

Prüfbogen § 198 BewG

Aus: Immobilienbewertung im Mandat. Wertbegriffe, Anlässe und Arbeitsschritte für Rechtsanwälte, Steuerberater und Sachverständige. Autor Thomas Wörle. Erstellt in Zusammenarbeit von TWGA, GPValue und WertAtlas. Rechtsstand 09.08.2026.

WORUM ES GEHT

Der Prüfbogen ordnet den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts nach § 198 BewG. Er verbindet Wert, Stichtag, Qualifikation, Nachweisweg und Verfahrensstand. Offene Punkte zeigen, was vor der Einreichung noch zu klären ist.

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

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

Nr.	Prüffrage	Ja	Nein	Klärung offen	Befund und nächste Maßnahme
1	Liegt der Bewertungsstichtag nach dem 22.07.2021? Dann gilt § 198 Abs. 1 bis 3 BewG in der Fassung des Gesetzes vom 16.07.2021 (§ 265 Abs. 12 BewG).	☐	☐	☐	
2	Ist die wirtschaftliche Einheit, für die der niedrigere Wert nachgewiesen werden soll, eindeutig bezeichnet?	☐	☐	☐	
3	Liegt ein Feststellungsverfahren vor oder ist es einzuleiten (§ 151 BewG)?	☐	☐	☐	
4	Ist das örtlich zuständige Lagefinanzamt ermittelt (§ 152 BewG)?	☐	☐	☐	
5	Ist geklärt, wer zur Feststellungserklärung aufgefordert wurde oder beteiligt ist (§§ 153, 154 BewG)?	☐	☐	☐	
6	Ist die Rechtsbehelfsbefugnis der handelnden Person anhand der Beteiligtenstellung geprüft (§ 155 BewG)?	☐	☐	☐	
7	Liegt ein nach §§ 179, 182 bis 196 BewG ermittelter Wert vor oder ist dessen Stand dokumentiert (§ 198 Abs. 1 BewG)?	☐	☐	☐	
8	Ist der Nachweisweg ausgewählt: Gutachten oder Kaufpreis?	☐	☐	☐	
9	Falls Gutachten: Bezieht es sich ausdrücklich auf den gemeinen Wert der wirtschaftlichen Einheit am Bewertungsstichtag?	☐	☐	☐	
10	Falls Gutachten: Werden die auf Grund des § 199 Abs. 1 BauGB erlassenen Vorschriften als methodischer Maßstab beachtet (§ 198 Abs. 1 Satz 2 BewG)?	☐	☐	☐	
11	Stammt das Gutachten vom zuständigen Gutachterausschuss im Sinne der §§ 192 ff. BauGB?	☐	☐	☐	
12	Falls nicht: Ist die Person von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken bestellt oder zertifiziert? Dies entspricht dem Wortlaut des § 198 Abs. 2 BewG.	☐	☐	☐	
13	Liegt der Qualifikationsnachweis der konkreten Person vor, einschließlich Sachgebiet und Gültigkeit?	☐	☐	☐	
14	Wird die Qualifikation nicht fälschlich allein mit einer Akkreditierung der DAkkS begründet? Die DAkkS akkreditiert Zertifizierungsstellen, nicht einzelne Personen.	☐	☐	☐	
15	Falls Kaufpreis: Betrifft der Kaufpreis genau das zu bewertende Grundstück (§ 198 Abs. 3 BewG)?	☐	☐	☐	
16	Falls Kaufpreis: Kam er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande?	☐	☐	☐	
17	Falls Kaufpreis: Liegt der Vertragsschluss innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Bewertungsstichtag (§ 198 Abs. 3 BewG)?	☐	☐	☐	
18	Falls Kaufpreis: Sind die maßgeblichen Verhältnisse gegenüber dem Bewertungsstichtag unverändert?	☐	☐	☐	
19	Sind Grundbuch, Flurstücke, Flächen, Nutzung, Gebäudezustand, Rechte und Belastungen vollständig dokumentiert?	☐	☐	☐	
20	Sind Markt und Objektdaten auf den Wertermittlungsstichtag bezogen und der Grundstückszustand auf den Qualitätsstichtag (§ 2 ImmoWertV)?	☐	☐	☐	
21	Bei Verwendung von Daten des Gutachterausschusses: Sind Modell und Modellansätze der Daten eingehalten (§ 10 ImmoWertV)?	☐	☐	☐	
22	Sind Unterlagen, Besichtigung, Annahmen und Untersuchungsgrenzen im Gutachten nachvollziehbar offen gelegt?	☐	☐	☐	
23	Ist die Einreichungsfrist aus Bescheid, Einspruchsverfahren oder behördlicher Fristsetzung gesondert notiert?	☐	☐	☐	
24	Ist bei einer Fristsetzung nach § 364b AO die Rechtsfolgenbelehrung und der Termin für die Beweismittelvorlage geprüft?	☐	☐	☐	

Einreichungsunterlagen

- ☐ Feststellungsbescheid oder sonstiger Verfahrensstand liegt bei.
- ☐ Bewertungsstichtag ist auf Deckblatt, Berechnung und Ergebnis gleich ausgewiesen.
- ☐ Qualifikationsnachweis ist dem Gutachten zugeordnet.
- ☐ Alle verwendeten Unterlagen und Datenquellen sind benannt.
- ☐ Kaufvertrag und Nachweis der Unverändertheit liegen bei, wenn der Kaufpreisnachweis gewählt wurde.
- ☐ Die einreichende Person und die Frist sind im Mandat festgehalten.

Ergebnisvermerk

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

Was jetzt zu tun ist

1. Wählen Sie den passenden Nachweisweg.
2. Prüfen Sie Qualifikation, Stichtag und wirtschaftliche Einheit.
3. Notieren Sie Einreichungsunterlagen und Fristen.

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