

Checkliste für Steuerberater und Anwälte

Wann braucht der Mandant ein Spezialgutachten und keinen Standardsachverständigen

12 Warnsignale aus der Praxis. Mit Beispielen, Risikoeinschätzung und Handlungsempfehlung.

TWGA GmbH
Sachverständigennetzwerk Immobilienbewertung DACH
Thomas Wörle, Geschäftsführer
Südliche Münchner Str. 60C, 82031 Grünwald
[twga-consulting.de](https://www.twga-consulting.de) · t.woerle@twga-consulting.de · +49 160 5196191

Hinweis zur Nutzung

Diese Checkliste richtet sich an Steuerberater, Rechtsanwälte und Notare, die Mandanten mit Immobilienfragen betreuen. Sie ersetzt keine rechtliche oder sachverständige Beratung im Einzelfall, liefert aber einen strukturierten Entscheidungsrahmen: Wann reicht ein Standardgutachten nicht aus, und wann entstehen für den Mandanten rechtliche oder steuerliche Risiken, wenn die falsche Gutachterqualifikation gewählt wird?

1. Einleitung: Warum diese Checkliste existiert

In Deutschland existieren rund 9.000 öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Immobilienbewertung. Die weit überwiegende Mehrheit deckt den Mainstream ab: Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Büroflächen in gängigen Lagen. Das ist ihre Kernkompetenz, und für diese Fälle ist ein zertifizierter Standardsachverständiger vollkommen ausreichend.

Das Problem tritt auf, wenn dieselben Sachverständigen Objekte bewerten, für die ihre Ausbildung und Praxiserfahrung nicht ausgelegt ist: ein Pflegeheim mit laufendem Betreibervertrag, ein denkmalgeschütztes Stadtpalais mit Sanierungsverpflichtungen, ein Hotelgebäude mit Managementvertrag, oder ein Portfolio gemischter Nutzungsarten im Erbfall.

Für Steuerberater und Anwälte entsteht daraus ein konkretes Haftungsrisiko: Ein unzureichendes Gutachten, das im Verfahren angefochten wird oder gerichtlich nicht standhält, verzögert Erbauseinandersetzungen, beeinträchtigt Pflichtteilsberechnungen, gefährdet Beleihungen und kann Schadensersatzansprüche gegen den beratenden Berufsträger auslösen.

Diese Checkliste gibt Ihnen 12 Warnsignale an die Hand. Wenn eines davon auf Ihren Fall zutrifft, sollten Sie die Wahl des Sachverständigen aktiv steuern, anstatt dem Mandanten die Entscheidung zu überlassen.

2. Die 12 Warnsignale

Warnsignal 1: Hotel mit mehr als 30 Zimmern oder Managementvertrag

Was zutrifft: Der Mandant erbt, verkauft oder finanziert ein Hotel mit Managementvertrag, Pachtvertrag oder Franchisebindung. Das Objekt hat mehr als 30 Zimmern oder gehört einer Hotelkette an.

Warum ein Standardsachverständiger versagt: Die Immobilienbewertung eines Hotels ist ohne Betriebsanalyse nicht belastbar. Der Wert hängt entscheidend vom EBITDA, vom Revpar (Revenue per available room), von der Vertragslaufzeit des Managers oder Pächters und von der Marktpositionierung ab. Ein reiner Immobiliensachverständiger ohne Hotellerieerfahrung bewertet das Gebäude, nicht das Betriebsvermögen, das einen wesentlichen Teil des Gesamtwerts ausmacht. Dieser Fehler führt regelmäßig zu einer Unterbewertung von 20 bis 40 Prozent gegenüber dem

tatsächlichen Verkehrswert.

Was der Spezialist bringt: Kombination aus Ertragswertmethode (§ 17 ff. ImmoWertV 2021) und betriebswirtschaftlicher Analyse (DCF-Verfahren), Berücksichtigung von Pachtansätzen, Managementgebühren und Marktvergleichswerten aus dem Hotelleriesegment.

Juristische Konsequenz bei Fehler: Im Erbfall kann ein zu niedriger Verkehrswert bei Pflichtteilsberechnung nach § 2311 BGB zu einem zu gering angesetzten Pflichtteilsergänzungsanspruch führen. Der Erbe riskiert Schadensersatzforderungen des Pflichtteilsberechtigten. Bei der Erbschaftsteuer nach § 151 BewG i.V.m. § 198 BewG kann ein nicht substantiiertes Gegengutachten vom Finanzamt abgelehnt werden.

