

Anlassmatrix

Aus: Immobilienbewertung im Mandat. Wertbegriffe, Anlässe und Arbeitsschritte für Rechtsanwälte, Steuerberater und Sachverständige. Autor Thomas Wörle. Rechtsstand 09.08.2026.

WURUM ES GEHT

Die Matrix ordnet Anlass, Wertbegriff, Stichtag, Adressat und Nachweisweg. Sie verhindert, dass ein Gutachten für einen anderen Verfahrenszweck beauftragt wird. Nutzen Sie sie als Ausgangspunkt der schriftlichen Auftragsklärung.

Zweck: Sie ordnen den Bewertungsanlass vor der Beauftragung dem richtigen Wertbegriff, Verfahren und Adressaten zu.

Anwendung: Markieren Sie die einschlägige Zeile, ergänzen Sie die Mandatsdaten und klären Sie Abweichungen vor Auftragserteilung schriftlich.

Anlass	Maßgebliche Norm	Adressat des Gutachtens	Stichtagslogik	Geeigneter Gutachtentyp	Typische Fallstricke
Erbschaft	§ 198 BewG, §§ 151 bis 155 BewG	Lagefinanzamt im Feststellungsverfahren, daneben Beteiligte	Maßgeblich ist der Bewertungsstichtag des Feststellungsverfahrens. Die Fassung des § 198 Abs. 1 bis 3 BewG gilt für Stichtage nach dem 22.07.2021 (§ 265 Abs. 12 BewG).	Nachweisgutachten zum niedrigeren gemeinen Wert nach § 198 Abs. 2 BewG oder Kaufpreisnachweis nach § 198 Abs. 3 BewG	Gutachten bezieht sich auf einen anderen Stichtag. Qualifikation entspricht nicht § 198 Abs. 2 BewG. Rechte oder Schäden fehlen. Kaufpreis liegt außerhalb des Einjahres-Fensters.
Schenkung	§ 198 BewG, §§ 151 bis 155 BewG	Lagefinanzamt im Feststellungsverfahren, daneben Beteiligte	Bewertungsstichtag aus dem Verfahren feststellen. Qualitätsstichtag gesondert prüfen, wenn der Grundstückszustand rechtlich oder tatsächlich abweicht (§ 2 ImmoWertV).	Nachweisgutachten zum gemeinen Wert, bei passenden Voraussetzungen Kaufpreisnachweis	Unklare wirtschaftliche Einheit. Nicht berücksichtigte Miteigentumsanteile. Verwechslung von gemeinem Wert und einem frei gewählten Verkaufswert.
Grundsteuer	§ 220 Abs. 2 BewG	Finanzamt für die Grundsteuerwertfeststellung	Vergleich zwischen festgestelltem Grundsteuerwert und nachgewiesenem gemeinem Wert zum maßgeblichen Feststellungszeitpunkt	Verkehrswertgutachten oder zeitnaher Kaufpreis als Nachweisweg nach § 220 Abs. 2 BewG	Die Schwelle lautet mindestens 40 Prozent. Das Gutachten muss den nachgewiesenen gemeinen Wert nachvollziehbar ausweisen.
AfA, kürzere tatsächliche Nutzungsdauer	§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG	Finanzamt, Steuerberater und Mandant für die Steuererklärung	Technischer, wirtschaftlicher und rechtlicher Befund bezogen auf den Beurteilungszeitpunkt. Die Prognose betrifft die noch mögliche zweckentsprechende Nutzung.	Nutzungsdauergutachten mit eigener sachverständiger Begründung	Ein bloßer Verweis auf eine modellhafte Restnutzungsdauer nach ImmoWertV genügt nicht (BFH, Urteil vom 23.01.2024, IX R 14/23). Wertgutachten und Nutzungsdauergutachten werden vermischt.
Kaufpreisaufteilung	§ 7 Abs. 4 EStG, BFH, Urteil vom 21.07.2020, IX R 26/19	Finanzamt, Steuerberater und Mandant	Anschaffungszeitpunkt und die beim Vertragschluss bestehenden Wertverhältnisse dokumentieren	Aufteilung nach dem Verhältnis der getrennt ermittelten Wertanteile von Grund und Boden sowie Gebäude	Vertragsaufteilung wird ohne Prüfung übernommen oder durch die BMF-Arbeitshilfe ersetzt. Die Arbeitshilfe ist ein typisiertes Plausibilitätsinstrument.
Erbauseinandersetzung	§ 194 BauGB	Erben, Bevollmächtigte, gegebenenfalls Gericht	Der vereinbarte oder rechtlich maßgebliche Stichtag ist ausdrücklich zu benennen. Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag getrennt erfassen.	Verkehrswertgutachten, bei streitiger Tatsachengrundlage gegebenenfalls gerichtlicher Sachverständigenbeweis	Teilungsquote wird mit Wertfrage verwechselt. Nicht erfasste Belastungen oder Sondernutzungen verzerren den Ausgleich.
Zugewinnausgleich	§ 194 BauGB	Ehegatten, Rechtsanwälte, gegebenenfalls Familiengericht	Anfangs und Endzeitpunkt getrennt dokumentieren. Für jeden Stichtag sind Marktverhältnisse und Grundstückszustand festzuhalten.	Verkehrswertgutachten je Stichtag oder stichtagsbezogene Fortschreibung mit belastbarer Datenbasis	Wertänderung und Vermögenszuordnung werden vermischt. Spätere Modernisierungen werden einem falschen Stichtag zugeordnet.
Pflichtteil	§ 194 BauGB	Pflichtteilsberechtigte, Erben, Rechtsanwälte, gegebenenfalls Gericht	Für den vorgegebenen Stichtag ist der Verkehrswert unter den rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften zu ermitteln.	Verkehrswertgutachten mit vollständiger Objektaufnahme und Rechtebewertung	Nur Inseratspreise werden verwendet. Persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse fließen ein. Nachlassverbindlichkeiten werden mit dem Grundstückswert vermischt.
Finanzierung	Vertragliche Vorgaben des finanzierenden Instituts. Bei Verkehrswertbezug § 194 BauGB	Kreditinstitut und Mandant	Stichtag und geforderter Wertbegriff folgen dem Auftrag des Instituts. Ein Verkehrswert ist nicht ohne Weiteres ein Beleihungswert.	Vom Institut akzeptiertes Gutachten mit dessen formalen Anforderungen	Adressatenanforderungen werden erst nach Fertigstellung geprüft. Verkehrswert und Beleihungswert werden gleichgesetzt.
Verkauf	§ 194 BauGB	Veräußerer, Erwerber oder deren Berater	Marktverhältnisse zum vereinbarten Wertermittlungsstichtag. Objektzustand zum Qualitätsstichtag	Verkehrswertgutachten oder Marktpreiseinschätzung mit klar begrenztem Zweck	Angebotspreis wird als Verkehrswert behandelt. Mängel, Rechte und Entwicklungszustand bleiben undokumentiert.

