

## Detailsicht Artikel (1 von 1)

[Erster](#) · [Vorheriger](#) · [Nächster](#) · [Letzter](#) · [Suche ändern](#) · [Übersicht](#) · [Beenden](#)

Immobilien Zeitung Nr. 03 vom 24.01.2008 Seite 2

Rubrik: Nachrichten  
Original Rubrik: NACHRICHTEN

# GESETZESNOVELLIERUNGEN Die "Wertermittlungsreform 2008"

Auf Immobiliengutachter rollt in diesem Jahr eine Welle an neuen Vorschriften zu: Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI), Baugesetzbuch (BauGB) und Wertermittlungsverordnung (WertV) stehen vor dem Eingriff des Gesetzgebers. Bereits in der Abstimmung befindet sich der Entwurf für das neue Erbschaftsteuergesetz, das nach Ansicht von Wolf-Dietrich Drosdzol von der Bundesfinanzakademie in Bonn die Auftragsbücher der Gutachter füllen wird. Mit der geplanten Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) könnte sich auch bewertungstechnisch demnächst etwas ändern.

Das Bundesbauministerium untersucht derzeit die in den NHK aus dem Jahr 2000 aufgeführten Baukostentabellen. Diese sind die Grundlage für die Sachwertermittlung von eigengenutzten Wohnimmobilien. Auf der Grundlage von ca. 1.400 abgerechneten Bauprojekten aus der Datenbank des Baukosteninformationszentrums wurden durch eine Expertenkommission erste Kostenkennwerte ermittelt. Erstmals berücksichtigen diese auch Bürogebäude und Doppelhäuser als eigenen Gebäudetyp. Nicht mehr enthalten sind dagegen Gerichts-, Hochschul-, Ausstellungs- und Sportstättegebäude. Ebenso rausgeschmissen wurden Korrekturfaktoren für die Grundrissart und die Wohnungsgröße. Mit aufgenommen wurden dafür Umrechnungskoeffizienten für Niedrigenergie-, Passiv- und Holzbauweise. Darüber hinaus sind durch die Unterteilung in die Kostengruppen "Baukonstruktion" und "technische Anlagen" stärkere Differenzierungen zwischen den zu bewertenden Liegenschaften möglich als bisher.

Ob aus den empirisch ermittelten Kostengrößen letztendlich die neuen NHK 2007 werden, lässt Johannes Stemmler, zuständiger Referatsleiter beim Bundesbauministerium, jedoch offen. Zunächst müssten die Werte nun in der Praxis "getestet" werden. Dazu werden die daran beteiligten Sachverständigen bei zukünftigen Gutachten parallel mit den neuen Werten rechnen und diese auf Praktikabilität prüfen, kündigte Stemmler auf der Jahrestagung der Sprengnetter GmbH (ehemals Wertermittlungsforum) vergangene Woche in Fulda an. Die Aktualisierung der NHK sei daher noch in weiter Ferne: "Das ist kein Prozess, der schnell abgeschlossen werden kann. Das wird zwischen zwölf und 18 Monaten dauern", so Stemmler.

DCF bald ein normiertes Bewertungsverfahren?

Auf noch größeres Interesse unter den rund 450 Kongressteilnehmern stieß Stemmler mit einer Erörterung des aktuellen Stands einer möglichen Novellierung der WertV. Diese sei seit 1988 inhaltlich nicht geändert worden und daher zurzeit ein "diskutiertes Thema". Im Raum stünden sowohl die Normierung des vereinfachten Ertragswertverfahrens, das bisher nur in den Wertermittlungsrichtlinien geregelt wurde, als auch Grundzüge des Discounted-Cashflow-Verfahrens. Die Aufnahme des Residualverfahrens sei hingegen nicht vorgesehen.

Weitere Änderungen könnte noch in diesem Jahr die Novellierung der HOAI mit sich bringen. "Nach dem aktuellen Kenntnisstand ist zu erwarten, dass die §§ 33 und 34 der HOAI, die Gutachten und Wertermittlungen betreffen, gestrichen werden", teilte Jochem Kierig, Geschäftsführer der Sprengnetter GmbH, mit. Dann müssten sich die Honorare der Immobiliengutachter nicht mehr an

der HOAI orientieren, sondern wären frei vereinbar.

Ein ursprünglich geplanter Einschnitt in das deutsche Sachverständigenwesen durch eine Änderung der Gewerbeordnung scheint indes vorerst vom Tisch zu sein. Das Bundeswirtschaftsministerium hatte zum Zwecke des Bürokratieabbaus die Streichung des § 36 GewO geprüft. Dieser regelt den Nachweis der persönlichen Eignung und der besonderen Sachkunde der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen. "Jeder Sachverständige, der einen Antrag auf öffentliche Bestellung stellt, hätte ohne den Nachweis der Eignung und besonderen Sachkunde bestellt werden müssen", macht Kierig die Konsequenzen deutlich. Eine Sprecherin betonte jedoch, dass derzeit keine Änderung des § 36 GewO geplant sei.

Mehr Aufgaben für die Gutachterausschüsse

Angepasst werden sollen hingegen die Aufgaben der Gutachterausschüsse, die in den §§ 193 ff. BauGB geregelt sind. Der Anlass ist die Reform der Erbschaftsteuer, die eine gerechte Besteuerung aller Vermögensarten zum Ziel hat. Damit die Qualifizierung der steuerlichen Bewertung gewährleistet werden kann, sollen die Gutachterausschüsse standardmäßig Kapitalisierungszinssätze, Marktanpassungsfaktoren, Umrechnungskoeffizienten und flächendeckende Bodenrichtwerte errechnen und dem zuständigen Finanzamt zur Verfügung stellen. Außerdem werden die Aufgaben der oberen Gutachterausschüsse um die Erstellung "überregionaler Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens" erweitert.

Der Aufgabenzuwachs der Gutachterausschüsse könnte sich indes auch auf die übrigen Sachverständigen ausbreiten. Durch die Marktwertermittlung erwartet Wolf-Dietrich Drosdzol bei zukünftigen Immobilienbewertungen im Erbfall ein insgesamt höheres Wertniveau. Infolge dessen werden viele Erben versuchen, durch ein Vergleichsgutachten einen niedrigeren gemeinen Wert nach § 138 Bewertungsgesetz nachzuweisen, glaubt der Jurist. Die Sachverständigen wird's jedenfalls freuen. (nik)

[Erster](#) · [Vorheriger](#) · [Nächster](#) · [Letzter](#) · [Suche ändern](#) · [Übersicht](#) · [Beenden](#)