Warnsignal 2: Pflegeheim oder Seniorenresidenz mit laufendem Betreiber

Was zutrifft: Das Objekt wird als stationäre Pflegeeinrichtung oder betreutes Wohnen genutzt. Ein Betreibervertrag oder Pachtvertrag mit einer Pflegegesellschaft besteht.

Warum ein Standardsachverständiger versagt: Pflegeheime sind Betreiberimmobilien. Ihr Wert ergibt sich nicht aus dem Substanzwert des Gebäudes, sondern aus dem Cashflow des Betriebs, dem Refinanzierungssatz der Pflegekassen, der Belegungsquote und der Restlaufzeit des Betreibervertrags. Ein Sachverständiger ohne Kenntnisse im Pflegemarkt (SGB XI, Heimrecht, Pflegebuchungsquoten) kann diese Parameter nicht sachgerecht einschätzen.

Was der Spezialist bringt: Bewertung nach dem Ertragswertverfahren mit branchenspezifischer Kapitalisierung, Analyse der Betreiberqualität, Einschätzung des Nachnutzungsrisikos bei Betreiberwechsel, Marktvergleich anhand regionaler Pflegemarktdaten.

Juristische Konsequenz bei Fehler: Bei Insolvenz des Betreibers (§§ 80 ff. InsO) kann eine fehlerhafte Wertfestsetzung dazu führen, dass der Insolvenzverwalter das Objekt weit unterhalb des tatsächlichen Werts verwertet oder dass Anfechtungsansprüche nicht korrekt beziffert werden. Im Erbfall gilt dasselbe wie bei Warnsignal 1.

Warnsignal 3: Denkmalgeschütztes Objekt mit Sanierungsaufgaben

Was zutrifft: Das zu bewertende Objekt steht unter Denkmalschutz nach den jeweiligen Landesdenkmalschutzgesetzen. Es bestehen behördliche Auflagen zur Erhaltung, Sanierung oder Nutzungseinschränkung.

Warum ein Standardsachverständiger versagt: Denkmalschutz ist kein pauschaler Wertabschlag. Es kommt auf die konkreten Auflagen, die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten (§§ 7i, 10f, 10g EStG), die vermarktbare Nutzbarkeit und den regionalen Käufermarkt für Denkmalobjekte an. Viele Sachverständige wenden pauschal 15 bis 25 Prozent Wertabschlag an, ohne die Auflagen zu kennen. Das führt in Hochpreislagen zu systematischer Unterbewertung.

Was der Spezialist bringt: Einholung der aktuellen Denkmalliste, Analyse der behördlichen Bescheide, Einschätzung der Sanierungskosten nach aktuellen Baupreisen, Berechnung der Steuerersparnisse über § 7i EStG (Abschreibung 9 Prozent p.a. über 10 Jahre) und deren werterhöhende Wirkung für den potenziellen Käufer.

Juristische Konsequenz bei Fehler: Bei Erbschaftsteuer gemäß § 13 Abs. 2 ErbStG (Steuerbefreiung für Kulturgüter) ist ein unzureichendes Gutachten die häufigste Ursache für abgelehnte Begünstigungen.

Bei der Zugewinnausgleichsberechnung (§ 1376 BGB) kann ein falscher Ausgangswert zur vollständigen Anfechtbarkeit der Einigung führen.

Warnsignal 4: Immobilienportfolio mit mehr als 5 Objekten verschiedener Nutzungsarten

Was zutrifft: Der Mandant hält oder erbt ein Portfolio, das Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien und Sonderobjekte mischt. Mehr als 5 Einheiten, möglicherweise in verschiedenen Regionen.

Warum ein Standardsachverständiger versagt: Portfoliobewertungen erfordern neben der Einzelbewertung einen Portfolioabschlag (oder -aufschlag) und eine Aussage zur Marktgängigkeit des Gesamtportfolios. Einzelgutachten nebeneinander ergeben keine Portfoliobewertung. Außerdem muss der Sachverständige unterschiedliche Bewertungsverfahren (Vergleichswert, Ertragswert, Sachwert) auf ein konsistentes Gesamtwerk abstimmen, was Erfahrung in allen Segmenten voraussetzt.

