

Verkehrswertermittlung nach §194 BauGB

Was genau ist denn nun dieser §194 BauGB?

„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 Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Da steht ja gar nichts darüber, wie so eine Wertermittlung auszusehen hat!

Für Sie nicht gleich ersichtlich, doch für den Sachverständigen beinhaltet dieser Paragraph eine Menge Vorgaben bezüglich der Wertermittlung.

Man kann vier Prinzipien erkennen.

1. **Stichtagsprinzip**
Es sind die Tatsachen, Entwicklungsmöglichkeiten und das gegebene Preisniveau zum Bewertungsstichtag zu berücksichtigen. Der Wert gilt solange, bis sich die Gegebenheiten ändern. Eine Wertermittlung bzw. ein Immobiliengutachten ist immer stichtagsbezogen.
2. **Normalitätsprinzip**
Die Wertermittlung unterstellt den gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Dieser liegt insbesondere dann vor, wenn die Marktteilnehmer (Käufer und Verkäufer) nicht unter Not oder Zwang stehen und frei entscheiden können.
3. **Realitätsprinzip**
Bei der Wertermittlung sind ausschließlich die tatsächlichen Verhältnisse (Zustand, rechtliche Situation, Verträge, etc.) zu Grunde zu legen.
4. **Objektivitätsprinzip**
Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse müssen, soweit sie bei den Beteiligten selbst begründet sind, bei der Wertermittlung ausgeblendet werden. Als Beispiel: Kaufpreisbegünstigung im Verwandtenkreis.

Wie Sie sehen, steht hier schon viel zwischen den Zeilen. Das Baugesetzbuch definiert an dieser Stelle genau den Begriff des Verkehrswertes.

Es enthält noch weitere Gesetze und Verordnungen, unter anderem die ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung). Sie ist für die Erstellung von Gutachten maßgeblich und enthält wesentliche Regelungen zur Bewertung von Immobilien. Sie

definiert den Anwendungsbereich, gibt den Gutachterausschüssen einen Leitfaden für die Bestimmung von Bodenrichtwerten, Liegenschaftszinsen und Marktanpassungsfaktoren und liefert Indexreihen und Kennzahlen.

Auch die drei Wertermittlungsverfahren (Sachwert-, Ertragswert- und Vergleichswertverfahren) sind hier detailliert aufgeführt. Man bezeichnet sie daher auch als normierte Verfahren.

Verkehrswertermittlungen nach §194 BauGB sind sehr umfangreich und sachlich und rechtlich fundiert. Sie haben daher auch vor Gericht Bestand.