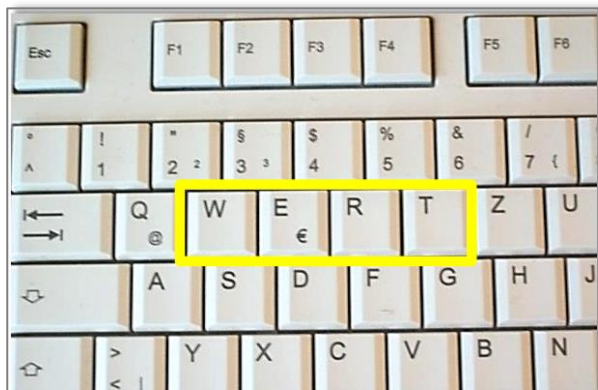


## Was ist der Verkehrswert?

Das Wort „Wert“ sehen wir täglich direkt vor unseren Augen, wenn wir auf eine Tastatur schauen, es üblicherweise aber nicht wahrnehmen. Doch was versteht man genau unter dem Wert einer Sache? Und was ist beim Wertbegriff einer Immobilie zu beachten?



© eigene Darstellung

Der Wert einer Sache hängt maßgeblich von der Einschätzung des Nutzens ab, den ein Kaufinteressent zur Befriedigung seiner subjektiven Bedürfnisse der Sache beimisst und auf dieser Einschätzung bereit ist einen Preis zu zahlen.<sup>1</sup> Welche Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang dem Begriff „Verkehrswert“ für die Wertbestimmung des knappen Gutes „Immobilie“ zu?

### Die gesetzliche Verkehrswertdefinition

Der Begriffes „Verkehrswert“ ist in § 194 BauGB normiert.<sup>2</sup>

„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*.“

Etwas ausführlicher dargestellt, ergibt sich der Verkehrswert aus einer **Schätzung** („Preis, der [...] zu erzielen *wäre*“), die auf verschiedenen Annahmen beruht: Mit dem Zeitpunkt ist der **Wertermittlungsstichtag** gemeint, d.h. der Tag, für den der Wert gelten soll; bei Verkehrswertmittlungen zum Zwecke Erbschaftsteuerbemessung ist dies bspw. der Todestag des Erblassers. Von größter Wichtigkeit ist das Merkmal „**gewöhnlicher Geschäftsverkehr**“ –

<sup>1</sup> Vgl. bspw. Gabler Wirtschaftslexikon, <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/wert-49005/version-371685> (zuletzt 15.08.2024)

<sup>2</sup> Dem Grunde nach vergleichbare Immobilienwertdefinitionen finden sich für steuerliche Bewertungszwecke in § 9 Abs. 2 BewG, für Beleihungszwecke gem. §§ 16 Abs. 2 PfandBG.

daher übrigens der Begriff „Verkehrswert“. Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr versteht man das übliche Marktgeschehen, also das freie, unbeeinflusste und transparente Abwägen und Zusammenführen von Interessen eines Anbieters und mehrerer Nachfrager, deren Bedarfe mit hinreichender Kaufkraft ausgestattet ist. Eine Frage könnte in diesem Zusammenhange lauten: Was wäre ein rational denkender, wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer im nächsten Verkaufsfall bereit, für ein konkretes Baugrundstück, Wohn- und Geschäftshaus oder Gewerbegrundstück zu zahlen?

Bewertet wird die Immobilie zudem wie sie steht und liegt, d.h. nach den **rechtlichen Gegebenheiten** (z.B. die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit oder ob es sich um ein Erbbaurecht handelt) und **tatsächlichen Eigenschaften** (z.B. der Zustand der Objekte), der sonstigen Beschaffenheit (z.B. Altlasten, Grenzverhältnisse) und der **Lage** des Grundstücks (z.B. ob es sich in einer Fußgängerzone befindet oder in einem Mischgebiet am Strand). Damit subjektive, d.h. einzelne individuelle Aspekte der Preisbildung ausgeschlossen werden können, ist stets **ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse** zu bewerten.

Eine von der Verkehrswertdefinition abweichende Prämisse ist deshalb der sogenannte **Fortführungswert (Going Concern)** oder Teilwert, der für ertragssteuerliche oder bilanz- und handelsrechtliche Bewertung gem. § 252 HGB, § 6 Abs. 1 Nr. 1 EStG oder nach internationalen Rechnungslegungsvorschriften (IFRS/IAS) anzusetzen ist, denn hier kommt es in Bezug auf den Wert einer Immobilie gerade auf subjektive, unternehmensindividuellen Kriterien bei der Wertbildung an. Auch die Vorstellung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs kann bei der Bestimmung des Fortführungswertes zumindest nur stark eingeschränkt zu Grunde gelegt werden.

#### **Ansprechpartner**

BURG Immobilienbewertung

Dr. Michael Burg

Telefon 033434 805200

info@burg-immobilienbewertung.de