Was der Spezialist bringt: Einheitliches Bewertungsmodell, konsistente Parametrierung (Liegenschaftszinssätze, Restnutzungsdauer, Bewirtschaftungskosten), fundierter Portfolioabschlag nach aktueller Markttransparenz, Gesamtgutachten als einzelnes gerichtsverwertbares Dokument.

Juristische Konsequenz bei Fehler: Bei Erbauseinandersetzungen (§§ 2042 ff. BGB) mit mehreren Erben können inkonsistente Einzelgutachten von jedem Miterben angefochten werden. Bei der Erbschaftsteuer nach § 151 Abs. 1 Nr. 1 BewG ist jedes Grundvermögen gesondert festzustellen, was bei Portfolios erheblichen Koordinationsaufwand erfordert.

Warnsignal 5: Erbengemeinschaft mit Pflichtteilsstreit

Was zutrifft: Es besteht eine Erbengemeinschaft (§ 2032 BGB) und ein Pflichtteilsberechtigter (§ 2303 BGB) bestreitet den Wert einer oder mehrerer Immobilien. Die Parteien sind anwaltlich vertreten, ein Streit steht bevor oder ist anhängig.

Warum ein Standardsachverständiger versagt: Im Pflichtteilsstreit muss das Gutachten gerichtsfest sein. Das bedeutet: vollständige Verfahrensdokumentation nach § 194 BauGB und ImmoWertV 2021, nachvollziehbare Begründung jedes Parameters, Auseinandersetzung mit Vergleichspreisen und Liegenschaftszinssätzen der Gutachterausschüsse. Gutachten, die diese Anforderungen nicht erfüllen, werden von Gerichten regelmäßig als nicht ausreichend qualifiziert abgelehnt und durch ein Gerichtsgutachten ersetzt, was Zeit und Kosten vervielfacht.

Was der Spezialist bringt: Gerichtsfestes Vollgutachten nach §§ 8, 9 ImmoWertV 2021, explizite Auseinandersetzung mit dem Stichtagsprinzip (Todestag als Bewertungsstichtag, § 2311 Abs. 1 BGB), Bewertung zu historischen Vergleichspreisen falls erforderlich, Eignung als Privatgutachten nach § 429 ZPO.

Juristische Konsequenz bei Fehler: Ein nicht standhaftes Privatgutachten des Erben führt zur Anordnung eines Gerichtsgutachtens (§ 144 ZPO). Kosten trägt zunächst die Partei, die das fehlerhafte Gutachten eingebracht hat. Bei falscher Bewertungsgrundlage: Schadensersatz des Pflichtteilsberechtigten gegen den Erben oder die Erbengemeinschaft.

Warnsignal 6: Immobilienbewertung in der Insolvenz (Spezialimmobilie)

Was zutrifft: Im Rahmen eines Insolvenzverfahrens (§§ 80 ff., 148 InsO) ist eine Immobilie zu bewerten, die keine Standardwohnmobilie ist: Industrieanlage, Logistikzentrum, Produktionshalle mit besonderer Infrastruktur, Tankstelle, Kasino, Freizeitanlage.

Warum ein Standardsachverständiger versagt: Spezialimmobilien haben keinen funktionierenden Vergleichsmarkt. Der Wert hängt von der Drittverwendungsfähigkeit ab: Kann das Objekt ohne den bisherigen Betrieb weitergenutzt werden, und zu welchem Zweck? Diese Analyse erfordert Marktkenntnisse jenseits der klassischen Immobilienbewertung.

Was der Spezialist bringt: Bewertung nach dem Sachwertverfahren (§§ 21 ff. ImmoWertV 2021) kombiniert mit einer Drittverwendungsanalyse, Einschätzung des Liquidationswerts unter Insolvenzbedingungen, Bewertung von Umrüstkosten und Marktfähigkeit nach Entkernung.

Juristische Konsequenz bei Fehler: Der Insolvenzverwalter haftet nach § 60 InsO für Pflichtverletzungen. Ein zu niedriger Wert im Masseinventar kann zur persönlichen Haftung führen, wenn Gläubiger nachweisen, dass ein ordentlicher Insolvenzverwalter eine bessere Bewertung hätte einholen können.

