert was bis wann, was fehlt und was ersatzweise gilt	Annahmen werden sichtbar
☐	Abgabetermin vereinbart, mit Beginn nach vollständigen Unterlagen und nach dem Ortstermin	Fristen bleiben realistisch
☐	Honorarmodell gewählt: pauschal, nach Zeitaufwand oder Grundhonorar mit beschriebenen Zusatzleistungen, jeweils ohne Bezug zum Ausgang	Das Honorar bildet den Umfang ab

Kästchen	Das klären Sie	Warum
☐	Weitergabe geregelt: nur Auftraggeber oder auch Finanzamt, Gericht, Bank, Pflichtteilsberechtigte	Wer das Gutachten wofür nutzen darf
☐	Änderungen schriftlich: neuer Stichtag, neuer Empfänger, neues Objekt	Der Auftrag kann sich verändern
☐	Freigabe: Zweck und Umfang bestätigt, offene Punkte benannt, Datum	Der Auftrag ist erteilt

Anlass:

- ☐ Erbschaft
- ☐ Schenkung
- ☐ Grundsteuer
- ☐ Abschreibung
- ☐ Kaufpreisaufteilung
- ☐ Erbauseinandersetzung, Pflichtteil oder Zugewinn
- ☐ Versteigerung
- ☐ Kauf
- ☐ Finanzierung
- ☐ Verkauf
- ☐ Mieterhöhung
- ☐ Versicherung (Neubauwert)
- ☐ Sonstiges: _____

Rechte und Belastungen:

- ☐ keine bekannt
- ☐ Wegerecht
- ☐ Wohnungsrecht oder Nießbrauch
- ☐ Erbbaurecht
- ☐ Miete oder Pacht
- ☐ Baulast

Ortstermin:

- ☐ außen
- ☐ innen vollständig
- ☐ innen teilweise
- ☐ keiner, mit Begründung

Grenzen:

- ☐ keine Schadensanalyse
- ☐ keine Untersuchung auf Altlasten, also Verunreinigungen des Bodens aus früherer Nutzung
- ☐ keine Prüfung verdeckter Bauteile

Teil B: Die Unterlagenlisten

Fordern Sie nicht jedes Papier vorsorglich an. Die Kernunterlagen braucht fast jeder Auftrag. Die ergänzenden nur, wenn die Frage es verlangt.

Die Listen für Einfamilienhaus und Eigentumswohnung folgen den Unterlagenlisten, die Fachleute dafür verwenden, und sind um einzelne Punkte aus den Kapiteln 14, 19 und 21 ergänzt (Baubeschreibung, Instandhaltungsrücklage und Sonderumlagen, Erbbaurecht, Nachweis der Erbfolge).

Die Listen für das vermietete Haus und für das unbebaute Grundstück gibt es in dieser Form nicht als fertige Vorlage. Sie sind für dieses Buch abgeleitet, die erste aus der Liste für Mehrfamilienhäuser, die zweite aus den allgemeinen Grundsätzen zu Unterlagen und Planungsrecht (Kapitel 13 und 21). Sehen Sie sie als Vorschlag und besprechen Sie mit dem Gutachter, was Ihr Haus oder Grundstück zusätzlich verlangt.

Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus

Kästchen	Kernunterlage und Zweck
☐	Aktueller Grundbuchauszug mit Datum (Rechte und Belastungen)
☐	Flurkarte mit Flurstück (Lage und Zuschnitt)
☐	Wohnflächenberechnung und Flächenaufstellung (Flächenbasis)
☐	Grundrisse, Ansichten, Schnitte und Baubeschreibung (Aufteilung, Bauart, Ausstattung)
☐	Baujahr, Umbauten, Modernisierungen mit Bauteil, Jahr, Beleg (Restnutzungsdauer)
☐	Angaben zu Nutzung, Leerstand, Mietverhältnissen (Erträge und Bindungen)
☐	Nachweise zu Rechten und Baulasten, soweit bekannt (wertrelevante Bindungen)
☐	Energieausweis, soweit vorhanden (Zustand)
☐	Kaufvertrag, wenn Kaufpreis oder Aufteilung zu prüfen sind (Preis und Aufteilung)

Kästchen	Kernunterlage und Zweck
☐	Zugang zu Innen- und Außenbesichtigung (Ortstermin)

Ergänzend, nur bei Bedarf:

- ☐ Baugenehmigung
- ☐ Baulastenverzeichnis
- ☐ Auskünfte zu Erschließung und Beiträgen
- ☐ Rechnungen und Fotos zu Modernisierungen
- ☐ Bodenrichtwertauskunft zum Stichtag
- ☐ Feststellungsbescheid bei Steueranlass
- ☐ Fotos und frühere Exposés mit Datum
- ☐ Erbbaurechtsvertrag mit Laufzeit und Erbbauzins
- ☐ Erbschein oder Testament, wenn der Erbfall der Anlass ist und die Erben noch nicht im Grundbuch stehen

Eigentumswohnung

Kästchen	Kernunterlage und Zweck
☐	Aktueller Grundbuchauszug des Wohnungs- oder Teileigentums (rechtlicher Bestand)
☐	Teilungserklärung mit Aufteilungsplan und Nachträgen (was zur Wohnung gehört)
☐	Miteigentumsanteil, Sondereigentum, Sondernutzungsrechte (Umfang des Objekts)
☐	Aktueller Wirtschaftsplan (laufende Kosten)
☐	Letzte Jahresabrechnung (tatsächliche Kosten)

Kästchen	Kernunterlage und Zweck
☐	Protokolle der jüngsten Eigentümerversammlungen (Beschlüsse und Vorhaben)
☐	Angaben zu Instandhaltungsrücklage und beschlossenen Sonderumlagen (Kosten, die auf Sie zukommen)
☐	Wohnflächenberechnung und Grundriss (Flächenbasis)
☐	Mietvertrag mit Nachträgen, falls vermietet (Erträge)
☐	Kaufvertrag, falls Preis oder Aufteilung zu prüfen sind (Preis)
☐	Zugang zur Wohnung und zu den Gemeinschaftsflächen (Ortstermin)

Ergänzend, nur bei Bedarf:

- ☐ Beschlusssammlung
- ☐ Verwalterauskunft
- ☐ Energieausweis des Gebäudes
- ☐ Nachweise zu Sanierungen am Gemeinschaftseigentum
- ☐ Aufzug, Stellplatz, Garage
- ☐ Schriftwechsel zu Mängeln
- ☐ Erbbaurechtsvertrag mit Laufzeit und Erbbauzins
- ☐ Erbschein oder Testament, wenn der Erbfall der Anlass ist

Vermietetes Haus (abgeleitet aus der Liste für Mehrfamilienhäuser)

Kästchen	Kernunterlage und Zweck
☐	Aktueller Grundbuchauszug und Flurkarte (rechtlicher Bestand, Lage)
☐	Flächenaufstellung nach Wohnungen und Nebenflächen (Flächenbasis der Miete)
☐	Vollständige Mieterliste mit Vertragsmiete, Fläche, Mietbeginn (Ertragsbasis zum Stichtag)
☐	Mietverträge mit wesentlichen Nachträgen (vertragliche Grundlage)
☐	Angaben zu Leerstand, Mietrückständen, Kündigungen (Risiko der Erträge)
☐	Aufstellung der Betriebs- und Bewirtschaftungskosten (Reinertrag)
☐	Baujahr, Umbauten, Modernisierungen mit Belegen (Restnutzungsdauer)
☐	Bauzeichnungen, soweit verfügbar (Aufteilung)
☐	Zugang zu repräsentativen Wohnungen, Technik und Außenanlagen (Ortstermin)

