



Marktgerechte Verkehrswertermittlung erhalten und stärken!

Berlin, 11.02.2021- Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) hat im Juni 2020 einen Referentenentwurf für ein neues Wertermittlungsrecht (ImmoWertV2021) vorgestellt. Zahlreiche Verbände kritisierten den Entwurf massiv. Insbesondere wurde bemängelt, dass der Entwurf die Immobilienbewertung in ein überfrachtetes Normenkorsett mit fachlich fragwürdigen Einzelvorgaben packt und in keiner Weise die eigentlichen Herausforderungen der Verkehrswertermittlung löst. „Letztlich wird eine marktgerechte Bewertung verhindert, da anstelle der direkten Beobachtung des Immobilienmarktes die starren, amtlichen Modelle in den Vordergrund gerückt werden“, sagt Brigitte Adam, stellv. Vorsitzende des ZIA-Ausschusses Bilanzierung und Bewertung. „Der nun seit Anfang Februar vorliegende überarbeitete Referentenentwurf stellt keine Lösung für den grundsätzlich falsch eingeschlagenen Weg dar.“

Aus diesem Grund fordert eine verbändeübergreifende Initiative, bestehend aus ZIA, RICS, BIIS, gif, BVS, IVD und BDGS das Ministerium auf, allenfalls die im Entwurf vom Ministerium selbst als Alternative angedachte „kleine Lösung“ für die steuerliche Bewertung umzusetzen. Des Weiteren sollte zügig ein runder Tisch mit Experten aus den beteiligten Fachverbänden einberufen werden, um sinnvolle Lösungen für die tatsächlichen Herausforderungen im Bereich der Verkehrswertermittlung und deren Verordnung zu finden.

Der vorliegende Entwurf würde laut Prof. Dr. Andreas Link, Leiter der Kompetenzgruppe Marktwertermittlung bei der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif e.V.), zu einer deutlichen Verunsicherung sowie Unklarheiten in der Verkehrswertermittlung führen. „Durch den angestrebten „Modellzwang“ und die für alle Sachverständige verbindliche „Systemkonformität“ würden die Gutachterausschüsse und Katasterämter faktisch die alleinige Deutungshoheit über Verkehrswerte erlangen, ohne dass sie die für eine fachliche Verifikation erforderlichen Grundlagen ihrer Untersuchungen veröffentlichen. Das kann nicht Sinn einer Verordnung für eine sach- und marktgerechte Verkehrswertermittlung sein.“