

Grundstückspreis: Die Rechnung ohne den Wert gemacht?

Grundstück zu verkaufen? Gut – aber zu welchem Preis? Was schützt vor überzogenen Vorstellungen oder einem Geschäft unter Wert? Wer mit seiner Liegenschaft nicht danebenliegen will, sollte etwas über Vergleichswert und Bodenrichtwert wissen – und beachten, dass damit noch lange nicht alles über das Grundstück gesagt ist.

Grundstückswert und Gretchenfragen: Wie viel ein Grundstück wert ist, bemisst sich vor allem am Kriterium „unbebaut oder bebaut“. Im Normalfall wird beides gemeinsam betrachtet, also der reine Bodenwert und der Gebäudewert.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung – wesentlich griffiger: „ImmoWertV“ – schafft dafür den Rahmen. Sie erlaubt neben dem Sachwert- und dem Ertragswert- auch das übliche Vergleichswertverfahren, nach dem sich ein Grundstück durch eine „Gegenüberstellung“ mit ähnlichen Liegenschaften im selben Stadtteil bewerten lässt. Entscheidend ist die Lage – mit dem Ziel, einen marktkonformen, aktuellen Grundstückspreis zu ermitteln. Doch nicht immer sind ausreichend Areale oder Immobilien in gleicher Lage vorhanden.

Bodenrichtwert und BORIS-Sichtfeld: Fehlen genügend direkte Vergleichsobjekte, kann der aktuelle Bodenrichtwert Aufschluss geben. Er wird von einem regionalen Gutachterausschuss festgelegt, umreißt den durchschnittlichen Quadratmeterwert eines Grundstücks in einer bestimmten Lage und wird meist als Preisspanne angegeben. Ausgangspunkt sind die Verkaufspreise zu dort noch unbebauten Grundstücken aus den vergangenen beiden Jahren, aber auch die auf ihnen geplante oder schon vorhandene Bebauung inklusive Nutzungsart. Alle zwölf bis 24 Monate erscheinen öffentlich einsehbare Marktberichte mit Tabellen und Karten zum Bodenrichtwert. Die Zahlen sind für viele Orte auch im Internet-Portal „BORIS“ zu finden.

Verkehrswert und Verkehrtwert? Wer daran zweifelt, dass BORIS die Antwort serviert, sollte einen zweiten Aufschlag wagen. Auch der Vergleichswert ist, wenn denn vorhanden, oft nicht ergiebig genug. Ein Makler hingegen kann den tatsächlichen Verkehrswert ermitteln. Er berücksichtigt neben der reinen Lage auch sämtliche anderen Eigenschaften eines Grundstücks, die letztlich dessen Marktwert bestimmen: Größe und Erschließungsgrad, Boden und Bebaubarkeit, Ausrichtung und Schnitt. Auch von Vorteil: Liegt der Baugrund zum Beispiel in der Nähe einer Schule? Dann kann der Profi sich auf Familien fokussieren und direkt die richtige Zielgruppe ansprechen.

Fazit: Vergleichswert und Bodenrichtwert sind tatsächlich etwas wert – aber eben längst nicht alles. Ein Makler holt das Beste bei der Bewertung eines Grundstücks heraus, weil er die Vorzüge kennt, die jedes Grundstück einzigartig machen.