

# Grundstückswert ermitteln

Es gibt viele Gründe dafür, den Grundstückswert ermitteln zu lassen. Beabsichtigt man etwa den Kauf oder Verkauf eines Grundstücks, sollte man dessen individuellen Marktwert unbedingt kennen. Er dient auch als Berechnungsgrundlage bei Erbauseinandersetzungen, Scheidungen und in steuerlichen Angelegenheiten. Wir verraten Ihnen, worauf Sie achten müssen.

## Das Wichtigste auf einen Blick

- Bodenrichtwert entspricht durchschnittlichem Grundstückswert eines Gebiets
- Individueller Verkehrswert/Marktwert kann deutlich über Bodenrichtwert liegen
- Wertbeeinflussende Faktoren beachten (Entwicklungszustand, Belastungen etc.)
- Je nach Zweck der Wertermittlung: Kurz- oder Vollgutachten erforderlich

## Definitionen zum Grundstückswert

### Was ist der *Bodenwert*?

Der Bodenwert definiert den Marktwert einer unbebauten Immobilie. Er wird von Faktoren wie der Fläche, der Lage, dem Zuschnitt, der Erschließung, der Nutzbarkeit, der Bodenbeschaffenheit, eventuellen Baulasten usw. beeinflusst.

Bei einem Verkauf beinhaltet der errechnete Bodenwert auch Grundstücksnebenkosten wie etwa Grundbuch- und Notarkosten, Maklergebühren und Grunderwerbsteuer. Filtert man letztere aus dem Grundstückspreis heraus, erhält man den so genannten „reinen Bodenwert“.

Hilfreich bei der Wertermittlung des Bodenwertes – also eines unbebauten Grundstücks - ist der jeweilige Bodenrichtwert, der einen Mittelwert aus vergleichbaren Grundstücken bildet. Üblicherweise erfolgt die Ermittlung des individuellen Bodenwertes aber anhand eines Vergleichswertverfahrens gemäß [Immobilienwertermittlungsverordnung \(ImmoWertV\)](#).

### Woran orientiert sich der *Bodenrichtwert*?

Die sogenannten Bodenrichtwertzonen umfassen ein räumlich zusammenhängendes Gebiet, innerhalb dessen die Bodenrichtwertermittlung erfolgt. Der Bodenrichtwert kennzeichnet dabei den durchschnittlichen, reinen Bodenwert innerhalb dieses Gebietes. Angegeben wird er in Euro pro Quadratmeter Fläche.

Gemäß [§ 196 Baugesetzbuch \(BauGB\)](#) müssen die Bodenrichtwertzonen in ihrer Art und im Maß ihrer Nutzung weitgehend übereinstimmen. Sie können aus einer einzelnen Straße oder einem Stadtteil, aber auch aus ganzen Ortschaften bestehen.

Ermittelt wird der Bodenrichtwert innerhalb eines Bundeslandes durch einen unabhängigen Gutachterausschuss, der sich aus Immobiliensachverständigen zusammensetzt. Grundlage ihrer Berechnungen sind die in einer bestimmten Zeitspanne erzielten Grundstückspreise

innerhalb der jeweiligen Bodenrichtwertzone. Berücksichtigt werden hierbei insbesondere der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand, die Grundstücksgröße und die bauliche Nutzung.

Sind die verglichenen Grundstücke bebaut, muss zunächst ihr Wert bei unbebautem Boden ermittelt werden, indem man den Wert der Bebauung aus den Kaufpreisen herausrechnet.

**Tipp:** Eine *Bodenrichtwertauskunft* für ein bestimmtes Grundstück erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses. Bei schriftlichen Anfragen entstehen meist Kosten, eine Einsicht in die Bodenrichtwertkarte vor Ort ist in der Regel kostenlos. Alternativ können Sie den Richtwert auch im [Vernetzten Bodenrichtwertinformationssystem \(VBORIS\)](#) nachschlagen. Hierzu nutzen die meisten Bundesländer eine interaktive Bodenrichtwertkarte mit einer Suchfunktion anhand der gewünschten Postleitzahl.