Warnsignal 7: Beleihungswertgutachten für Spezialimmobilien (BelWertV)

Was zutrifft: Eine Bank oder Sparkasse soll eine Spezialimmobilie beleihen. Das Objekt fällt unter die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV), und der Kreditnehmer benötigt ein externes Gutachten zur Vorlage beim Kreditinstitut.

Warum ein Standardsachverständiger versagt: Die BelWertV (§§ 3 ff.) stellt formale Anforderungen an das Gutachten, die über die ImmoWertV hinausgehen: gesonderter Beleihungswert neben dem Verkehrswert, Nachhaltigkeitsprüfung, Abzug konjunktureller Überhänge. Nicht jeder Sachverständige ist mit diesen formalen Anforderungen vertraut. Gutachten, die nicht BelWertV-konform sind, werden von Kreditinstituten abgelehnt.

Was der Spezialist bringt: BelWertV-konformes Gutachten mit allen Pflichtbestandteilen nach § 5 BelWertV, Abstimmung mit dem Beleihungsprüfer des Instituts, Erfahrung mit den Vorgaben der Pfandbriefbanken.

Juristische Konsequenz bei Fehler: Kreditablehnungen oder Nachbesicherungsforderungen aufgrund unzureichender Gutachten. Bei Pfandbriefbanken kann ein nicht BelWertV-konformes Gutachten aufsichtsrechtliche Konsequenzen haben (§ 26 PfandBG).

Warnsignal 8: Zugewinnausgleich bei gemischt genutzter Immobilie

Was zutrifft: Im Scheidungsverfahren (§§ 1363 ff. BGB) ist eine Immobilie zu bewerten, die teils selbst genutzt, teils vermietet ist, oder die ein gewerbliches Element enthält (Arztpraxis im Erdgeschoss, Büroeinheit, Ladenlokal).

Warum ein Standardsachverständiger versagt: Gemischt genutzte Immobilien erfordern eine segmentierte Bewertung: Wohneinheiten nach dem Vergleichswertverfahren, Gewerbeanteile nach dem Ertragswertverfahren. Die Gesamtbewertung muss konsistent sein und den Stichtag (in der Regel Rechtshängigkeit der Scheidung, § 1384 BGB) korrekt abbilden.

Was der Spezialist bringt: Segmentierte Bewertung mit einheitlichem Stichtag, Auseinandersetzung mit der Mietentwicklung, Berücksichtigung von Instandhaltungsrückständen, die zum Stichtag bereits

erkennbar waren.

Juristische Konsequenz bei Fehler: Ein fehlerhafter Immobilienwert verfälscht den Zugewinnausgleich (§ 1378 BGB) und kann nach Abschluss der Einigung nicht mehr einfach korrigiert werden. Schadensersatzansprüche gegen den beratenden Anwalt sind in dieser Konstellation wiederholt gerichtlich anerkannt worden.

Warnsignal 9: Restnutzungsdauergutachten für steuerliche Zwecke

Was zutrifft: Der Mandant möchte die tatsächliche Restnutzungsdauer einer Immobilie für Abschreibungszwecke (§ 7 Abs. 4 EStG, § 7 Abs. 5 EStG) vom Finanzamt abweichend festlegen lassen. Die typisierte Nutzungsdauer (50 Jahre) entspricht nach seiner Einschätzung nicht dem tatsächlichen Bauzustand.

Warum ein Standardsachverständiger versagt: Das Bundesministerium der Finanzen hat mit Schreiben vom 22.02.2023 klargestellt, dass Gutachten zur verkürzten Restnutzungsdauer nach § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG besonderen Anforderungen genügen müssen: Baubeschreibung, Schadensdokumentation, Bezug auf die Modellnutzungsdauern nach Anlage 1 ImmoWertV. Gutachten, die diesen Anforderungen nicht genügen, werden von Finanzämtern und Finanzgerichten abgelehnt.

Was der Spezialist bringt: Technisches Zustandsgutachten mit fotografischer Dokumentation, Berechnung der Restnutzungsdauer nach der Gesamtnutzungsdaueremethode (Anlage 1 ImmoWertV 2021), abgestimmt auf die Anforderungen der Finanzgerichtsbarkeit (zuletzt BFH-Urteil IX R 25/21 vom 28.07.2021).