Ergänzend, nur bei Bedarf:

- ☐ Einnahmen und Ausgaben der letzten Jahre
- ☐ Instandhaltungsplanung und größere Rechnungen
- ☐ Energieausweis
- ☐ Mietspiegel

- ☐ Bindungen aus öffentlicher Förderung
- ☐ Denkmalschutz oder andere Beschränkungen
- ☐ Kaufvertrag bei Erwerbsfällen
- ☐ Erbbaurechtsvertrag mit Laufzeit und Erbbauzins
- ☐ Erbschein oder Testament, wenn der Erbfall der Anlass ist

Unbebautes Grundstück (abgeleitet)

Kästchen	Kernunterlage und Zweck
☐	Aktueller Grundbuchauszug mit Datum (Rechte und Belastungen)
☐	Flurkarte mit Flurstück (Lage, Zuschnitt, Größe)
☐	Auskunft der Gemeinde zum Planungsrecht: Bebauungsplan, Innen- oder Außenbereich, Flächennutzungsplan, laufendes Planverfahren oder Veränderungssperre (Kapitel 13)
☐	Bodenrichtwertauskunft zum Stichtag (Lagewert des Bodens)
☐	Auskünfte zu Erschließung und Beiträgen (Baureife)
☐	Hinweise auf Denkmalschutz oder Baulasten, soweit bekannt (Beschränkungen)

Eine Baubeschreibung entfällt, wie Kapitel 21 sagt. Ist das Grundstück verpachtet, gehört der Pachtvertrag dazu.

Wenn Unterlagen fehlen

Fehlt eine Kernunterlage, notieren Sie dazu, ob ein Ersatz vorliegt oder ob die Untersuchung eingeschränkt wird. Am Ende der Mappe steht ein Vermerk:

☐ Kernunterlagen vollständig

☐ Ersatznachweise geprüft

☐ Untersuchung wegen fehlender Unterlagen eingeschränkt

Darunter schreiben Sie, was fehlt, womit es ersetzt wurde und welche Annahme daraus folgt.

Modernisierungen: was, wann, womit belegt

In beiden Listen für Häuser stehen die Modernisierungen mit Bauteil, Jahr und Beleg. Diese Tabelle hilft beim Zusammenstellen. Für Kapitel 9 zählt nicht, dass modernisiert wurde, sondern was, wann und wie belegt. Tragen Sie je Bauteil das Jahr und die Arbeit ein. Ein Kreuz in das Kästchen setzen Sie, wenn eine Rechnung oder ein Foto mit Datum vorliegt. Die Zeilen folgen den Bauteilen, die das Punkteraster der ImmoWertV für Wohngebäude nennt. Bei einer Eigentumswohnung gehören Dach, Fassade, Leitungen und oft die Heizung zum Gemeinschaftseigentum. Die Angaben dazu kommen dann von der Verwaltung.

Beleg	Bauteil	Jahr	Was wurde gemacht
☐	Dach, Erneuerung und Dämmung		
☐	Außenwände und Fassade, Dämmung		
☐	Fenster und Außentüren		
☐	Leitungen für Strom, Gas, Wasser und Abwasser		

Beleg	Bauteil	Jahr	Was wurde gemacht
☐	Heizung		
☐	Bäder		
☐	Innenausbau: Decken, Fußböden und Bodenbeläge, Treppen		
☐	Grundriss, Raumaufteilung wesentlich verbessert		
☐	Weiteres:		

Wer nur einen Teil erneuert hat, schreibt den Teil hin, etwa „Fenster im Erdgeschoss“ statt „Fenster“. Das ist ehrlich und hilft dem Gutachter mehr als ein großzügiges Kreuz.

Teil C: Das fertige Gutachten prüfen

Wenn das Gutachten vorliegt, gehen Sie die zehn Prüffragen aus Kapitel 12 durch, bevor Sie den Endbetrag bewerten. Sie ersetzen nicht die fachliche Prüfung. Ein offenes Kästchen ist ein Anlass, um Erläuterung zu bitten (Kapitel 22), und noch kein Beweis für einen Fehler.

Kästchen	Das fragen Sie
☐	Auftrag: Stehen Auftraggeber, Zweck und Adressat auf der ersten Seite, und ist klar, welcher Wert gesucht ist?

Kästchen	Das fragen Sie
☐	Stichtage: Sind der Stichtag für den Markt und der für den Zustand genannt, und stimmen sie im ganzen Gutachten überein?
☐	Objekt: Ist das Haus eindeutig bezeichnet, mit Grundbuch, Flurstück und gegebenenfalls Wohnung?
☐	Ortstermin: Sind Datum, Teilnehmer und besichtigte Bereiche genannt, und ist offen gesagt, was nicht besichtigt wurde?
☐	Person: Sind Name, Unterschrift, Sachgebiet und Qualifikationsnachweis angegeben, und passen sie zum Zweck (Kapitel 20)?
☐	Verfahren: Ist begründet, warum Vergleichswert, Ertragswert oder Sachwert gewählt wurde (Kapitel 8)?
☐	Quellen: Sind Bodenrichtwert, Marktdaten und Unterlagen mit Herkunft und Datum genannt, und ist bei der Wohnfläche auch das Regelwerk genannt, nach dem sie gemessen wurde (Kapitel 15)?
☐	Zustand: Sind Modernisierungen mit Bauteil, Jahr und Beleg beschrieben, nicht nur als „modernisiert“?
☐	Rechte: Sind Wohnungsrechte, Wegerechte, Mietverhältnisse oder andere Lasten behandelt?
☐	Ergebnis: Nennt es Betrag, Stichtag und Wertbegriff, und passen Zwischenergebnisse und Schlusszahl zusammen?

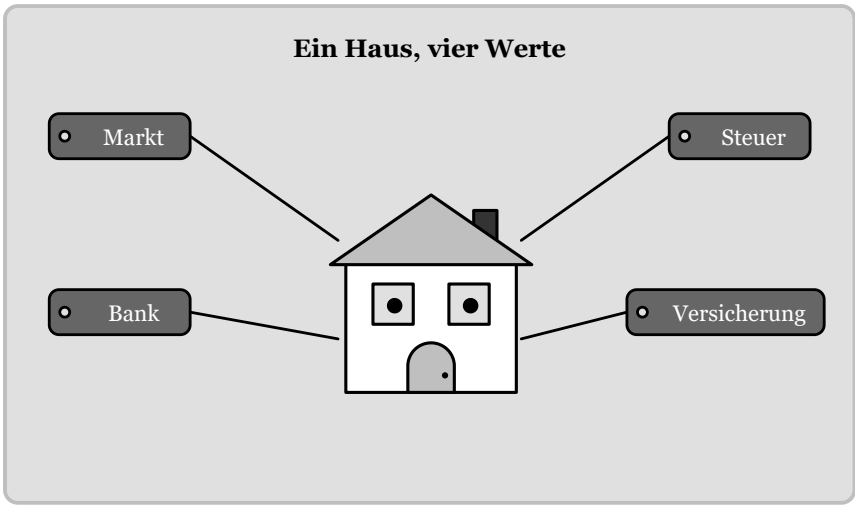
Wie das beim Lesen aussieht und wie Sie einen Einwand formulieren, steht in den Kapiteln 12 und 22. Wörter, die in den Listen vorkommen, erklärt das Glossar am Schluss.

