

Einwendungskatalog

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

WURUM ES GEHT

Der Katalog macht aus einer allgemeinen Kritik eine prüfbare Einwendung. Jede Einwendung braucht Fundstelle, konkrete Frage, Beleg und mögliche Wertauswirkung. Er unterstützt die sachliche Vorbereitung von Ergänzungsfragen.

Zweck: Sie entwickeln substantiierte Einwendungen gegen ein fremdes Gutachten aus konkret überprüfbaren Anknüpfungstatsachen.

Anwendung: Benennen Sie zuerst die genaue Seite oder Anlage. Formulieren Sie erst danach die Prüffrage und die mögliche Auswirkung. Allgemeine Zweifel ersetzen keine Einwendung.

Typischer Angriffspunkt	Fundort im Gutachten	Prüffrage	Auswirkung auf das Ergebnis
Falscher Wertermittlungsstichtag	Deckblatt, Auftrag, Berechnung	Entsprechen die verwendeten Marktdaten dem angegebenen Stichtag?	Kann sämtliche Marktdaten und den Ergebniswert beeinflussen.
Qualitätsstichtag nicht getrennt	Objektbeschreibung, Stichtagsangaben	Ist der maßgebliche Grundstückszustand an einem anderen Zeitpunkt zu beurteilen (§ 2 ImmoWertV)?	Kann Zustand, Flächen, Schäden und Restnutzungsdauer verändern.
Unvollständige Objektidentifikation	Grundbuchauszug, Lageplan, Objektbeschreibung	Sind alle Flurstücke, Anteile und Sondernutzungsrechte erfasst?	Bewertungsgegenstand kann zu weit oder zu eng sein.
Fehlende oder falsche Rechtebewertung	Grundbuch, Baulasten, Rechtskapitel	Wurde die Belastung geprüft und mit ihrer wirtschaftlichen Wirkung behandelt?	Wert kann zu hoch oder zu niedrig angesetzt sein.
Unzureichende Ortsbesichtigung	Besichtigungsprotokoll, Fotos	Welche Bereiche wurden nicht besichtigt und welche Annahmen folgen daraus?	Tatsachengrundlage ist eingeschränkt.
Flächenfehler	Flächenberechnung, Anlagen	Stimmen Wohn-, Nutz- und Grundstücksflächen mit den Unterlagen überein?	Wirkt auf Vergleich, Ertrag, Sachwert und Aufteilung.
Unzutreffender Bodenrichtwert	Bodenwertermittlung	Passt Richtwertzone, Entwicklungszustand und Stichtag zum Grundstück?	Bodenwert kann fehlerhaft sein.
Fehlende Modellkonformität	Datenquelle, Berechnungsansatz	Werden bei Ausschussdaten dieselben Modellansätze verwendet (§ 10 ImmoWertV)?	Datennutzung kann methodisch nicht tragen.
Nicht vergleichbare Vergleichsobjekte	Vergleichswertteil	Sind Lage, Größe, Zustand, Nutzung und Zeitpunkt hinreichend ähnlich?	Vergleichswert ist nicht belastbar.
Pauschale Anpassungen	Vergleichswertteil	Sind Zu- oder Abschläge einzeln begründet und rechnerisch nachvollziehbar?	Höhe des Vergleichswerts ist nicht überprüfbar.
Unbelegte Miete	Ertragswertteil	Sind Vertragsmiete, marktübliche Miete und Leerstand stichtagsbezogen belegt?	Gebäudeertragswert kann erheblich abweichen.
Unpassender Liegenschaftszinssatz	Ertragswertteil	Passt der Zinssatz zu Objektart, Lage, Datenmodell und Stichtag?	Kapitalisierung und Ertragswert ändern sich.
Unbegründete Restnutzungsdauer	Sachwert- oder Ertragswertteil	Sind Alter, Modernisierung und baulicher Zustand nachvollziehbar gewürdigt?	Vervielfältiger oder Alterswertminderung ändern sich.
Fehlerhafte Modernisierung	Objektbeschreibung, Anlage 2 ImmoWertV	Sind Art, Umfang und Zeitpunkt der Maßnahmen belegt?	Restnutzungsdauer und Wert können falsch sein.