Juristische Konsequenz bei Fehler: Ablehnung der höheren Abschreibung durch das Finanzamt. Bei bereits erstellten Steuererklärungen: Änderungsbescheid und Nachzahlung. Kosten des gescheiterten Gutachtens trägt der Mandant.

Warnsignal 10: Immobilienbewertung für die Erbschaft- und Schenkungsteuer nach § 198 BewG

Was zutrifft: Das Finanzamt hat für Grundvermögen einen Bedarfswert nach §§ 176 ff. BewG festgestellt, der nach Einschätzung des Steuerberaters den tatsächlichen Verkehrswert übersteigt. Der Mandant möchte gemäß § 198 BewG durch ein Gegengutachten einen niedrigeren Wert nachweisen.

Warum ein Standardsachverständiger versagt: § 198 BewG stellt eine Beweisnorm dar. Das Gutachten muss den Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB nachweisen und den Bedarfswert nach ImmoWertV-Methoden zweifelsfrei unterbieten. Die Finanzverwaltung prüft Gegengutachten intensiv. Gutachten, die methodisch angreifbar sind (falsche Liegenschaftszinssätze, fehlende Vergleichspreise, nicht dokumentierte Zu- und Abschläge), werden in der Betriebsprüfung oder im Klageverfahren auseinandergenommen.

Was der Spezialist bringt: Methodisch wasserdichtes Verkehrswertgutachten, explizite Auseinandersetzung mit dem Bedarfswert des Finanzamts, Belegung der Vergleichspreise durch Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse (§ 193 BauGB).

Juristische Konsequenz bei Fehler: Fehlgeschlagenes Gegengutachten = bestandskräftiger Bedarfswert = höhere Erbschaft- oder Schenkungsteuer. Der Steuerberater, der das Gegengutachten empfohlen und nicht auf die Qualitätsanforderungen hingewiesen hat, ist im Haftungsfall exponiert.

Warnsignal 11: Immobilie mit Erbbaurecht

Was zutrifft: Das zu bewertende Objekt steht auf einem Erbbaugrundstück. Erbbaurechtsvertrag und Restlaufzeit des Erbbaurechts sind bekannt.

Warum ein Standardsachverständiger versagt: Erbbaurechte erfordern eine Aufteilung des Gesamtwerts in den Wert des Erbbaurechts (für den Erbbauberechtigten) und den Wert des Erbbaurechtsgrundstücks (für den Erbbaurechtsgeber). Beide Positionen müssen methodisch korrekt berechnet werden, wobei Restlaufzeit, Erbbauzins und marktüblicher Zins zu einem konsistenten Modell verknüpft werden. Die Mehrheit der Standardsachverständigen hat keine oder wenig Erfahrung mit dieser Spezifik.

Was der Spezialist bringt: Bewertung nach §§ 49 ff. ImmoWertV 2021 (Erbbaurechtsbewertung), mathematisch fundierte Barwertberechnung der Erbbauzinszahlungen, marktgerechter Vergleich der Erbbaurechtskonditionen.

Juristische Konsequenz bei Fehler: Bei Veräußerung, Erbschaft oder Beleihung wird ein falscher Wert des Erbbaurechts oder des belasteten Grundstücks zu Steuernachforderungen (§§ 176 ff. BewG), Pflichtteilsstreitigkeiten oder Beleihungsproblemen führen.

Warnsignal 12: Immobilienbewertung mit Altlasten oder Kontaminationsverdacht

Was zutrifft: Das Grundstück steht in Altlastenkataster, ist als Verdachtsfläche eingetragen, oder der Mandant hat Kenntnis von Vornutzungen (Tankstelle, Chemiereinigung, Metallverarbeitung, Müllkippe).

Warum ein Standardsachverständiger versagt: Altlasten sind keine immobilienwirtschaftliche Größe, die ein Sachverständiger pauschal einschätzen kann. Ohne Bodenuntersuchungsbericht (Phase I- und Phase II-Assessment) kann keine belastbare Wertminderung ermittelt werden. Standardsachverständige setzen oft pauschale Wertabzüge an oder ignorieren das Thema, was zu erheblicher Über- oder Unterbewertung führt.