> **MERKE**
>
> Eine gute Liste fragt nach dem, was die Frage verlangt, und lässt Lücken sichtbar. Ein offenes Kästchen ist besser als ein erfundenes Kreuz.

Quellen: § 2 ImmoWertV; §§ 46 bis 52 ImmoWertV (Rechte, Belastungen, Erbbaurecht).

Glossar

Hier finden Sie die Fachwörter dieses Buchs in alphabetischer Reihenfolge, jeweils kurz erklärt und mit einem Verweis auf das Kapitel, in dem mehr dazu steht. Drei Zeichnungen halten die wichtigsten Zusammenhänge fest. Am Ende folgt eine Liste der Abkürzungen aus den Quellenzeilen.



Ein Haus trägt vier Preisschilder: Marktwert, Beleihungswert, Steuerwert und Versicherungswert

Abschreibung (AfA). Steuerlicher Abzug für die Abnutzung eines Gebäudes, bei dem jedes Jahr ein Teil der Gebäudekosten angesetzt wird. Der Grund und Boden wird nicht abgeschrieben (Kapitel 9 und 17).

Abteilung. Teil eines Grundbuchblatts. Abteilung I nennt den Eigentümer, Abteilung II die Lasten und Beschränkungen, Abteilung III die Grundpfandrechte wie die Grundschuld (Kapitel 14).

Akkreditierung. Siehe Zertifizierung.

Alterswertminderungsfaktor. Das Verhältnis von Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer. Das Sachwertverfahren kürzt damit die Herstellungskosten des Gebäudes (Kapitel 8).

Altlasten. Verunreinigungen des Bodens aus früherer Nutzung, etwa durch abgelagerte Abfälle oder einen stillgelegten Betrieb. Ob danach gesucht wird, legt der Auftrag fest; eine Wertermittlung ist keine Bodenuntersuchung (Kapitel 26).

Anfangsvermögen, Endvermögen. Das Vermögen eines Ehegatten am Anfang und am Ende des Güterstands. Bei einer Scheidung ist das Ende der Tag, an dem der Scheidungsantrag zugestellt wird. Aus dem Vergleich beider ergibt sich der Zugewinn (Kapitel 6 und 10).

Angebotspreis. Der Preis, mit dem ein Haus am Markt angeboten wird, zum Beispiel im Exposé. Er ist ein Schritt der Vermarktung und weder Marktwert noch Kaufpreis (Kapitel 2).

Anschaffungskosten. Der Kaufpreis samt Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer und Notar. Beim Verkauf innerhalb von zehn Jahren mindern die Abschreibungen sie (Kapitel 9 und 17).

Arbeitshilfe (zur Kaufpreisaufteilung). Eine Tabellenkalkulation des Bundesfinanzministeriums, mit der sich ein Kaufpreis vereinfacht auf Boden und Gebäude aufteilen oder eine vorhandene Aufteilung auf ihre Plausibilität prüfen lässt. Sie ist ein Kontrollinstrument und kein Urteil (Kapitel 18).

Auflassung. Die Einigung zwischen Veräußerer und Erwerber über den Wechsel des Eigentums an einem Grundstück, etwa zwischen Verkäufer und Käufer oder Schenker und Beschenktem. Sie ist Voraussetzung für die Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch (Kapitel 6 und 14).

Aufteilungsplan. Eine von der Baubehörde gesiegelte Bauzeichnung, die zeigt, wie das Gebäude einer Eigentümergemeinschaft aufgeteilt ist und was zum Sondereigentum und was zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört. Die Räume einer Wohnung tragen darauf dieselbe Nummer (Kapitel 14, 19 und 26).

Auseinandersetzung. Die Aufteilung des Nachlasses unter den Miterben. Dafür wird in der Regel der Wert des ganzen Hauses ermittelt und nach Quoten verteilt (Kapitel 10).

Außenanlagen. Alles, was im Freien um ein Gebäude herum gebaut ist, etwa Wege, Terrasse, Zufahrt, Zaun und Stützmauern. Das Sachwertverfahren setzt sie gesondert an, soweit sie den Wert beeinflussen (Kapitel 23).

Außenbereich. Das Gebiet außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Gebaut werden darf dort nur eingeschränkt (Kapitel 13).

Aussetzung der Vollziehung. Vorläufiger Aufschub der Zahlung einer festgesetzten Steuer, solange über einen Einspruch noch nicht entschieden ist. Der Einspruch allein bewirkt ihn nicht, der Aufschub muss gesondert beantragt werden (Kapitel 22).

Bauerwartungsland. Fläche, auf der eine Bebauung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit zu erwarten ist. Bloße Hoffnung genügt nicht (Kapitel 13).

Baulast. Öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsicht, auf dem Grundstück etwas zu tun, zu dulden oder zu unterlassen. Sie steht nicht im Grundbuch, sondern im Baulastenverzeichnis, soweit das Landesrecht sie kennt (Kapitel 7 und 14).

Baumschutzsatzung. Örtliche Rechtsvorschrift einer Gemeinde, die Bäume ab einer bestimmten Größe schützt. Welche Bäume und welche Gebiete geschützt sind, legt jede Satzung selbst fest. Fällen braucht dann in der Regel eine Genehmigung (Kapitel 23).

Baureifes Land. Fläche, die nach den Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist (Kapitel 13).

Bauvoranfrage. Anfrage bei der Bauaufsicht zu einzelnen Fragen eines Vorhabens, etwa ob ein zweites Haus grundsätzlich genehmigt würde. Die Antwort heißt Vorbescheid; das Landesrecht regelt ihn, und er gilt nur befristet (Kapitel 13).

Bebauungsplan. Verbindlicher Plan der Gemeinde, der als Satzung beschlossen wird und festlegt, was auf einem Grundstück gebaut werden darf (Kapitel 13).

Bekanntgabe. Der Zeitpunkt, zu dem ein Bescheid Sie rechtlich erreicht. Ab ihr läuft die Einspruchsfrist. Ein Brief im Inland gilt am vierten Tag nach der Aufgabe zur Post als bekannt gegeben (Kapitel 4 und 22).

Beleihungswert. Der vorsichtig ermittelte Wert, den eine Bank ihrer Finanzierung zugrunde legt. Er liegt regelmäßig unter dem Marktwert; nach dem Pfandbriefgesetz darf er ihn nicht übersteigen (Kapitel 3).

Bemessungsgrundlage. Bei der Abschreibung der Betrag, von dem der jährliche Prozentsatz berechnet wird, bei einem gekauften Haus der Gebäudeanteil der Anschaffungskosten (Kapitel 17 und 18).

Beschlusssammlung. Die fortlaufend nummerierte Sammlung der Beschlüsse einer Eigentümergemeinschaft und der Urteile zu ihren Streitigkeiten. Der Verwalter führt sie, und jeder Eigentümer darf sie einsehen (Kapitel 26).

Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal. Eine Besonderheit des einzelnen Grundstücks, die erheblich vom Üblichen abweicht, etwa ein Bauschaden. Der Gutachter erfasst sie durch einen Zu- oder Abschlag (Kapitel 23).

Besorgnis der Befangenheit. Berechtigtes Misstrauen gegen die Unparteilichkeit eines Sachverständigen. Es ist ein Grund, ihn abzulehnen (Kapitel 22).

Bestandskraft. Ein Bescheid ist bestandskräftig, wenn er nicht mehr angefochten werden kann, meist weil die Frist für den Einspruch verstrichen ist. Eine Änderung kommt dann nur noch ausnahmsweise in Betracht (Kapitel 16 und 22).