Typischer Angriffspunkt	Fundort im Gutachten	Prüffrage	Auswirkung auf das Ergebnis
Falscher Sachwertfaktor	Sachwertteil	Ist Faktor, Quelle und Modellansatz angegeben und passend?	Marktanpassung des Sachwerts ist fehlerhaft.
§ 198 Qualifikation ungeklärt	Deckblatt, Qualifikationsanlage	Entspricht die Qualifikation dem exakten Wortlaut des § 198 Abs. 2 BewG?	Gutachten kann als Nachweis ungeeignet sein.
Kaufpreis außerhalb des Zeitfensters	Kaufvertrag, Stichtagskapitel	Liegt Vertragsschluss innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Stichtag (§ 198 Abs. 3 BewG)?	Kaufpreisnachweis scheidet aus.
Kaufpreis nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	Kaufvertrag, Parteienangaben	Liegen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vor?	Kaufpreis ist nicht ohne Weiteres Nachweis.
Rechenfehler oder Rundungsbruch	Berechnung, Anlagen	Lassen sich Zwischenergebnisse und Endwert reproduzieren?	Ergebnis ist zu korrigieren oder neu herzuleiten.
Ergebnis ohne Überleitung	Schlusskapitel	Wird erklärt, wie aus Verfahrenswerten der Ergebniswert folgt?	Schlussfolgerung bleibt nicht prüfbar.
Verfahrenswahl ohne Begründung	Methodenkapitel	Ist die Wahl des Verfahrens begründet (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV)?	Verstoß gegen den Verordnungswortlaut, Verfahren ist erläuterungsbedürftig.
Gewichtung mehrerer Verfahren fehlt	Schlusskapitel	Wird die Aussagefähigkeit der Verfahrenswerte gewürdigt (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)?	Ein bloßer Mittelwert ist nicht begründet.
Bodenrichtwert ohne Anpassung	Bodenwertermittlung	Weicht das Grundstück vom Bodenrichtwertgrundstück ab und ist angepasst worden (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV)?	Bodenwert kann erheblich zu hoch oder zu niedrig sein.
Reihenfolge nicht eingehalten	Berechnungsgang	Werden zuerst die allgemeinen Wertverhältnisse und danach die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)?	Werteinflüsse können doppelt oder gar nicht erfasst sein.
Besonderes objektspezifisches Merkmal übergangen	Rechtekapitel, Zustandsbeschreibung	Sind Belastungen, Bauschäden oder Ertragsbesonderheiten als Zu- oder Abschlag erfasst (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)?	Wert kann in erheblicher Höhe abweichen.
Abweichende Ansätze in Parallelverfahren	Ertragswert- und Sachwertteil	Sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale identisch angesetzt (§ 8 Abs. 3 Satz 4 ImmoWertV)?	Die Verfahrenswerte sind nicht vergleichbar.
Rohertrag aus dem Mietvertrag statt aus dem Markt	Ertragswertteil	Ist geprüft, ob die tatsächlichen Erträge marktüblich erzielbar sind (§ 31 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)?	Reinertrag und Ertragswert verschieben sich.
Bewirtschaftungskosten unvollständig	Ertragswertteil	Sind Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und Betriebskosten angesetzt (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV)?	Reinertrag ist zu hoch angesetzt.
Sachwertfaktor passt nicht zu den Kostenkennwerten	Sachwertteil	Stammen Sachwertfaktor und Kostenkennwerte aus demselben Modell (§ 10 ImmoWertV, § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV)?	Die Marktanpassung ist methodisch unbrauchbar.
Baupreisindex oder Regionalfaktor fehlt	Sachwertteil	Sind Umrechnung auf den Stichtag und örtliche Anpassung ausgewiesen (§ 36 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)?	Herstellungskosten sind nicht stichtags- und ortsbezogen.
Alterswertminderung nicht linear	Sachwertteil	Entspricht der Faktor dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV)?	Gebäudesachwert weicht vom Modell ab.
Schätzung ohne Dokumentation	Datenkapitel	Sind die Grundlagen einer sachverständigen Schätzung dokumentiert (§ 9 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV)?	Die Ableitung ist nicht überprüfbar.
Falscher Zeitpunkt bei § 220 Abs. 2 BewG	Deckblatt, Stichtagsangabe	Stellt das Gutachten auf den Hauptfeststellungszeitpunkt ab (§ 220 Abs. 2 Satz 4 BewG)?	Der Nachweis trägt nicht.