Was der Spezialist bringt: Koordination mit Umweltgutachtern, Einholung vorhandener Altlastenkatasterauszüge, Berechnung der wertmindernden Wirkung auf Basis vorliegender Untersuchungsergebnisse oder konservativer Schätzung, rechtliche Einschätzung der Haftungssituation nach § 4 BBodSchG.

Juristische Konsequenz bei Fehler: § 438 BGB (Sachmangel) gilt bei Altlasten auch bei Immobilien. Wer eine Immobilie mit bekannten Altlasten ohne korrekte Wertminderung kauft oder erbt, trägt das Risiko. Beratende Berufe, die nicht auf die Altlastenproblematik hingewiesen haben, können in die Haftung geraten.

3. FAQ für Steuerberater und Anwälte

Frage 1: Muss ein Gegengutachten nach § 198 BewG von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erstellt werden?

Nein, das ist kein formales Erfordernis. Die Finanzverwaltung und die Finanzgerichtsbarkeit verlangen jedoch ein Gutachten, das methodisch und inhaltlich den Anforderungen der ImmoWertV 2021 genügt. In der Praxis akzeptieren Finanzämter qualifizierte Gutachten von zertifizierten Immobiliensachverständigen (z.B. nach DIN EN ISO/IEC 17024 oder vergleichbar) sowie von öffentlich

bestellten und vereidigten Sachverständigen. Die fachliche Substanz entscheidet, nicht der Titel allein.

Frage 2: Was kostet ein Spezialgutachten für ein Pflegeheim im Vergleich zu einem Standardgutachten?

Ein Standardgutachten für eine Eigentumswohnung kostet typischerweise 1.500 bis 3.000 Euro. Ein Vollgutachten für ein Pflegeheim liegt je nach Größe zwischen 8.000 und 25.000 Euro. Diese Kosten sind in Relation zur Steuerwirkung oder zum Transaktionsvolumen zu sehen: Bei einem Pflegeheim im Wert von 5 Millionen Euro kann ein Bewertungsfehler von 10 Prozent eine steuerliche Mehrbelastung von mehreren Hunderttausend Euro verursachen.

Frage 3: Wie lange dauert die Erstellung eines Spezialgutachtens?

Für einfache Spezialimmobilien (Denkmal, Erbbaurecht): 3 bis 6 Wochen. Für Betreiberimmobilien (Hotel, Pflegeheim) mit Betriebsanalyse: 6 bis 12 Wochen. Für Portfolios ab 10 Objekten: 8 bis 16 Wochen. Diese Zeiträume müssen bei Nachlassabwicklungen, Scheidungsverfahren und Steuerbescheiden einkalkuliert werden.

Frage 4: Kann ein Gutachten rückwirkend auf einen vergangenen Stichtag erstellt werden?

Ja, das ist Standard und keine Besonderheit. Sachverständige bewerten regelmäßig auf historische Stichtage (z.B. Erbfall, Schenkungsdatum, Rechtshängigkeit der Scheidung). Das Gutachten muss dann die Marktdaten des Stichtags verwenden, was für den Sachverständigen mehr Rechercheaufwand bedeutet, aber problemlos möglich ist.

Frage 5: Was passiert, wenn zwei Gutachten denselben Wert unterschiedlich beziffern?

Im Gerichtsverfahren wird das Gericht in der Regel ein drittes, gerichtlich bestelltes Gutachten anordnen (§ 144 ZPO), es sei denn, eine Partei kann die methodischen Fehler des gegnerischen Gutachtens überzeugend darlegen. Ein qualitativ überlegenes Privatgutachten kann also das Gerichtsgutachten ersetzen oder zumindest den Rahmen für den Gerichtsgutachter setzen.

Frage 6: Gibt es einen Unterschied zwischen Verkehrswert und Marktwert?

Im deutschen Recht ist der Begriff "Verkehrswert" gesetzlich definiert in § 194 BauGB: der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielende Preis. Der Begriff "Marktwert" ist durch die europäischen Bewertungsstandards (EVS, TEGOVA) geprägt und inhaltlich weitgehend deckungsgleich. In steuerlichen Verfahren ist stets der Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB maßgeblich.

