

Kursunterlagen Einheit 1: Allgemeine Grundlagen für die Verkehrswertermittlung

vhw Fortbildung
Inhalte urheberrechtlich geschützt

Auf einen Blick: Einheit 1

In der Einheit 1 der **Grundlagen der Verkehrswertermittlung** werden zunächst der Begriff der Immobilie und verschiedene Wertbegriffe erläutert. Eine Immobilie wird als unbewegliche Sache definiert, die Grundstücksflächen sowie damit verbundene Sachen wie Gebäude und Bäume umfasst. Es wird darauf hingewiesen, dass die Unterscheidung zwischen „Grundstück = unbebautes Grundstück“ und „Immobilie = bebautes Grundstück“ rechtlich nicht haltbar ist.

Zu den **zentralen Wertbegriffen** gehören der **Verkehrswert oder Marktwert**, der den Preis beschreibt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, sowie der **Entschädigungswert**, der bei Enteignungen ermittelt wird. Der **Einheitswert**, ab 2025 der Grundsteuerwert, dient als Grundlage für die Grundsteuer und wird durch Massenbewertungsverfahren ermittelt. Sachversicherer ermitteln **Versicherungswerte** für Gebäude; im Schadenfall ersetzen sie Neuwerte. Der **Beleihungswert** ist für die Kreditwirtschaft relevant. Der **Buchwert oder Bilanzwert** ist ein steuerrechtlicher Begriff, der nur in besonderen Fällen mit dem Verkehrswert identisch ist. Gegenstand aller weiteren Ausführungen ist ausschließlich der Verkehrswert.

Ein weiteres Thema sind die **Ziele der Verkehrswertermittlung**. Die Hauptziele umfassen die Angabe objektiver Werte für Transaktionen sowie rechtliche Auseinandersetzungen, die Marktaufklärung durch Marktanalysen und die Vermittlung von Qualitätserkenntnissen über Grundstücke. Um diese Ziele zu erreichen, müssen Wertermittlungssachverständige über umfassende Kenntnisse in vier Bereichen verfügen: Recht, Technik, Wirtschaft und Finanzmathematik. Dazu gehören Kenntnisse im Sachenrecht, Mietrecht und Bauplanungsrecht, technischer Aspekte der Bautechnik und Materialkenntnisse. Auch Kenntnisse wirtschaftlicher Zusammenhänge und der Finanzmathematik sind von großer Bedeutung.

Die **rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung** sind im Bundesrecht, Landesrecht und kommunalen Recht verankert. Auf Bundesebene regeln die §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches (BauGB) die amtliche Verkehrswertermittlung, während die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) die Grundsätze der Verkehrswertermittlung festlegt. Jedes Bundesland hat spezifische Durchführungsverordnungen, die die Regelungen des BauGB konkretisieren. Auf kommunaler Ebene sind insbesondere die Satzungen der Gemeinden, wie Bebauungspläne, von Bedeutung.

Ein weiterer wichtiger Aspekt sind die **Wertermittlungsstichtage** und der **Grundstückszustand**. Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, während der Qualitätsstichtag den maßgeblichen Grundstückszustand beschreibt. Der Grundstückszustand wird durch wertrelevante Merkmale

wie Lage, Beschaffenheit, Nutzbarkeit und rechtliche Gegebenheiten bestimmt. Zudem wird der Entwicklungszustand von Grundstücken in Kategorien wie Nicht-Bauland, Bauerwartungsland, Rohbauland, baureifes Land und sonstige Flächen unterteilt.

Abschließend werden die **Institutionen und Personen** vorgestellt, die Verkehrswerte ermitteln. **Gutachterausschüsse** sind ehrenamtliche Sachverständigengremien, die Verkehrswerte ermitteln und Kaufpreissammlungen führen. Ihre Aufgaben umfassen die Erstellung von Gutachten, die Ermittlung von Bodenrichtwerten und für die Wertermittlung erforderlicher Daten sowie die Durchführung von Marktanalysen.

Zudem gibt es **Obere Gutachterausschüsse und Zentrale Geschäftsstellen**, die für Marktanalysen auf Landesebene zuständig sind. Darüber hinaus sind auch private Sachverständige, die öffentlich bestellt und vereidigt oder zertifiziert sein können, in der Wertermittlung tätig. Auch bei großen Unternehmen und im öffentlichen Bereich arbeiten Wertermittlungssachverständige.