

# Marktwert oder Verkehrswert

Marktwert und Verkehrswert sind inhaltsgleiche Wertbegriffe.

Die Verkehrswertermittlung von Immobilien wird im Baugesetzbuch (BauGB) rechtlich geregelt. § 194 BauGB definiert den Verkehrswert bzw. Marktwert als „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“.

Die Rechtsvorschriften des BauGB werden inhaltlich durch die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ausgefüllt und hinsichtlich der anzuwendenden Verfahren ergänzt: „Zur Wertermittlung sind das [Vergleichswertverfahren](#) (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das [Ertragswertverfahren](#) (§§ 27 bis 34), das [Sachwertverfahren](#) (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.“ (§ 6 ImmoWertV)

Keines dieser als gleichwertig anzusehenden Wertermittlungsverfahren (Ertragswert, Sachwert, Vergleichswert) führt unmittelbar zum Verkehrswert einer Immobilie. § 6 der ImmoWertV führt hierzu aus: „Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. [...] Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.“