



ZSE | IMMOBILIEN

Zukunft Stadtentwicklung

Wertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke

Der Verkehrswert einer Immobilie ist der Marktwert und in § 194 BauGB (Baugesetzbuch) 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 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.“

Der Verkehrswert ist der maßgebliche Wert, wenn eine Immobilie veräußert bzw. erworben werden soll oder diese Gegenstand eines Scheidungsverfahrens oder einer Erbauseinandersetzung ist. Er ist stichtagsbezogen und berücksichtigt die Gegebenheiten zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag. Der Verkehrswert und der Marktwert sind somit identisch.

Gesetzliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung sind das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021). Die ImmoWertV 2021 ist am 01.01.2022 in Kraft getreten, ab diesem Stichtag anzuwenden (Achtung: Modellkonformität) und löst die bisherigen Regelungen teilweise ab bzw. fasst diese in einem Regelwerk zusammen.

Die neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 finden Sie auf der Homepage des Bundesministeriums für Heimat und Inneres unter dem Menüpunkt Gesetzgebungsverfahren – Novellierung des Wertermittlungsrechts.