Dokumentation der Einwendung

- [] Originalgutachten und Anlagen liegen vollständig vor.
- [] Die angegriffene Aussage ist wörtlich oder rechnerisch bezeichnet.
- [] Gegenunterlagen sind datiert und dem Objekt zugeordnet.
- [] Die Einwendung verlangt eine konkrete Erläuterung, Korrektur oder Ergänzung.
- [] Eine Wertauswirkung wird nur behauptet, wenn die Tatsachenbasis dies trägt.

Formulierungsbausteine für substantiierte Einwendungen

1. „Auf Seite [Seite] wird der Wertermittlungsstichtag mit [Datum] angegeben. Die verwendete Datenquelle [Quelle] bezieht sich jedoch auf [abweichender Zeitpunkt]. Bitte erläutern Sie die Stichtagsanpassung und deren rechnerische Auswirkung auf den Ergebniswert.“
2. „Die unter [Fundstelle] verwendeten Vergleichsobjekte stimmen mit dem Bewertungsobjekt bei [Merkmal] nicht hinreichend überein. Eine Anpassung für [Abweichung] ist nicht ausgewiesen. Bitte legen Sie Vergleichbarkeit, Anpassungsansatz und Wertauswirkung offen.“
3. „Der Bodenwert basiert auf [Bodenrichtwert oder Quelle]. Es bleibt offen, ob [Entwicklungszustand, Lage oder Grundstücksmerkmal] dem Richtwertgrundstück entspricht. Bitte prüfen Sie die Zuordnung und berechnen Sie die Auswirkung einer abweichenden Annahme.“
4. „Für die Restnutzungsdauer von [Jahre] fehlt eine nachvollziehbare Herleitung aus Alter, baulichem Zustand und den dokumentierten Modernisierungen. Bitte benennen Sie die Tatsachenbasis und erläutern Sie die Wirkung auf [Vervielfältiger oder Alterswertminderung].“
5. „Das Gutachten soll als Nachweis nach § 198 BewG dienen. Der vorgelegte Qualifikationsnachweis [Bezeichnung] lässt nicht erkennen, ob die Person von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle für die Wertermittlung von Grundstücken bestellt oder zertifiziert ist. Bitte reichen Sie einen geeigneten Nachweis nach.“
6. „Auf Seite [Seite] wird das [Verfahren] angewendet. Eine Begründung der Verfahrenswahl nach § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV ist nicht ersichtlich. Bitte begründen Sie die Wahl unter Angabe der Gepflogenheiten des Marktes und der Eignung der verfügbaren Daten.“
7. „Der angesetzte [Liegenschaftszinssatz oder Sachwertfaktor] stammt nach Seite [Seite] aus dem Grundstücksmarktbericht [Jahr]. Bitte legen Sie die zugehörige Modellbeschreibung vor und erläutern Sie, ob die im Gutachten verwendeten Ansätze zu [Gesamtnutzungsdauer, Bewirtschaftungskosten, Kostenkennwerte] mit dem Ableitungsmodell übereinstimmen (§ 10 ImmoWertV).“
8. „Nach dem Grundbuchauszug vom [Datum] ist in Abteilung II [Recht] eingetragen. Das Gutachten weist hierzu keinen Zu- oder Abschlag aus. Bitte behandeln Sie das Recht als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal und beziffern Sie die Wertauswirkung (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).“
9. „Der Bodenwert beruht auf dem Bodenrichtwert der Zone [Zone]. Das Bewertungsobjekt weicht bei [Merkmal] vom Bodenrichtwertgrundstück ab. Bitte legen Sie die Anpassung nach § 26 Abs. 2 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 ImmoWertV dar.“

Was jetzt zu tun ist

1. Benennen Sie die angegriffene Textstelle oder Berechnung.
2. Ordnen Sie einen Beleg und eine konkrete Prüffrage zu.
3. Erläutern Sie die mögliche Auswirkung auf den Wertansatz.
4. Prüfen Sie zusätzlich die Modellkonformität jedes verwendeten Ausschussdatums.

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.