Bestandsverzeichnis. Teil des Grundbuchblatts, der das Grundstück beschreibt: Gemarkung, Flurstück, Lage und Größe sowie Rechte, die dem Grundstück zugutekommen (Kapitel 14).

Beurkundung. Das Festhalten von Erklärungen, etwa eines Kaufvertrags oder einer Auflassung, durch einen Notar in einer Urkunde (Kapitel 6, 18 und 19).

Bewirtschaftungskosten. Die Kosten, die der Eigentümer eines vermieteten Hauses trägt, ohne sie auf die Mieter umlegen zu können: Verwaltung, Instandhaltung, nicht umgelegte Betriebskosten und das Mietausfallwagnis (Kapitel 8).

Bewuchs. Die Bepflanzung eines Grundstücks, also Rasen, Hecken und Bäume. Ein gepflegter Bewuchs gilt als üblich und bringt in der Regel keinen Zuschlag (Kapitel 23).

Bodenrichtwert. Durchschnittlicher Lagewert für den Boden, den der Gutachterausschuss veröffentlicht. Ob Ihr Grundstück dem Richtwertgrundstück gleicht, muss der Gutachter gesondert prüfen (Kapitel 2 und 13).

Bodenwert. Der Wert, den ein Grundstück ohne Gebäude hätte. Rasen, Beet oder Wiese ändern ihn zunächst nicht (Kapitel 8 und 23).

Bruchteile. Die Anteile, zu denen mehrere ein Grundstück gemeinsam haben, zum Beispiel je zur Hälfte (Kapitel 14).

Brutto-Grundfläche. Die nach den Außenmaßen gemessene Fläche eines Gebäudes einschließlich der Wände. Sie ist die Bezugsgröße der Baukosten im Sachwertverfahren und nicht dieselbe Zahl wie die Wohnfläche (Kapitel 7 und 15).

Bundesmodell. Das Verfahren des Bundes zur Bewertung für die Grundsteuer nach dem Bewertungsgesetz. Fünf Länder haben eigene Modelle (Kapitel 16).

Degressive Abschreibung. Abschreibung mit fallenden Jahresbeträgen, weil immer vom Restwert gerechnet wird. Sie gilt nur unter bestimmten Voraussetzungen für Neubauten (Kapitel 17).

Dienstbarkeit. Das Recht, ein fremdes Grundstück in bestimmter Weise zu nutzen, etwa ein Wegerecht oder ein Leitungsrecht. Sie steht in Abteilung II des Grundbuchs (Kapitel 14).

Einfriedung. Alles, was ein Grundstück umgrenzt, etwa Zaun, Mauer oder Hecke. Gebaute Einfriedungen zählen zu den Außenanlagen (Kapitel 23).

Einspruch. Der Rechtsbehelf gegen einen Bescheid des Finanzamts. Er muss innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheids eingelegt werden (Kapitel 4 und 22).

Eintragungsbewilligung. Die Erklärung, dass das Grundbuch entsprechend geändert werden darf. Bei einem Recht in Abteilung II steht in ihr, was es genau erlaubt, und sie liegt in den Grundakten (Kapitel 6 und 14).

Empfangsbevollmächtigter. Eine Person, die für mehrere Beteiligte, etwa eine Erbengemeinschaft, die Post des Finanzamts entgegennimmt. Ein Bescheid kann ihr mit Wirkung für alle bekannt gegeben werden (Kapitel 4 und 22).

Entwicklungszustand. Die Einordnung einer Fläche in vier Stufen: Fläche der Land- oder Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land (Kapitel 13).

Erbbaurecht. Das veräußerliche und vererbliche Recht, auf einem fremden Grundstück ein Gebäude zu haben. Laufzeit und Erbbauzins, das wiederkehrende Entgelt dafür, beeinflussen den Wert (Kapitel 7 und 21).

Erbbauzins. Das wiederkehrende Entgelt, das der Inhaber eines Erbbaurechts an den Grundstückseigentümer zahlt (Kapitel 21).

Erbengemeinschaft. Mehrere Erben, denen der Nachlass gemeinsam gehört. Jeder Miterbe kann verlangen, dass die Gemeinschaft aufgelöst wird (Kapitel 10).

Erblasser. Die Person, die gestorben ist und deren Vermögen auf die Erben übergeht (Kapitel 2 und 6).

Erbschein. Ein Zeugnis des Nachlassgerichts darüber, wer Erbe ist und, bei mehreren Erben, zu welchem Teil. Mit ihm wird die Erbfolge gegenüber dem Grundbuchamt grundsätzlich nachgewiesen (Kapitel 14, 25 und 26).

Erbteil. Der Anteil eines Miterben am gesamten Nachlass. Über ihn kann der Miterbe verfügen, über einen Anteil am einzelnen Haus nicht (Kapitel 10 und 14).

Erschließung. Der Anschluss eines Grundstücks an Straße, Wasser, Kanal und Strom. Ist sie nicht gesichert, ist ein Grundstück noch nicht baureif (Kapitel 13).

Ertragswertverfahren. Rechenweg, der den Wert aus den Erträgen herleitet, die ein Haus am Markt üblicherweise erzielt, abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Ein marktüblicher Zinssatz und die Restnutzungsdauer gehen in die Rechnung ein (Kapitel 8).

Exposé. Der Verkaufsprospekt eines Maklers für ein Haus, in dem auch der Angebotspreis steht (Kapitel 2).

Fehlerbeseitigende Fortschreibung. Die Korrektur eines Fehlers im Wertbescheid für die Zukunft, die auch bei einem bestandskräftigen Bescheid in Betracht kommen kann (Kapitel 16).

Feststellungsbescheid. Der Bescheid, in dem das Finanzamt einen Wert gesondert feststellt, etwa den Grundbesitzwert für Erbschaft und Schenkung. Wer den Wert für falsch hält, muss diesen Bescheid angreifen und nicht erst den späteren Steuerbescheid (Kapitel 4 und 22).

Feststellungserklärung. Die Angaben zum Grundstück auf einem amtlichen Vordruck, die das Finanzamt von den Beteiligten anfordern kann, bevor es einen Wert feststellt. Die Frist dafür beträgt mindestens einen Monat (Kapitel 4 und 25).

Feststellungsfrist. Eine eigene Frist, innerhalb derer ein Feststellungsbescheid noch geändert werden kann (Kapitel 22).

Feststellungszeitpunkt. Der Tag, auf den das Finanzamt einen Wert feststellt. Bei der Hauptfeststellung für die Grundsteuer ist es der 1. Januar 2022 (Kapitel 16).

Flächennutzungsplan. Plan der Gemeinde für das ganze Gemeindegebiet, der in groben Zügen zeigt, wie sie sich entwickeln will. Er gibt keinen Anspruch auf Baurecht für ein einzelnes Grundstück (Kapitel 13).

Flurstück. Die Bezeichnung eines Grundstücks nach der Karte. Ein Grundstück kann aus mehreren Flurstücken bestehen (Kapitel 14).

Folgebescheid. Ein Bescheid, der auf einem anderen aufbaut, dem Grundlagenbescheid (Kapitel 16).

Freibetrag. Betrag, bis zu dem eine Erbschaft oder Schenkung steuerfrei bleibt. Seine Höhe hängt vom persönlichen Verhältnis zum Erblasser oder Schenker ab, etwa davon, ob der Erwerber Ehegatte, Kind oder entfernter verwandt ist. Für ein Kind beträgt er 400.000 Euro; wie hoch er in Ihrem Fall ist, sagt Ihnen Ihr Steuerberater (Kapitel 4 und 25).

