

Was versteht man genau unter der Definition des Verkehrswertes nach §194 des Baugesetzbuches? Was haben Wertermittler also zu berücksichtigen ?

Die Definition lautet:

„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 tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rück-sicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Und definiert damit im Detail:

- **„Verkehrswert (Marktwert)“**

diese Begriffe sind synonym zu verwenden, und stellen den aktuellen Wert einer Immobilie auf dem Grundstücksmarkt dar

- **„der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht“**

d.h. zu einem fest zu vereinbarenden Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag;
der **Wertermittlungstichtag** ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht;
der **Qualitätsstichtag** ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht;
im öffentlich-rechtlichen Bereich können jedoch Wertermittlungstichtag und der maßgebliche Zeitpunkt für die Qualitätsermittlung des Grundstücks auseinander fallen. Es kann sich dann sowohl um einen Zeitpunkt in der Vergangenheit, als auch um einen Zeitpunkt in der Zukunft handeln.

- **„im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“**

d.h. im Rahmen einer gewöhnlichen Käufer-Verkäufer- Beziehung;
„ungewöhnlicher Geschäftsverkehr“ wären beispielsweise Kauf- oder Verkaufsfälle, die nicht auf dem freien Markt gehandelt werden, wie z.B. mit Bund, Land oder Gemeinde.

- **„nach den rechtlichen Gegebenheiten“**

d.h. es sind alle rechtlichen Gegebenheiten wie z.B. Entwicklungszustand des Bodens, Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Ortssatzungen, Wasserschutz, Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet, Einschränkungen aus Grundbucheintragungen, Mietrecht, und nicht zuletzt eigentumsrechtliche Gegebenheiten (Alleineigentum, Gemeinschaftseigentum, Erbbaurecht u.v.m.) in der Wertermittlung zu berücksichtigen

- **„und tatsächlichen Eigenschaften“**

wie z.B. Grundstücksgröße und -zuschnitt, Topographie, Bodengüte, tatsächlich vorhandene Art und Maß der Nutzung des Objekts (eigengenutzt oder Renditeobjekt) und der Freiflächen (Garten oder Parkfläche), sowie Art, Bauweise, Anzahl und Ausrichtung der Gebäude auf dem Grundstück, die Ausstattung, der energetische Zustand u.v.m.

- **„der sonstigen Beschaffenheit“**

z.B. Alter des Objektes, Instandhaltungs- und Modernisierungszustand, Vorhandensein von Baumängeln und/oder Bauschäden, Grundrisseigenschaften, Baumbestand eines Grundstücks, Überland- Stromleitungen, Altlasten, Bergbauggebiet, unterirdische Pipelines u.v.m

- **„und der Lage des Grundstücks“**

hier werden z.B. Makrolage, Mikrolage, vorhandene Immissionen/ Emissionen, Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Standortimage, Nachbarschaft, u.v.m. berücksichtigt

- **„oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung“**

wie z.B. „dingliche Rechte*“ wie Wohnungseigentum, Teileigentum, sowie „beschränkte dingliche Rechte“ wie das Erbbaurecht, Dienstbarkeiten, Reallasten u.v.m.

- **„ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“**

d.h. unter Wahrung der Objektivität, Neutralität und Weisungsfreiheit;

Beispiele für ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind z.B. der Flächenzukauf an einem Nachbargrundstück, der Kauf / Verkauf unter Verwandten oder guten Freunden, oder auch unter ungewöhnlichem Zeitdruck (Zwangsverkauf) u.v.m.