

Verkehrswert versus Marktwert

Von Achim Kellner

Beim Verkauf einer Immobilie, aber auch bei Vererbung, Schenkung u.a. ist der „Wert“ der Immobilie zu ermitteln. Er sagt aus, auf welchen „Preis“ sich Käufer und Verkäufer einigen sollten, ohne dass einer von beiden übervorteilt wird. Damit man überhaupt eine Aussage über eine Immobilie treffen kann, ist es notwendig, sich über die notwendigen Begriffe einig zu werden. Allgemein bekannt ist der Begriff des Verkehrswertes. Geregelt in § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) besagt er:

„Der Verkehrswert 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.“

Um zu verstehen, was sich hinter diesem Paragraphen eigentlich versteckt, muss man einige grundlegende Definitionen und Begriffe verstehen.

Der „gemeine Wert“, der früher öfter verwendet wurde ist identisch mit dem Begriff des Verkehrswertes, was sich aus der früheren Bestimmung des Verkehrswertes ersehen lässt, die mit dem Satz begann: „Der Gutachterausschuss ermittelt den gemeinen Wert“.

Der Begriff des Verkehrswertes basiert dabei auf verschiedenen Fiktionen. Er ist frei von jeglicher subjektiver Betrachtungsweise und orientiert sich allein an objektiven Merkmalen des Grundstücks. Er ist somit ein „Wert“, der sich an normativen Vorgaben anlehnt:

- Er soll dem „Preis“ entsprechen, der gemäß § 194 BauGB bei einem fiktiven Verkauf zustande käme.
- Der Verkehrswert bestimmt sich auf der Grundlage aller tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften eines Grundstücks, die für jedermann innerhalb eines bestimmten Grundstücksteilmarktes wertbeeinflussend sind.
- Der Verkehrswert bestimmt sich nach den Anschauungen des „gewöhnlichen Geschäftsverkehrs...ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“.
- Der gewöhnliche Geschäftsverkehr wird hierbei gleichgesetzt mit dem Begriff eines freien Marktes auf dem Käufer und Verkäufer nicht unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Merkmale preisbestimmend sind.
- Der Verkehrswert bestimmt sich nach den allgemeinen Wertverhältnissen, die in dem Zeitpunkt, auf den sich die Verkehrswertbestimmung bezieht, auf dem Grundstücksmarkt vorherrschen. D.h. der Verkehrswert ist ein stichtagsbezogener Wert, der überspitzt gesagt täglich schwanken kann. Er hat nur zum Wertermittlungsstichtag Gültigkeit.

Somit versteht man unter dem „Verkehrswert“ den Wert, der auf einem objektiven Markt im allgemeinen Grundstücksverkehr am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre. Damit ist er ein „Zeitwert“, der im Mittelfeld der zum Vergleich herangezogenen Transaktionen liegt. Er ist somit gemäß eines Urteils des Bundesgerichtshofes (Urteil vom 25.06.1964) ein interindividueller Wert, den das Grundstück für jedermann hat.

In den letzten Jahren liest man oft den Begriff „Marktwert“. Die Frage, die sich stellt ist nun die, sind Verkehrswert und Marktwert inhaltlich dasselbe oder bestehen Unterschiede. Im allgemeinen Sprachgebrauch spricht man ja auch vom Marktwert als dem Wert, den eine Immobilie repräsentiert.

Da der Begriff Marktwert nicht gesetzlich definiert ist, gibt es viele unterschiedliche Angaben über Inhalt und Sinn. Allgemein anerkannt ist folgende Definition der TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) nach der sich der Marktwert (S 4, ehemals EVS 4) darstellt als:

„der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem kaufbereiten Käufer und einem verkaufsbereiten Verkäufer bei einem Geschäftsabschluss zwischen voneinander unabhängigen Parteien nach angemessener Vermarktung, bei der die Parteien jeweils nach bestem Wissen, umsichtig und ohne Zwang gehandelt haben, ausgetauscht werden sollte“.

Die Definition in Artikel 49 (2) der Richtlinie des EU-Rates lautet:

„Unter Marktwert ist der Preis zu verstehen, der zu dem Zeitpunkt der Bewertung aufgrund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht“.

Vergleichen muss man diese Definitionen mit der von IVSC und TEGoVA anerkannten, die lautet:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt“.

Die von IVSC (International Valuation Standard Committee) und TEGoVA benutzte Definition, aber auch die EU Definition unterscheiden sich nur marginal voneinander.

Auch der Begriff des Marktwertes basiert auf verschiedenen Fiktionen. Aber auch hier ist festzuhalten, dass diese sich nicht von den oben für den Verkehrswert genannten unterscheiden.

Während der deutsche Begriff des Verkehrswertes von den deutschen Gerichten in zahlreichen Fällen weit über seine Legaldefinition hinaus interpretiert wurde, ist der Marktwert noch ein unbeschriebenes Blatt.

Zusammenfassend kann man sagen, dass die Definitionen des Verkehrs- und des Marktwertes nicht nur sehr eng verwandt, sondern als Synonyme zu verstehen sind. Auch andere Marktwertdefinitionen, wie beispielsweise die der Europäischen Union, weichen nur vordergründig von der Definition des Verkehrswertes ab. Durch alle Definitionen zieht sich ein roter Faden, der die Kongruenz der verwendeten Begriffe aufzeigt und es dem Immobiliensachverständigen „überlässt“, wie er seinen „(Verkehrs-)Wert“ nennen möchte.

Dieser zumindest teilweise unbefriedigende Zustand, dass zwei Begriffe parallel in Gebrauch sind, von denen aber nur einer durch eine gesetzliche Definition abgedeckt ist, hat man mit der Verabschiedung der Wertermittlungsrichtlinien 2002 dahingehend Rechnung getragen, dass der Verkehrswert, wie er in § 194 BauGB definiert ist, ein Marktwert ist. Dies ersieht man aus der Neufassung dieses Paragraphen im geänderten BauGB, der jetzt lautet „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt...“, das im Juli 2004 in Kraft getreten ist (Art. 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau).

Beide Begriffe sind somit nicht nur parallel nutzbar, sondern auch gesetzlich gleichgestellt.