Gemarkung. Der Vermessungsbezirk, zu dem ein Grundstück gehört. Sie steht im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs (Kapitel 14).

Gemeiner Wert. Der Maßstab des Bewertungsgesetzes: der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre. Er ist dem Marktwert eng verwandt (Kapitel 4 und 16).

Gesamtnutzungsdauer. Die Zahl der Jahre, die ein Gebäude dieser Art vom Baujahr an üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist ein Rechenmodell und keine technische Lebensdauer (Kapitel 8, 9 und 19).

Geschossflächenzahl. Kennzahl des Baurechts. Sie gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstück zulässig sind (Kapitel 15).

Gleitender Neuwert. Versicherungsschutz, den der Versicherer jedes Jahr an die Baukosten anpasst, damit er mit den Baupreisen Schritt hält. Die Musterbedingungen kennen dafür zwei Modelle, den Wert 1914 und das Wohnflächenmodell (Kapitel 5).

Grundakten. Die Akten des Grundbuchamts mit den Urkunden, auf die das Grundbuch verweist, zum Beispiel der Eintragungsbewilligung (Kapitel 14).

Grundbesitzwert. Der Wert, den das Finanzamt für die Erbschaft- und Schenkungsteuer feststellt. Dieses Buch nennt ihn Steuerwert (Kapitel 4).

Grundbuch. Das öffentliche Register der Grundstücke, das beim Amtsgericht geführt wird. Es verzeichnet Eigentümer, Lasten und Beschränkungen sowie Grundpfandrechte wie die Grundschuld (Kapitel 7 und 14).

Grundflächenzahl. Kennzahl des Baurechts. Sie gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstück überbaut werden dürfen (Kapitel 15).

Grundlagenbescheid. Ein Bescheid, dessen Feststellungen für einen anderen Bescheid bindend sind. Der Feststellungsbescheid über den Wert ist Grundlagenbescheid für den Steuerbescheid (Kapitel 4 und 16).

Grundpfandrecht. Sammelbegriff für Hypothek, Grundschuld und Rentenschuld. Sie stehen in Abteilung III des Grundbuchs (Kapitel 14).

Grundschuld. Grundpfandrecht in Abteilung III, das der Bank einen Geldbetrag aus dem Grundstück sichert, meist für ein Darlehen. Ihr Betrag sagt nichts über den Wert des Hauses und nichts über die heutige Schuld (Kapitel 14).

Grundsteuerbescheid. Der Bescheid der Gemeinde, der die Steuer festsetzt, die Sie zahlen. Die Gemeinde multipliziert dafür den Messbetrag mit ihrem Hebesatz (Kapitel 16).

Grundsteuermessbescheid. Der Bescheid des Finanzamts, der aus dem Grundsteuerwert einen Messbetrag ableitet (Kapitel 16).

Grundsteuerwert. Der Wert, den das Finanzamt für die Grundsteuer feststellt. Er ist eine eigene Größe mit eigenem Stichtag und nicht der Steuerwert für Erbschaft und Schenkung (Kapitel 16).

Grundsteuerwertbescheid. Der Bescheid des Finanzamts, der den Grundsteuerwert feststellt. Wer den Wert für falsch hält, muss diesen Bescheid angreifen (Kapitel 16).

Gutachterausschuss. Amtliche Stelle, die Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht und weitere Daten für die Wertermittlung bereitstellt. Sie kann auch selbst Gutachten erstatten (Kapitel 2 und 20).

Güterstand. Die Vermögensordnung einer Ehe. Der gesetzliche Güterstand heißt Zugewinngemeinschaft; durch Ehevertrag lässt sich etwas anderes vereinbaren, etwa Gütertrennung (Kapitel 6 und 10).

Hauptfeststellung. Die regelmäßige Neubewertung aller Grundstücke für die Grundsteuer, im Abstand von sieben Jahren. In der laufenden Runde gelten die Wertverhältnisse vom 1. Januar 2022 (Kapitel 16).

Hebesatz. Der Satz, mit dem die Gemeinde den Messbetrag multipliziert und den sie selbst festlegt (Kapitel 16).

Hinterland. Rückwärtiger Teil eines Grundstücks ohne eigene Straßenfront, etwa ein möglicher Bauplatz in zweiter Reihe. Solange nicht geklärt ist, ob dort gebaut werden darf, wird er nicht wie baureifes Land bewertet (Kapitel 13).

Hypothek. Grundpfandrecht in Abteilung III, das eine Forderung sichert (Kapitel 14).

Innenbereich. Die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Ohne Bebauungsplan darf dort gebaut werden, wenn sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt (Kapitel 13).

Instandhaltungsrücklage. Das gemeinsame Geld einer Eigentümergemeinschaft, das für spätere Reparaturen angespart wird (Kapitel 19 und 26).

Kapitalisierung. Die Umrechnung eines Rechts, das an das Leben einer Person gebunden ist, mithilfe der Lebenserwartung in einen Einmalbetrag. Fachleute sagen: Das Recht wird kapitalisiert (Kapitel 14).

Kaufpreisaufteilung. Die Verteilung eines Gesamtkaufpreises auf Grund und Boden und auf das Gebäude. Nur der Gebäudeanteil wird abgeschrieben (Kapitel 18).

Kurzstellungnahme. Eine knappe schriftliche Einschätzung, die offenlegt, welcher Wert gemeint ist, zu welchem Stichtag, auf welcher Datenbasis und mit welchen Grenzen (Kapitel 19).

Liegenschaftskataster. Das amtliche Verzeichnis der Grundstücke mit Lage und Größe. Die Größenangabe im Grundbuch stammt daraus (Kapitel 7 und 14).

Liegenschaftszinssatz. Der Zins, mit dem Grundstücke im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Gutachterausschuss leitet ihn aus Kaufpreisen und Reinerträgen ab (Kapitel 8).

Marktwert. Der Preis, der am Stichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Das Gesetz nennt ihn Verkehrswert (Kapitel 2).

Mietausfallwagnis. Das Risiko ausfallender Mieten. Es gehört zu den Kosten, die im Ertragswertverfahren vom Ertrag abgezogen werden (Kapitel 3 und 8).

Miteigentumsanteil. Der Anteil, den mehrere Eigentümer zu Bruchteilen an einem Grundstück haben, etwa zwei Käufer je zur Hälfte. Er steht im Grundbuch. Zu einer Eigentumswohnung gehört ein solcher Anteil am gemeinsamen Grundstück (Kapitel 10, 14 und 18).

Nachlasspfleger. Eine vom Nachlassgericht eingesetzte Person, die den Nachlass sichert und verwaltet, solange die Erben unbekannt oder ungewiss sind. Für den Verkauf eines Grundstücks braucht sie die Genehmigung des Nachlassgerichts (Kapitel 19).

Nachlassverzeichnis. Liste dessen, was zum Nachlass gehört. Das Verzeichnis für Pflichtteilsberechtigte nennt nach dem Gesetzeswortlaut den Bestand und nicht den Wert; ein Inventar beim Nachlassgericht soll auch Werte angeben (Kapitel 10).

Neuwertanteil. Der Teil der Entschädigung über dem Zeitwert. Nach den Musterbedingungen zahlt der Versicherer ihn nur, wenn die Wiederherstellung innerhalb von drei Jahren nach dem Schaden gesichert ist (Kapitel 5).

