

Der Verkehrswert (Marktwert)

Der Begriff Verkehrswert (Marktwert) ist gemäß § 194 Baugesetzbuch klar definiert. „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Zur **Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)** werden gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren herangezogen.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 15, 16 ImmoWertV) nimmt bei der Ermittlung von Bodenwerten eine hervorragende Stellung ein. Außerdem werden üblicherweise Wohnungs- und Teileigentum mit diesem Verfahren bewertet.

Man unterscheidet zwischen Vergleichspreis- und Vergleichsfaktorverfahren.

Bei dem Vergleichspreisverfahren werden tatsächlich realisierte Kaufpreise für den Gutachtenleser nachvollziehbar auf die allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und den Zustand des Bewertungsobjekts schrittweise umgerechnet. Bei dem Vergleichsfaktorverfahren basiert die Wertermittlung auf Faktoren, die aus Kaufpreisen abgeleitet wurden. Voraussetzung ist, dass der Vergleichsfaktor / die Vergleichsfaktoren in sämtlichen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften hinreichend bestimmt ist / sind.

Das Ertragswertverfahren (§§ 17-20 ImmoWertV) wird vorrangig zur Bewertung von solchen bebauten Grundstücken angewendet, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung erworben, bebaut bzw. genutzt werden. Es analysiert die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Wert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage des Rohertrags unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten, der Wertminderung wegen Alters, der Baumängel und Bauschäden und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände ermittelt.

Das Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) wird vorrangig zur Bewertung solcher bebauter Grundstücke angewendet, die üblicherweise zur renditeunabhängigen Eigennutzung erworben, bebaut bzw. genutzt werden. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen und dem Wert der Außenanlagen. Es handelt sich um einen Substanzwert, der auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung des Baupreisindex, der Baunebenkosten, der Wertminderung wegen Alters, der Baumängel und Bauschäden und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände ermittelt wird.

Letztendlich beeinflusst auch das Marktgeschehen die Preisbildung des Verkehrswerts. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, der regionalen Entwicklung, dem Kapitalmarkt und nach Angebot und Nachfrage im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV). Eine Berücksichtigung dieser spezifischen Gegebenheiten findet im Sachwertverfahren durch den Marktanpassungsfaktor und im Ertragswertverfahren durch den Liegenschaftszinssatz statt.