4. Glossar der wichtigsten Fachbegriffe

BelWertV (Beleihungswertermittlungsverordnung) Bundesrechtsverordnung, die die Ermittlung des Beleihungswerts von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten für Kreditinstitute regelt. Grundlage für die Kreditvergabe gemäß § 14 PfandBG. Beleihungswert ist stets niedriger als Verkehrswert und soll dauerhaft erzielbar sein.

ImmoWertV 2021 (Immobilienwertermittlungsverordnung) Bundesrechtsverordnung in der Fassung von 2021, die die Grundsätze der Verkehrswertermittlung regelt: Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff.), Ertragswertverfahren (§§ 27 ff.), Sachwertverfahren (§§ 35 ff.). Maßgeblicher Rahmen für gerichtsverwertbare Gutachten.

Restnutzungsdauer (RND) Der Zeitraum, in dem ein Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Maßgeblich für die Berechnung des Ertragswerts und für

steuerliche Abschreibungen nach § 7 Abs. 4 EStG. Die RND wird durch technischen Zustand, Baulter, Modernisierungsmaßnahmen und wirtschaftliche Obsoleszenz bestimmt.

Liegenschaftszinssatz Der Zinssatz, der der Berechnung des Ertragswerts nach ImmoWertV zugrunde gelegt wird. Wird von Gutachterausschüssen für verschiedene Nutzungsarten und Lagen veröffentlicht. Ein falscher Liegenschaftszinssatz verändert den Ertragswert erheblich: Eine Abweichung von 0,5 Prozentpunkten bei einer Gewerbeimmobilie mit 200.000 Euro Jahresnettomiete kann den Verkehrswert um 300.000 bis 500.000 Euro verschieben.

Pflichtteilergänzungsanspruch (§ 2325 BGB) Anspruch des Pflichtteilsberechtigten auf Berücksichtigung von Schenkungen, die der Erblasser zu Lebzeiten getätigt hat. Der Wert der verschenkten Immobilie ist nach dem sogenannten Niederstwertprinzip (BGH-Rechtsprechung) maßgeblich. Ein fehlerhafter Immobilienwert verfälscht den Ergänzungsanspruch direkt.

Verkehrswert (§ 194 BauGB) Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Maßgeblicher Wert für Erbschaftsteuer, Pflichtteil, Zugewinnausgleich und Insolvenz.

Bedarfswert (§§ 176 ff. BewG) Vom Finanzamt im typisierten Verfahren festgestellter Grundstückswert für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer. Entspricht nicht zwingend dem Verkehrswert. Kann nach § 198 BewG durch Nachweis des niedrigeren Verkehrswerts per Gutachten unterboten werden.

Drittverwendungsfähigkeit Maß dafür, in welchem Umfang eine Spezialimmobilie nach Aufgabe der bisherigen Nutzung für andere Zwecke verwendet werden kann. Entscheidend für die Bewertung von Betreiberimmobilien und Sonderobjekten: Eine Immobilie mit hoher Drittverwendungsfähigkeit (z.B. Logistikhalle) hat ein geringeres Wertrisiko als eine mit niedriger Drittverwendungsfähigkeit (z.B. Spielbank).

Erbbaurecht (§§ 1 ff. ErbbauRG) Das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Das Erbbaurecht ist grundbuchfähig und belastbar. Wert des Erbbaurechts und Wert des belasteten Grundstücks sind getrennt zu ermitteln und summieren sich zum Gesamtwert.

Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV 2021) Bewertungsverfahren, das den Wert einer Immobilie aus dem Bodenwert und dem Sachwert der baulichen Anlagen (Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung) ermittelt. Angewendet bei Spezialimmobilien ohne ausreichende Vergleichspreise oder Ertragsgrößen.

Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV 2021) Bewertungsverfahren, das den Wert einer Immobilie aus dem Reinertrag (Jahresrohertrag minus Bewirtschaftungskosten) und dem Bodenwert ermittelt. Standardverfahren für ertragsorientierte Nutzungen (Büro, Einzelhandel, Wohnungsvermietung, Betreiberimmobilien).

Kaufpreissammlung Von Gutachterausschüssen nach § 195 BauGB geführte Datenbank aller beurkundeten Kaufverträge für Grundstücke und Immobilien. Basis für die Ableitung von Marktdaten (Liegenschaftszinssätze, Vergleichswerte, Bodenwerte). Externe Einsicht ist eingeschränkt möglich; Sachverständige haben in der Regel umfangreichen Zugang.

