

Online-Seminar des DVW Thüringen e. V. – Neues zum Wertermittlungsrecht in Thüringen

Am 6. April 2022 hat das erste Online-Seminar des DVW Thüringen mit dem Thema „Neues zum Wertermittlungsrecht in Thüringen - ImmoWertV 2021 und ThürGAVO 2021“ stattgefunden. Referent war der Schriftführer des DVW, Robert Krägenbring; moderiert wurde die Veranstaltung vom Vereinsvorsitzenden Dirk Mesch. Für die knapp 30 Teilnehmenden war das Seminar kostenfrei. Die Runde war gut gemischt: so waren neben Immobiliensachverständigen und Bediensteten von Behörden auch ÖbVI und Ingenieurbüros vertreten.

Der erste Teil der Veranstaltung widmete sich der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV 2021), welche zum 1. Januar dieses Jahres in Kraft getreten ist. Die ImmoWertV 2021 soll alle wichtigen Grundlagen zur Wertermittlung von Immobilien bundesweit vereinheitlichen und die Markttransparenz auf dem deutschen Immobilienmarkt erhöhen. Zusammen mit den derzeit noch in Abstimmung befindlichen Anwendungshinweisen zur ImmoWertV 2021 werden die zahlreichen bisherigen Regelwerke, eine Verordnung und fünf Richtlinien, abgelöst. Robert Krägenbring hob insbesondere die klare Strukturierung der ImmoWertV hervor und betonte, dass die neue Verordnung bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, unabhängig vom Wertermittlungsstichtag anzuwenden ist. Entscheidend für die Anwendung ist somit der Tag, an welchem das Gutachten erstattet, also unterschrieben wird. Der Referent verwies ausdrücklich darauf, dass die ImmoWertV keine Verkehrswerte ändert. Die ImmoWertV 2021 ist verbindlich bei der Verkehrswertermittlung durch die Gutachterausschüsse anzuwenden. Für andere hat die Verordnung „in der Regel eine faktische Bindungswirkung und ist daher auch außerhalb ihres unmittelbaren Anwendungsbereichs entsprechend anzuwenden“, erläuterte Herr Krägenbring.

Der Fahrplan für das knapp zweistündige Seminar beschränkte sich dann aber auf die wesentlichen Änderungen durch die ImmoWertV 2021.

Ermittlung der erforderlichen Daten

- BRW-Ermittlung verbindlich und präzisiert geregelt
- präzisere Definitionen und grundlegende Ermittlungsvorgaben der sfdWeD
- **Stichtagsprinzip** bei den sfdWeD
- verbindliche **Modellansätze**
- Modell- und Methodentransparenz (**Modellbeschreibung**)

Verkehrswertermittlung

- **Zusammenfassung** der bewährten allgemeinen Ermittlungsgrundsätze
- Grundsatz der **Modellkonformität**
- **einheitliche Begrifflichkeiten für die wesentlichen Verfahrensschritte**
- Öffnung für nicht normierte Verfahren
- Regelungen zu Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken

+ Geeignetheit als Maßstab für die Verwendung von Daten



Gutachterausschüsse



Sachverständige,
Gutachterausschüsse

Abbildung 1 - Wesentliche Änderungen, Schwerpunkte des Vortrags (Quelle: Krägenbring 2021)

Im zweiten Teil der Online-Veranstaltung wurde die Neuausrichtung der amtlichen Wertermittlung in Thüringen durch die neue Thüringer Gutachterausschussverordnung (ThürGAVO), welche seit dem 17. Juli 2021 in Kraft ist, erläutert. Im Zuge der Umsetzung der Grundsteuerreform wurde der Stichtag für die Bodenrichtwerte auf den 1. Januar 2022 verschoben. Die Bodenrichtwerte werden jetzt in jedem geraden Kalenderjahr ermittelt und sollen spätestens drei Monate nach dem Stichtag veröffentlicht werden. Das konnte bereits dieses Jahr durch Veröffentlichung der neuen Bodenrichtwerte am 24. März umgesetzt werden. Herr Krägenbring erläuterte die Neujustierung der Aufgabenverteilung zwischen den Gutachterausschüssen und der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückspreise des Freistaats Thüringen (ZGGT). Damit liegen Auswertungen zur allgemeinen Markttransparenz und deren Veröffentlichungen, die online erfolgen sollen, künftig landesweit in der Hand der ZGGT. Hierdurch sollen die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse entlastet werden, ohne jedoch die Unabhängigkeit der Gutachterausschüsse zu gefährden. So können diese auch weiterhin eigene Veröffentlichungen vornehmen. Damit wurden die Weichen für den landesweiten Immobilienmarktbericht online gestellt. Wegen der gestiegenen Anforderungen an die Gutachterausschüsse und um auch künftig die Besetzung sicherzustellen, wurde die Entschädigung der ehrenamtlichen Mitglieder angepasst und an das Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz gekoppelt. Ebenfalls wird mit der neuen ThürGAVO die Arbeitsfähigkeit der Gutachterausschüsse, zum Beispiel während einer Pandemie, durch die Möglichkeit von Videositzungen gewährleistet.

Insgesamt gab es im Anschluss von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern eine sehr positive Resonanz bezüglich des ersten Online-Seminars des Vereins. Herr Mesch nahm das positiv zur Kenntnis und konstatierte, dass weitere Veranstaltungen in ähnlichen Formaten angedacht sind.

Kay Müller, Erfurt