## Wie errechnet sich der Grundstückswert?

Der Grundstückswert umfasst laut [§ 78 Bewertungsgesetz \(BewG\)](#) den Bodenwert, den Wert eventuell vorhandener Gebäude (Bebauung) und den Wert der Außenanlagen einer Immobilie.

## Gibt es einen Unterschied zwischen Verkehrswert und Marktwert?

Nein. Der Verkehrswert (oder Marktwert) beschreibt laut [§ 194 Baugesetzbuch \(BauGB\)](#) den am Markt üblichen Grundstückspreis. Als Grundlage zur Errechnung des Verkehrswertes dienen Vergleichsverfahren oder Bodenrichtwerttabelle des Gebiets, aber auch die individuelle Lage des Grundstücks. Denn die Bodenrichtwerte beziehen viele individuelle Faktoren nicht mit ein, die den Verkehrswert erheblich beeinflussen können.

## Welche Faktoren beeinflussen den Grundstückswert?

In der [Immobilienwertermittlungsverordnung \(ImmoWertV\)](#) sind als wertverändernde Merkmale eines Grundstücks benannt:

- Lage
- Entwicklungszustand (Handelt es sich um Bauerwartungs-, Rohbau-, baureifes Land oder land-/forstwirtschaftliche Flächen?)
- Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung
- Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (z.B. Wohnrecht, Wegerechte, Vermietung)
- Abgabenrechtlicher Zustand

Möchte man eine Immobilie bewerten, sollten dementsprechend alle wertbeeinflussenden Faktoren zur Festlegung des gesamten Grundstückswertes herangezogen werden. Für den tatsächlichen Marktwert eines Grundstücks ist beispielsweise entscheidend, ob und in welchem Umfang dieses bebaut werden darf (im Flächennutzungsplan der Gemeinde vermerkt) und wie es um die Bodenbeschaffenheit bestellt ist.

Im Grundbuch eingetragene Belastungen wie Grunddienstbarkeiten (z.B. Leitungs- und Wegerechte) senken den Grundstückswert ebenso wie Altlasten aus einer früheren industriellen Nutzung (Altöl, Chemikalien etc.).

Bereits als Bauland erschlossene Grundstücke sind im Vergleich wertvoller als unerschlossene. Und die unmittelbare Nähe zu einem Park, einer Schule oder anderen infrastrukturellen Einrichtungen steigert den Grundstückswert.

Apropos Wertsteigerung: Da sich die jeweiligen Bodenrichtwerte stets auf Grundstücksverkäufe der Vergangenheit beziehen, können sie je nach Marktentwicklung bereits veraltet und der Quadratmeterpreis vergleichbarer Immobilien inzwischen erheblich gestiegen sein.

Insbesondere in der Nähe von Ballungsgebieten ist zum Beispiel Bauerwartungsland – also Grundstücke einer Gemeinde, die in absehbarer Zeit als Bauland erschlossen werden könnten – sehr begehrt, da der Wohnraumbedarf groß und eine städtebauliche Erweiterung wahrscheinlicher ist als in kleineren Kommunen.

## So wird der Grundstückswert ermittelt

Den Grundstückswert ermitteln kann man laut [Immobilienwertermittlungsverordnung \(ImmoWertV\)](#) anhand des Vergleichswertverfahrens, des Sachwertverfahrens oder des Ertragswertverfahrens.

### Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird aus den Grundstückspreisen vergleichbarer Immobilien der aktuelle, durchschnittliche Bodenwert errechnet. Liegen keine Vergleichswerte vor, dient meist die Bodenrichtwerttabelle des Gebiets als Kalkulationsgrundlage.

### Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren bezieht sich auf Grundstücke mit Bebauung. Die Wertermittlung basiert hier dem Bodenrichtwert sowie auf den Herstellungskosten der auf dem Grundstück befindlichen Gebäude und Außenanlagen. Der Wert der selbst genutzten Immobilie bemisst sich maßgeblich an den Wiederbeschaffungskosten der Bebauung abzüglich Abnutzung.