Nießbrauch. Das Recht, die Nutzungen eines Grundstücks zu ziehen, zum Beispiel die Mieten. Er steht in Abteilung II und ist meist an das Leben des Berechtigten gebunden (Kapitel 14).

Normalherstellungskosten. Die angenommenen Neubaukosten je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, mit denen das Sachwertverfahren rechnet (Kapitel 8).

Notfrist. Eine Frist, die das Gesetz ausdrücklich so nennt, etwa die zwei Wochen für die sofortige Beschwerde. Sie lässt sich weder durch Vereinbarung abkürzen noch verlängern (Kapitel 22).

Nutzfläche. Eine Fläche nach der technischen Norm DIN 277. Sie ist nicht die Wohnfläche und folgt eigenen Regeln (Kapitel 15).

Nutzungsdauer, tatsächliche. Der Zeitraum, in dem ein Gebäude voraussichtlich noch seinem Zweck entsprechend genutzt werden kann. Ist sie kürzer als der gesetzliche Zeitraum, dürfen die Absetzungen für die kürzere Zeit angesetzt werden (Kapitel 17).

Öffentliche Bestellung. Die Bestellung und Vereidigung eines Sachverständigen für ein bestimmtes Sachgebiet durch die Stelle, die das Landesrecht bestimmt, etwa eine Industrie- und Handelskammer. Sie kann beschränkt und befristet sein (Kapitel 20).

Ortstermin. Die Besichtigung des Hauses durch den Sachverständigen, bei der er Unterlagen und Zustand zusammenführt. Das Protokoll nennt auch die Bereiche, die nicht besichtigt werden konnten (Kapitel 12).

Pfandbriefbank. Bank, die Pfandbriefe ausgibt, also Wertpapiere, die unter anderem durch Immobiliendarlehen gedeckt sind. Für sie gelten Pfandbriefgesetz und Beleihungswertermittlungsverordnung unmittelbar (Kapitel 3).

Pflichtteil. Gesetzlicher Mindestanspruch in Geld für enterbte Kinder, Ehegatten und eingetragene Lebenspartner, unter Umständen auch Eltern; Geschwister haben keinen. Er beträgt die Hälfte des gesetzlichen Erbteils und richtet sich nach dem Wert des Nachlasses am Todestag (Kapitel 10).

Pflichtteilsergänzung. Zusätzlicher Anspruch, wenn der Verstorbene zu Lebzeiten etwas verschenkt hat. Die Schenkung zählt im ersten Jahr voll, in jedem weiteren Jahr um ein Zehntel weniger und nach zehn Jahren nicht mehr (Kapitel 10).

Planreife. Stand eines Bebauungsplanverfahrens, in dem ein Vorhaben dem künftigen Plan nicht mehr widerspricht und deshalb unter Umständen schon vor dem Beschluss zugelassen werden kann (Kapitel 13).

Privates Veräußerungsgeschäft. Der Verkauf eines Hauses, bei dem zwischen Anschaffung und Verkauf nicht mehr als zehn Jahre liegen und dessen Gewinn deshalb steuerpflichtig sein kann. Im Alltag spricht man von der Spekulationsfrist (Kapitel 17).

Privatgutachten. Ein Gutachten, das eine Seite selbst in Auftrag gibt. Es bindet die anderen nicht, und vor einem Zivilgericht ist es kein Sachverständigenbeweis, sondern Vortrag dieser Seite (Kapitel 10 und 22).

Qualitätsstichtag. Der Tag, auf den sich der Zustand des Hauses bezieht. Meist ist es derselbe Tag wie der Wertermittlungsstichtag (Kapitel 6).

Rang. Die Reihenfolge von Rechten im Grundbuch. In der Zwangsversteigerung hängt vom Rang ab, ob ein Recht bestehen bleibt oder mit dem Zuschlag erlischt (Kapitel 14).

Rechtsbehelfsbelehrung. Der Hinweis am Ende eines Bescheids, der den Einspruch, die zuständige Stelle und die Frist nennt. Fehlt er oder ist er falsch, ist der Einspruch grundsätzlich noch innerhalb eines Jahres möglich (Kapitel 4, 16 und 22).

Rechtshängigkeit. Der Zeitpunkt, in dem ein gerichtlicher Antrag dem anderen Beteiligten zugestellt wird. Bei der Scheidung ist das der Stichtag für das Endvermögen (Kapitel 6 und 10).

Regionalfaktor. Faktor, der im Sachwertverfahren die Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt anpasst (Kapitel 8).

Reinertrag. Der Ertrag eines Hauses nach Abzug der Bewirtschaftungskosten. Er ist die Grundlage des Ertragswertverfahrens (Kapitel 8).

Rentenschuld. Grundpfandrecht in Abteilung III, bei dem in regelmäßigen Terminen Zahlungen aus dem Grundstück fällig sind (Kapitel 14).

Restnutzungsdauer. Die Zeit, in der ein Gebäude noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist ein Rechenmodell und keine technische Lebensdauer, und Modernisierungen können sie verlängern (Kapitel 9).

Restwertmethode. Rechenweg, bei dem man vom Kaufpreis den Bodenwert abzieht und den Rest dem Gebäude zuschlägt. Der Bundesfinanzhof verlangt stattdessen eine Aufteilung nach dem Verhältnis der Werte von Boden und Gebäude (Kapitel 18).

Richtwertgrundstück. Das Grundstück mit bestimmten Merkmalen wie Größe und Tiefe, auf das sich ein Bodenrichtwert bezieht. Ob Ihr Grundstück ihm gleicht, prüft der Gutachter gesondert (Kapitel 2, 13 und 23).

Rohbauland. Fläche, die für eine Bebauung bestimmt ist, bei der aber noch die Erschließung nicht gesichert ist oder der Zuschnitt nicht taugt (Kapitel 13).

Rohertrag. Vereinfacht die Miete, die ein Haus nachhaltig bringen kann, vor Abzug der Bewirtschaftungskosten (Kapitel 3).

Rüge. Ein Einwand gegen die Ermittlung von Vergleichspreisen oder Werten (Kapitel 22).

Sachwertfaktor. Der Faktor, der im Sachwertverfahren das Ergebnis an den Markt anpasst, denn Herstellungskosten sind noch kein Marktwert. Der Gutachterausschuss leitet ihn ab (Kapitel 8).

Sachwertverfahren. Rechenweg, der den Wert des Bodens, der Gebäude und der Außenanlagen zusammenführt und an den Markt anpasst. Den Gebäudewert leitet er aus Herstellungskosten, Alter und Zustand ab (Kapitel 8 und 23).

Satzung. Örtliches Recht, das eine Gemeinde beschließt, etwa ein Bebauungsplan oder eine Baumschutzsatzung (Kapitel 13 und 23).

Schiedsgutachten. Ein Gutachten, dessen Ergebnis die Beteiligten vorher als verbindlich vereinbart haben (Kapitel 10).

Sofortige Beschwerde. Rechtsmittel gegen bestimmte gerichtliche Beschlüsse, etwa gegen die Festsetzung des Grundstückswerts in der Teilungsversteigerung. Sie ist in der Regel binnen einer Notfrist von zwei Wochen einzulegen (Kapitel 10 und 22).

Sondereigentum. Das Alleineigentum an einer Wohnung oder an Räumen, die nicht zum Wohnen dienen. Zusammen mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum heißt es Wohnungseigentum oder, bei den anderen Räumen, Teileigentum. Gemeinschaftlich sind das Grundstück und die Teile des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen (Kapitel 26).

