

### 2.2. Der Verkehrswert von Immobilien

Stiegen wir nun etwas tiefer in das Thema ein, um das es in der Wertermittlung eigentlich geht, nämlich den Wert der Immobilie, genannt *Verkehrswert*.

Der Verkehrswert von Immobilien ist im § 194 des Baugesetzbuches definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und 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.“

Was sind die Kernpunkte dieser gesetzlichen Definition<sup>2</sup>?

#### 2.2.1. Zeitpunkt

Da sich die Werte von Immobilien durch die Veränderungen des Marktes mit ändern (Stichwort: allgemeine Wertverhältnisse<sup>3</sup>) ist es wesentlich, den Zeitpunkt der Wertermittlung, den *Wertermittlungstichtag*, genau festzulegen. Daher gehört es zu den ersten und wichtigsten Punkten eines Verkehrswertgutachtens, dass der Wertermittlungs-Sachverständige das Datum festsetzt, auf das bezogen der Verkehrswert berechnet wird.

#### 2.2.2. Gewöhnlicher Geschäftsverkehr; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

Ein kleines Schloss zu bauen, weil man nunmal vielfacher Millionär ist, gehört zu eher *ungewöhnlichen Verhältnissen* und bringt Umstände mit sich, die ebenfalls ungewöhnlich sind und daher in einem Verkehrswertgutachten außer Acht gelassen werden. Beispielsweise dürften die Bau- und Unterhaltskosten für so ein Objekt eher vom Üblichen abweichen. Der Grundstückspreis eines solchen Objektes dürfte zu unüblich sein, um ihn allgemein zu verwenden.

---

<sup>2</sup> Die folgenden sowie weitere Begriffe und Vorschriften sind in der Wertermittlungsverordnung (WertV) geregelt

<sup>3</sup> Ein Begriff aus der WertV (Wertermittlungsverordnung). Er bezeichnet den Umstand, dass das Zinsniveau für die Finanzierung von Immobilien, das Wirtschaftswachstum und die Kaufkraft der Bevölkerung, sowie die Angebots- und Nachfragesituation den Immobilienmarkt beeinflussen und zu veränderlichen Werten führen, ohne dass sich an den Grundstücken selbst etwas geändert hat.

Man kann natürlich das Produkt (die Immobilie) verändern und damit einen veränderten Wert erreichen, aber hier sind die von der Immobilie unabhängigen Umstände der Volkswirtschaft gemeint: das sind die *allgemeinen Wertverhältnisse*.

Steht man unter Druck zu verkaufen, weil durch eine geschäftliche Pleite eine schwere finanzielle Krise bevorsteht, dann sind dies *persönliche Verhältnisse*.

Seinem Neffen ein Grundstück zum „Freundschaftspreis“ zu verkaufen oder das neben dem eigenen liegende Grundstück zu erwerben, um dort sein Gewerbe nahe dem eigenen Wohnhaus unterzubringen, sind ebenfalls *persönliche Verhältnisse* und damit nicht der *gewöhnliche Geschäftsverkehr*, und finden daher bei Verkehrswertgutachten keine Berücksichtigung.

Diese muss man also ausschließen und sich überlegen, wie der Wert des Grundstückes für *jeden beliebigen* Marktteilnehmer wäre.

### 2.2.3. Rechtliche Gegebenheiten

Wem gehört wie viel Anteil an einem Grundstück und wie viel Kosten hat er daher dafür zu tragen? Welche belastenden Rechte (s. Kapitel 17) liegen auf dem Grundstück? Gibt es Denkmalschutzaufgaben? Besteht eine natur- oder wasserschutzrechtliche Einschränkung? Alle diese Faktoren müssen Immobilienwertermittler bei ihren Verkehrswertgutachten berücksichtigen.

### 2.2.4. Tatsächliche Eigenschaften; sonstige Beschaffenheit

Was für ein Gebäude steht auf dem Grundstück? In welchem Zustand ist das Gebäude? Welche Ausstattung hat es? Wie groß ist das Grundstück? Wie ist die Beschaffenheit des Bodens (schädliche Bodenveränderungen)? Sorgt eine Wasserlage für Probleme bei der Gründung? Wie lange beträgt die Wartezeit bis zu einer zu erwartenden rechtlichen Baureife des Bodens? Wie ist die Erschließungssituation? usw.

### 2.2.5. Lage

Zentral in einer Großstadt oder auf dem Dorf? Hauptstraße oder ruhige Wohnstraße? In einer guten oder einer schlechten Gegend? Natürlich ist die Lage entscheidend. Das brauchen wir hier nicht weiter auszuführen, es gehört zu den selbstverständlichen Bestandteilen von Verkehrswertgutachten.