### Ertragswertverfahren

Dem gegenüber steht das Ertragswertverfahren, bei dem sich der Grundstückswert an den künftig dauerhaft erzielbaren Erträgen bemisst. Hier werden Grundstück und Gebäude nicht selbst genutzt, sondern vermietet oder verpachtet, z.B. Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke (Büros, Geschäfte, Einkaufszentren etc.), Spezialimmobilien (Tankstellen, Hotels, Parkhäuser etc.) oder gemischt genutzte Grundstücke.

**Tipp:** Die genaue Fläche einer Immobilie, die für die Ermittlung des Grundstückswerts ausschlaggebend ist, kann dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes entnommen werden. Darüber hinaus kann sie bei Bedarf unter Angabe der Anschrift von den jeweiligen Eigentümer:innen und der Flurstücksnummer beim zuständigen Katasteramt Ihrer Gemeinde angefragt werden.

## Wann sollte man den individuellen Grundstückswert ermitteln lassen?

Die individuelle Wertermittlung von Grundstücken ist eine wichtige Orientierungshilfe, um deren mögliche Kaufpreise zu bestimmen. Sie können allerdings vom errechneten Grundstückswert später deutlich abweichen, insbesondere dann, wenn ein Grundstück innerhalb einer so genannten *Realteilung* in mehreren Teilen verkauft wird, die einzeln mehr einbringen.

Benötigt wird das Wertgutachten eines Sachverständigen auch bei gerichtlichen Auseinandersetzungen wie Scheidungen oder Erbschaftsstreitigkeiten, bei Finanzierungen durch Banken sowie zur Ermittlung der tatsächlichen Steuerlast. Grunderwerbs-, Erbschafts- und Schenkungssteuer berechnet das Finanzamt andernfalls – oftmals zu Ungunsten der Steuerpflichtigen – pauschal auf Grundlage des Bodenrichtwertes.

## Welche Arten der individuellen Grundstücksbewertung gibt es?

Eine Grundstücksbewertung erfolgt im Rahmen eines Kurz- oder Vollgutachtens durch einen Immobilien-Sachverständigen. Beschreibt das *Kurzgutachten* das Objekt und dessen Wertansätze in verkürzter Form (etwa 2-3 Seiten), erläutert das *Vollgutachten* – auch Wertgutachten genannt – die einzelnen Faktoren der Wertermittlung sehr ausführlich und umfasst etwa 20-60 Seiten.

## Was kosten Grundstücksbewertungen?

Ein Kurzgutachten reicht bei Grundstückskäufen und –verkäufen sowie außergerichtlichen Einigungen wie etwa bei einer Scheidung oft aus. Es kostet ca. 100 – 500 Euro. Bei gerichtlichen Auseinandersetzungen und als Grundlage für Finanzierungen ist hingegen ein Vollgutachten erforderlich. Dessen Kosten liegen in der Regel bei 1,0 - 1,5 % des Grundstückswerts und damit höher als die für ein Kurzgutachten.

## Wer führt Grundstücksbewertungen durch?

Den individuellen Wert eines Grundstücks können Ingenieure, Architekten oder spezialisierte Gutachter bestimmen. Über die beste Kenntnis des aktuellen Marktwerts verfügen in der Regel Immobilienmakler, die die Kosten ihrer Grundstücksbewertungen oftmals erst bei Verkauf über ihre Provision abrechnen.

## Fazit

Der Bodenrichtwert eines Gebietes kann als erste Orientierungsgröße bei der Bestimmung des Grundstückswerts dienen. Bei einer individuellen Berechnung müssen jedoch viele weitere Faktoren berücksichtigt werden. Wer diese nicht selbst gegeneinander aufrechnen möchte oder kann, sollte bei einem Sachverständigen ein Kurz- oder Vollgutachten in Auftrag geben.

Beispielhaftes Bildmaterial:



Quelle: <https://www.istockphoto.com/de/foto/luftaufnahme-des-gr%C3%BCnen-feldes-positionspunkts-und-der-begrenzungslinie-um-position-gm1288691917-384585022?phrase=grundst%C3%BCck>



Quelle: <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.24916&lng=10.40879&zoom=15.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2022-01-01>

Ergänzende Videos:

[Bodenrichtwert: Grundstückswert für Immobilien einfach erklärt](#)

[Wie ermittelt man den Bodenwert für ein Baugrundstück?](#)