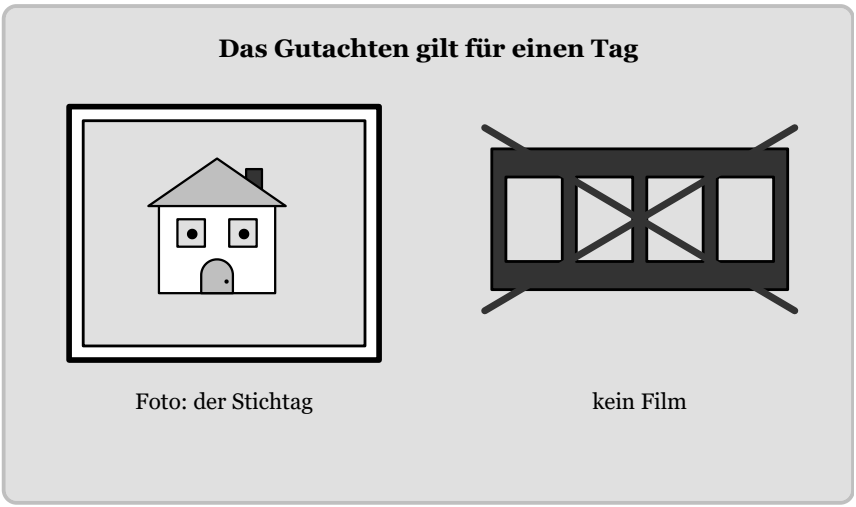
Sondernutzungsrecht. Das Recht eines Wohnungseigentümers, einen Teil des gemeinschaftlichen Eigentums allein zu nutzen, etwa einen Gartenanteil oder einen Stellplatz (Kapitel 26).

Sonderumlage. Eine zusätzliche Zahlung, die auf einem Beschluss der Eigentümergemeinschaft beruht (Kapitel 19).

Sonstige Anlagen. Anlagen, die die Immobilienwertermittlungsverordnung neben den baulichen Außenanlagen nennt, ohne eine Liste zu geben. Im Garten gehört dazu vor allem der Bewuchs (Kapitel 23).

Steuerwert (Grundbesitzwert). Der Wert, den das Finanzamt für die Erbschaft- und Schenkungsteuer feststellt. Er ist kein frei ermittelter Marktwert, und ein niedrigerer Wert lässt sich unter bestimmten Voraussetzungen nachweisen. Der Grundsteuerwert ist ein anderer Wert (Kapitel 4 und 16).

Stichtag. Der Tag, auf den sich ein Gutachten bezieht. Es ist ein Foto und kein Film (Kapitel 6).



Das Gutachten ist ein Foto vom Stichtag, kein Film

Substantiiert. Genau und überprüfbar begründet. Wer ein Gutachten oder Vergleichspreise angreifen will, muss die Stelle, den Fehler und seine Wirkung benennen (Kapitel 4 und 22).

Teileigentum. Siehe Sondereigentum.

Teilungserklärung. Das Papier, das bei einer Eigentumswohnung festlegt, was zur Wohnung gehört und was allen Eigentümern gemeinsam. Sie gehört zu den Unterlagen für ein Gutachten (Kapitel 14 und 21).

Teilungsversteigerung. Zwangsversteigerung, mit der eine Gemeinschaft wie eine Erbengemeinschaft aufgelöst wird. Das Gericht setzt dafür den Wert des Grundstücks fest (Kapitel 10).

Testamentsvollstrecker. Eine Person, die nach dem Willen des Erblassers den Nachlass verwaltet. Verkauft sie ein Haus aus dem Nachlass, muss sie sorgfältig vorgehen (Kapitel 19).

Typisierung. Vereinfachung, bei der feste Regeln, Pauschalen und Tabellenwerte an die Stelle des Einzelfalls treten, etwa beim Steuerwert (Kapitel 4).

Unterlagenstichtag. Der Tag, bis zu dem Unterlagen eingehen müssen, damit sie in die Bewertung einfließen (Kapitel 21).

Unterversicherung. Eine Versicherungssumme, die erheblich unter dem Versicherungswert liegt. Der Versicherer kann dann den Schaden nur im Verhältnis von Summe zu Wert ersetzen (Kapitel 5).

Unterversicherungsverzicht. Zusage des Versicherers, bei einer Unterversicherung nicht zu kürzen, wenn die Summe nach den Angaben im Antrag richtig berechnet wurde. Die Musterbedingungen sehen ihn beim Wert 1914 vor (Kapitel 5).

Veränderungssperre. Beschluss der Gemeinde, während der Planung für zwei Jahre keine Bauten zuzulassen, die den Plan unterlaufen würden. Sie kann verlängert werden (Kapitel 13).

Verfahrenswert. Das Ergebnis eines der drei Rechenwege, also der Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert. Besondere Merkmale des einzelnen Grundstücks werden bei ihm durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt (Kapitel 8 und 23).

Vergleichsfaktor. Vom Gutachterausschuss abgeleiteter Wert je Bezugseinheit, etwa je Quadratmeter Wohnfläche, mit dem sich der Wert vergleichbarer Objekte ableiten lässt. Er passt nur zu einer

Fläche, die nach derselben Methode ermittelt wurde (Kapitel 15).

Vergleichswertverfahren. Rechenweg, der den Wert aus den Preisen ähnlicher Grundstücke ableitet. Die Vergleichsgrundstücke müssen dem bewerteten hinreichend gleichen (Kapitel 8).

Verkehrswert. Siehe Marktwert.

Versicherungswert. Der Wert, nach dem sich der Versicherungsschutz richtet. Er folgt den Vorgaben des Versicherers und ist weder Marktwert noch Beleihungswert (Kapitel 5).

Vollgeschoss. Ein Geschoss, das nach dem Bauordnungsrecht des Landes als volles Geschoss zählt. Die Geschossfläche wird aus den Vollgeschossen ermittelt (Kapitel 15).

Vorkaufsrecht. Das Recht einer bestimmten Person, im Verkaufsfall vor anderen Käufern zu kaufen (Kapitel 14).

Vormerkung. Eintrag im Grundbuch, der den Anspruch eines Käufers auf Übertragung des Eigentums sichert (Kapitel 14).

Wegerecht. Das Recht, über das Grundstück eines anderen zu gehen oder zu fahren. Dahinter steht meist eine Dienstbarkeit in Abteilung II (Kapitel 14).

Wert 1914. Versicherungsmodell, bei dem die Summe in Baupreisen des Jahres 1914 ausgedrückt und jedes Jahr mit einem Anpassungsfaktor auf den heutigen Neubauwert hochgerechnet wird (Kapitel 5).

Wertermittlungsstichtag. Der Tag, auf den sich die Marktverhältnisse einer Wertermittlung beziehen (Kapitel 6).

Wirtschaftliche Einheit. Was steuerlich als ein Bewertungsgegenstand gilt, etwa ein Grundstück mit Haus, Garage und mitgenutztem Garten. Sie wird für sich und im Ganzen bewertet

(Kapitel 4 und 20).

Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung. Der Wirtschaftsplan nennt die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben einer Eigentümergemeinschaft für ein Jahr, die Jahresabrechnung rechnet nach Ablauf des Jahres über ihn ab. Beide stellt der Verwalter auf (Kapitel 19 und 26).

Wohnfläche. Die nach der Wohnflächenverordnung angerechnete Fläche einer Wohnung. Raumteile ab zwei Metern Höhe zählen voll, zwischen einem und zwei Metern zur Hälfte, Flächen unter einem Meter rechnet die Verordnung nicht an (§ 4 WoFlV). Balkone und Terrassen zählen in der Regel zu einem Viertel (Kapitel 7, 15 und 25).