Anlass	Maßgebliche Norm	Adressat des Gutachtens	Stichtagslogik	Geeigneter Gutachtentyp	Typische Fallstricke
Mieterhöhung nach § 558a BGB	§ 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB	Mieter im Mieterhöhungsverlangen, gegebenenfalls Gericht	Vergleichsmieten und Merkmale müssen auf den Erklärungszeitpunkt bezogen und nachvollziehbar dargestellt werden.	Mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen	Das Gutachten ist nicht auf seine Funktion als Begründungsmittel nach § 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB ausgerichtet.

Arbeitsfolge

1. Ordnen Sie den Anlass zunächst nur einer Zeile zu. Mehrere Anlässe benötigen getrennte Wertbegriffe oder einen ausdrücklich kombinierten Auftrag.
2. Notieren Sie den verfahrensrechtlich vorgegebenen Stichtag und prüfen Sie, ob ein abweichender Qualitätsstichtag besteht.
3. Benennen Sie den Adressaten. Ein für die Parteien hilfreiches Gutachten erfüllt nicht ohne Weiteres die formalen Anforderungen eines Feststellungs oder Gerichtsverfahrens.
4. Prüfen Sie, ob Daten, Unterlagen und Qualifikation den ausgewählten Gutachtentyp tragen.
5. Halten Sie die Entscheidung und verbleibende Risiken im Mandatsvermerk fest.

Mandatsvermerk

- ☐ Anlass und maßgeblicher Wertbegriff sind abgestimmt.
- ☐ Der primäre Adressat ist benannt.
- ☐ Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag sind getrennt festgehalten.
- ☐ Der Gutachtentyp passt zum Anlass.
- ☐ Die genannten Fallstricke sind im Auftrag behandelt.

Was jetzt zu tun ist

1. Ordnen Sie den Anlass einer Zeile zu.
2. Prüfen Sie Wertbegriff, Stichtag und Adressat.
3. Halten Sie Risiken und Auftragsergebnis im Mandatsvermerk fest.

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.