§ 198 BewG (Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts) Steuerliche Norm, die dem Steuerpflichtigen erlaubt, durch Gutachten nachzuweisen, dass der Verkehrswert unter dem vom Finanzamt festgestellten Bedarfswert liegt. Das Gutachten muss dabei methodisch den Anforderungen des § 194 BauGB i.V.m. ImmoWertV genügen.

Phase I-Assessment Historische Standortuntersuchung auf Altlastenverdacht ohne Bodeneingriff. Auswertung von Luftbildern, Katasterunterlagen, Behördenakten. Vorstufe zur Phase II-Untersuchung mit Bodenproben. Ergebnis beeinflusst Immobilienwert wertmindernd oder entlastend.

BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz) Regelt in §§ 4 ff. die Pflicht zur Untersuchung und Sanierung von Altlasten. Zustandsverantwortlichkeit trifft Eigentümer und Besitzer unabhängig von der Verursachung. Immobilienbewerter müssen bekannte oder vermutete Altlasten in der Wertermittlung berücksichtigen.

5. Über TWGA Consulting

TWGA GmbH ist ein Sachverständigennetzwerk mit Sitz in Grünwald bei München, das sich auf die Bewertung von Spezialimmobilien im deutschsprachigen Raum (DACH) spezialisiert hat.

Kernkompetenzfelder:

- Pflegeheime und Seniorenresidenzen (stationäre Pflege, betreutes Wohnen, Pflegeapartments)
- Hotels und Hotelimmobilien (alle Kategorien, inkl. Resorts und Long Stay Konzepte)
- Denkmalgeschützte Objekte (Stadtpalais, historische Fabrikhallen, Schlossanlagen)
- Erbschaft- und Erbauseinandersetzungsbewertungen (Pflichtteil, § 198 BewG, Erbschaftsteuer)
- Beleihungswertgutachten nach BelWertV (für Kreditinstitute und Finanzierungspartner)
- Restnutzungsdauergutachten nach § 7 Abs. 4 EStG (für steuerliche Abschreibungszwecke)
- Portfoliobewertungen (ab 3 Objekte, gemischte Nutzungsarten, regionale Streuung)

Netzwerkstruktur:

TWGA arbeitet nicht mit einem einzigen Sachverständigen, sondern mit einem koordinierten Netzwerk von spezialisierten Gutachtern. Das bedeutet: Für jede Objektart steht ein Gutachter zur Verfügung, dessen Kernerfahrung genau auf das Objekt ausgerichtet ist, kombiniert mit einer einheitlichen Qualitätskontrolle und einer zentralen Ansprechstelle für den beauftragenden Anwalt oder Steuerberater.

Arbeitsweise:

Erstkontakt: kostenlose Ersteinschätzung (max. 30 Minuten), ob ein Spezialgutachten erforderlich ist und welcher Gutachterttyp empfohlen wird. Keine Beauftragungspflicht.

Angebot: innerhalb von 3 Werktagen nach Erstgespräch.

Gutachtenerstellung: je nach Objektkomplexität 3 bis 16 Wochen.

Geschäftsführer: Thomas Wörle

6. Kontakt und Ersteinschätzung

TWGA GmbH Grünwald bei München

Web: twga-consulting.de E-Mail: [über Website]

Kostenlose Ersteinschätzung:

Wenn Sie unsicher sind, ob der Immobilienfall Ihres Mandanten ein Spezialgutachten erfordert, bieten wir eine kostenlose Ersteinschätzung an: 30 Minuten telefonisch oder per Videocall mit Thomas Wörle oder einem Netzwerksachverständigen.

Kein Pitch, keine Verkaufsgespräch. Nur eine ehrliche Einschätzung, ob und welches Gutachten Ihr Fall braucht.

Buchung direkt über [twga-consulting.de](https://www.twga-consulting.de) oder per E-Mail.

Diese Checkliste wurde von TWGA GmbH erstellt. Stand: 2024. Alle Gesetzesverweise beziehen sich auf die zum Zeitpunkt der Erstellung geltende Fassung. Rechtliche und steuerliche Beratung im Einzelfall bleibt dem beauftragten Berufsträger vorbehalten.