



PRESSEMITTEILUNG

Gesetzesänderung in Hessen könnte Immobilienbesitzer teuer zu stehen kommen: Sachverständigenverband BVS fordert Neubetrachtung

Berlin, 01.08.2023. Der deutsche Sachverständigenverband BVS e.V. äußert Besorgnis über die kürzlich beschlossene Novellierung des Ortsgerichtsgesetzes in Hessen. Die am 28. Juni 2023 verabschiedete Änderung führt dazu, dass Schätzungen der hessischen Ortsgerichte bei der Ermittlung von Immobilien-Verkehrswerten mit den Gutachten öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger gleichgestellt werden. Die Gleichstellung bereitet dem Verband Sorge, da sich hieraus erhebliche Nachteile für Verbraucherinnen ergeben können. Der BVS fordert daher eine Neubetrachtung des Ortsgerichtsgesetzes und ist bereit, aktiv an der Anpassung mitzuwirken. Bereits Ende Juli wandte sich der Verband hierzu in einer Stellungnahme an die Ministerien für Justiz, Finanzen und Wirtschaft in Hessen.

Ina Viebrok-Hörmann, Bundesfachbereichsleiterin Immobilienbewertung beim BVS und öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, sagt: „Die Gesetzesänderung führt dazu, dass Schätzungen der Ortsgerichte, die von politisch besetzten Organen erstellt werden, mit Gutachten öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger gleichgestellt werden. Die Schätzungen sind fachlich oft mangelhaft und weichen teilweise erheblich von den tatsächlichen Verkehrswerten ab. Für AuftraggeberInnen und Steuerpflichtige kann dies zu unnötiger Rechtsunsicherheit und wirtschaftlichem Schaden führen.“

Schätzungen durch Ortsgerichte benachteiligen ImmobilienbesitzerInnen

Der BVS vertritt als größter deutscher Sachverständigenverband die Interessen der öffentlich bestellten und vereidigten sowie qualifizierten Sachverständigen. Für die im Juni 2023 beschlossene, aktualisierte Fassung des Ortsgerichtsgesetzes wurden wichtige Sachverständigenverbände, ExpertInnen, Industrie- und Handelskammern sowie Architektenkammern nicht angehört. Beim BVS sorgt das für Verwunderung und Bedauern: „Besonders für ImmobilienbesitzerInnen können Schätzungen durch Ortsgerichte erhebliche Nachteile mit sich bringen. Diese genügen oft nicht den Anforderungen an Verkehrswertgutachten nach ImmoWertV 2021 und den Ansprüchen der Rechtsprechung. ImmobilieneigentümerInnen könnten dadurch mit doppelten Kosten für Wertgutachten konfrontiert werden, wenn die Finanzämter die bisher üblichen Anforderungen an Wertgutachten beibehalten“, so die Sachverständige Viebrok-Hörmann.

Schätzungen stehen aufgrund zahlreicher Mängel in der Kritik

Bei den Schätzungen, so der Sachverständigenverband BVS, mangle es an der Nachvollziehbarkeit der verwendeten Daten, der Modellkonformität innerhalb des Verfahrensablaufs sowie an grundlegenden Informationen zum Bewertungsobjekt. Dies betreffe insbesondere die Einordnung in den regionalen Immobilienmarkt sowie Informationen zu Rechten und Lasten und zum Planungsrecht.

Ina Viebrok-Hörmann sagt: „Finanzämter konnten Verkehrswertgutachten bisher aus formellen Gründen ablehnen, auch wenn der Verkehrswert inhaltlich und methodisch korrekt ermittelt wurde. Zu den Ablehnungsgründen zählten beispielsweise unvollständige Modellbeschreibungen, unzureichende Bau- und Grundstücksbeschreibungen, fehlende Angaben zu Grundbuchinhalten oder nicht nachvollziehbare Ansätze für Mieten, Herstellungskosten, Liegenschaftszinssätze oder Sachwertfaktoren. Werden nun Schätzungen von Ortsgerichten, die diese Anforderungen überwiegend nicht erfüllen, von den Finanzämtern akzeptiert, entsteht eine nicht hinzunehmende Ungleichbehandlung gegenüber öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.“

Der Verband appelliert an die Notwendigkeit einer Neubetrachtung des Ortsgerichtsgesetzes und ist bereit, aktiv an der Anpassung mitzuwirken. Der BVS hält es darüber hinaus für fraglich, ob das Bundesland Hessen in Bundesrecht wie Bewertungsgesetz (BewG) oder Baugesetzbuch (BauGB) eingreifen darf, weil es für diese Interpretation keine Rechtsgrundlage gibt.

Über den BVS - Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

Als bundesweit mitgliedsstärkste Vereinigung öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger gehören dem BVS rund 3.000 Sachverständige an, organisiert in 12 Landes- und 13 Fachverbänden. Sie sind auf über 250 Sachgebieten tätig und erfüllen die höchsten Standards im Sachverständigenwesen: Grundsätzlich sind alle Mitglieder öffentlich bestellt und vereidigt, anderweitig durch staatliche Stellen oder durch Gesetz befugte Institutionen hoheitlich beliehen oder zertifiziert. <https://www.bvs-ev.de/>

Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. (BVS)

Charlottenstraße 79/80

10117 Berlin

Tel. +49 (0) 30 255 938-0

info@bvs-ev.de

Pressekontakt:

Yvonne Hoberg | Glowing Mind Communications

Tel. +49 (0) 151 54 750 169

presse@bvs-ev.de | yvonne.hoberg@glowing-mind.com