Wohnflächenmodell. Versicherungsmodell, in dessen Musterbedingungen keine Versicherungssumme vorkommt. Fläche, Gebäudetyp und Bauausführung bestimmen Schutz und Beitrag (Kapitel 5).

Wohnungsgrundbuch. Das eigene Grundbuchblatt einer Eigentumswohnung. Dort steht der Miteigentumsanteil am Grundstück zusammen mit dem Sondereigentum an der Wohnung (Kapitel 14 und 18).

Wohnungsrecht. Das Recht, ein Gebäude oder einen Teil davon unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu nutzen. Es steht in Abteilung II und kann den Wert erheblich verändern (Kapitel 14).

Zeitwert. Der Neuwert einer Sache abzüglich der Wertminderung durch Alter und Abnutzung. Die Versicherung zahlt nach den Musterbedingungen zunächst ihn (Kapitel 5), und besondere Anlagen im Garten bewertet der Gutachter in der Regel nach ihm (Kapitel 23).

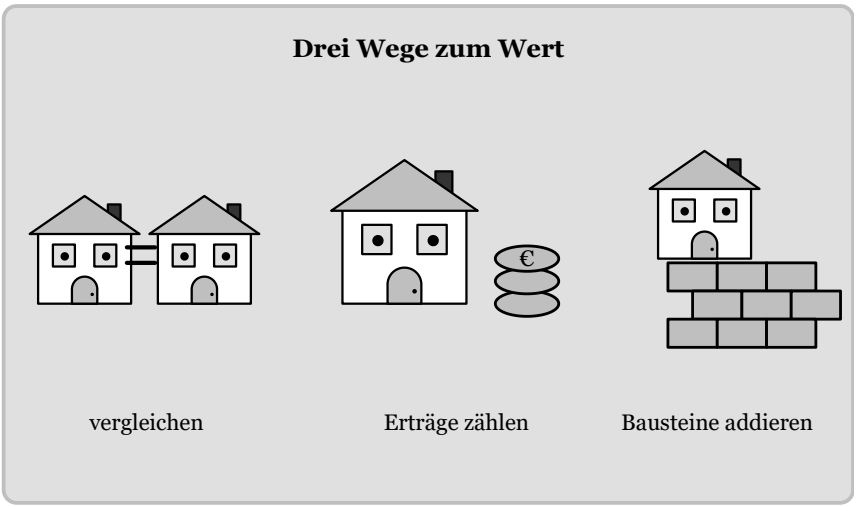
Zertifizierung. Zertifiziert wird eine Person, akkreditiert wird die Stelle, die sie zertifiziert. Wer sich akkreditierter Sachverständiger nennt, beschreibt seinen Nachweis ungenau (Kapitel 20).

Zubehörraum. Ein Raum, der nicht zum Wohnen dient, etwa Keller, Abstellraum, Waschküche, Heizungsraum oder Garage. Er zählt nicht zur Wohnfläche (Kapitel 7 und 15).

Zugewinn. Der Vermögenszuwachs, den Eheleute im gesetzlichen Güterstand während der Ehe erzielt haben. Bei einer Scheidung erhält der Ehegatte mit dem geringeren Zugewinn die Hälfte des Unterschieds; verglichen werden Anfangs- und Endvermögen (Kapitel 10).

Zugewinngemeinschaft. Siehe Güterstand.

Zuschlag. Die Entscheidung des Gerichts in der Versteigerung, wer das Haus ersteigert (Kapitel 10 und 14).



Drei Wege führen zum Wert: vergleichen, Erträge zählen, Bausteine addieren

Abkürzungen

Abs. Absatz. **AEBewGrSt.** Anwendungserlass der Finanzverwaltung zur Bewertung für die Grundsteuer. **AfA.** Absetzung für Abnutzung. **AO.** Abgabenordnung. **Art.** Artikel. **BauGB.** Baugesetzbuch. **BauNVO.** Baunutzungsverordnung. **BauO NRW.** Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen. **BauSparkG.** Bausparkassengesetz. **BayBO.** Bayerische Bauordnung. **BayGaV.** Bayerische Gutachterausschussverordnung. **BayGrStG.** Bayerisches Grundsteuergesetz. **BelWertV.** Beleihungswertermittlungsverordnung. **BetrKV.** Betriebskostenverordnung. **BewG.** Bewertungsgesetz. **BFH.** Bundesfinanzhof. **BGB.** Bürgerliches Gesetzbuch. **BGBl.** Bundesgesetzblatt. **BGH.** Bundesgerichtshof. **BMF.** Bundesfinanzministerium. **BNatSchG.** Bundesnaturschutzgesetz. **BT.** Bundestag, so in „BT-Drucksache“. **BvR.** Kennung einer Verfassungsbeschwerde beim Bundesverfassungsgericht. **DAkkS.** Deutsche Akkreditierungsstelle. **DIN.** Deutsches Institut für Normung, dessen Normen die Kennung DIN tragen. **DIN EN ISO/IEC 17024.** Norm für Stellen, die Personen zertifizieren. EN steht für Europäische Norm, ISO für Internationale Organisation für Normung, IEC für Internationale Elektrotechnische Kommission. **DSGVO.** Datenschutz-Grundverordnung. **ErbbauRG.** Erbbaurechtsgesetz. **ErbStG.** Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz. **ErbStR.** Erbschaftsteuer-Richtlinien. **EStDV.** Einkommensteuer-Durchführungsverordnung. **EStG.** Einkommensteuergesetz. **EStG-E.** Einkommensteuergesetz in der Entwurfsfassung. **FGO.** Finanzgerichtsordnung. **GBO.** Grundbuchordnung. **GBV.** Grundbuchverfügung. **GDV.** Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft. **GewO.** Gewerbeordnung. **HGrStG.** Hessisches Grundsteuergesetz.

HmbGrStG. Hamburgisches Grundsteuergesetz. **II. BV.** Zweite Berechnungsverordnung. **ImmoVVDigG.** Gesetz zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare. **ImmoWertV.** Immobilienwertermittlungsverordnung. **JStG.** Jahressteuergesetz. **LGrStG BW.** Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg. **NGrStG.** Niedersächsisches Grundsteuergesetz. **NJW-RR.** NJW-Rechtsprechungs-Report, eine juristische Fachzeitschrift. **Nr.** Nummer. **PfandBG.** Pfandbriefgesetz. **R E.** Richtlinie zur Erbschaftsteuer, ein Abschnitt der Erbschaftsteuer-Richtlinien. **UrhG.** Urheberrechtsgesetz. **VGB.** Allgemeine Wohngebäude-Versicherungsbedingungen, die Musterbedingungen des Verbands. **VVG.** Versicherungsvertragsgesetz. **WEG.** Wohnungseigentumsgesetz. **WoFlV.** Wohnflächenverordnung. **ZPO.** Zivilprozessordnung. **ZVG.** Zwangsversteigerungsgesetz. **II R, IX R, II B und Ähnliche.** Kennungen in Aktenzeichen des Bundesfinanzhofs: Die römische Zahl nennt den Senat, R steht für Revision, B für Beschwerde. **III ZR, VI ZB und Ähnliche.** Kennungen in Aktenzeichen des Bundesgerichtshofs: Die römische Zahl nennt den Senat, ZR steht für Revisionen und verwandte Verfahren in Zivilsachen, ZB für Rechtsbeschwerden.