



# Verkehrswertermittlung für Immobilien in Hessen nun auch durch Laien?

**Änderung des Ortsgerichtsgesetzes in Hessen weicht Qualifikationsanforderungen für Immobiliensachverständige auf**

Der DVW e.V. - Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformationen und Landmanagement sieht die im Zusammenhang mit dem "Gesetz zur Modernisierung und Digitalisierung des Verkündungswesens" eingeführte Änderung des Hessischen Ortsgerichtsgesetzes mit großer Sorge.

Mit der Gesetzesänderung wurde – ohne Anhörung von Verbänden – en passant die Gleichsetzung der Schätzung von Immobilienwerten durch hessische Ortsgerichte – welche mit Laien besetzt sein können – mit qualifizierten Gutachten von öffentlich bestellten und vereidigten oder zertifizierten Sachverständigen beschlossen. Hieraus können sich erhebliche Nachteile für Immobilienbesitzer oder andere ergeben. Das Gesetz muss nachgebessert werden.

Verkehrswerte von Immobilien sind oft Grundlage umfassender finanzieller Entscheidungen in Familienauseinandersetzungen, Steuerfällen, Beleihungsangelegenheiten und vielen anderen bedeutsamen Anlässen. Die Ermittlung von Immobilienwerten erfordert ein hohes Maß an Sachkunde, Marktkenntnis und Erfahrung. Dies gilt insbesondere in Hinblick auf die Kenntnis einschlägiger Vorschriften zur Immobilienwertermittlung in Deutschland. Erst vor kurzem ist daher die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) durch das Bundeskabinett unter Zustimmung des Bundesrates rechtskräftig geworden. Die noch nicht ganz abgeschlossene Novellierung des gesamten Wertermittlungsrechts in Deutschland (ImmoWertV, ImmoWertA und NHK 2021), welche intensiv seit mehr als 5 Jahren die Branche beschäftigt, hat vor allem das Ziel, die Qualität und Nachvollziehbarkeit der Ermittlung von Verkehrswerten weiter zu erhöhen. Aus guten Gründen sind daher die Anforderungen an Sachverständige hoch und die Zertifizierungsvoraussetzungen, gepaart mit Prüfungen, umfassend. Dies gilt beispielsweise auch für die Mitgliedschaft in Gutachterausschüssen als öffentliche Einrichtungen der Länder, für Bestellungen als öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige.

Die vom Hessischen Landtag am 28. Juni 2023 verabschiedete Änderung des hessischen Ortsgerichtsgesetzes soll zum 1. Januar 2024 in Kraft treten. Sie führt dazu, dass Schätzungen der Ortsgerichte mit Gutachten z.B. öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger gleichgestellt werden. In Hessen können die sogenannten Ortsgerichte damit ebenfalls Schätzungen von Immobilienwerten vornehmen. Diese haben dann den Charakter von durch eine öffentliche Einrichtung festgestellten Werten. Bei den Ortsgerichten handelt es sich um Hilfsbehörden der Justiz. Es sind Laiengerichte, da sie mit Schöffen besetzt sind. Die Schöffen werden von der Gemeinde vorgeschlagen. Fach- und Sachkundeforderungen hinsichtlich der Wertermittlung sieht das Gesetz nicht vor.

Die betreffende Regelung ist daher fachlich nicht nachvollziehbar und konterkariert alle Bestrebungen, den Immobilienmarkt transparent zu machen und den

Marktteilnehmenden hinsichtlich der Immobilienwerte Sicherheit und Verlässlichkeit zu gewährleisten. Dass die Schätzungen der Ortsgerichte den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und den Ansprüchen der Rechtsprechung an Verkehrswertgutachten genügen, wird bezweifelt.

Die Regelung in Hessen kann für Bürgerinnen und Bürger, aber auch für öffentliche Stellen, Banken etc. zu unnötiger Rechtsunsicherheit und unter Umständen zu erheblichem wirtschaftlichem Schaden führen. So kann es sein, dass Immobilieneigentümerinnen und Immobilieneigentümer aufgrund fehlerhafter Schätzungen ungünstige wirtschaftliche Entscheidungen treffen oder dass ihnen weitere Kosten für sachgerechte Wertgutachten im Nachgang von Schätzungen der Ortsgerichte entstehen, wenn diese beispielsweise von Behörden und Banken nicht akzeptiert werden.

Der DVW e.V., welcher bundesweit agiert, fordert eine Neubetrachtung des Gesetzes.

Dazu bietet der DVW die Expertise seiner aus dem Fachgebiet der Immobilienwertermittlung kommenden Mitglieder an.

#### **Hintergrundinformationen zum DVW e. V.:**

Der DVW e. V. vertritt die Interessen seiner bundesweit 6.800 Mitglieder aus den Bereichen Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement. Als fachwissenschaftliche Gesellschaft ist der DVW dabei intersektoral aufgestellt und berufspolitisch neutral.

Der Arbeitskreis Immobilienwertermittlung befasst sich mit allen Sektoren der Immobilienmarktanalyse und -bewertung. Weitere Informationen zum Arbeitskreis unter [www.ak6.dvw.de](http://www.ak6.dvw.de).

#### **Kontakt:**

DVW e. V. – Geschäftsstelle  
Dipl.-Ing. Ina Loth  
Rotkreuzstr. 1 L, 77815 Bühl  
Tel.: +49(0)7223 9150-850  
E-Mail: [geschaeftsstelle@dvw.de](mailto:geschaeftsstelle@dvw.de)

[www.dvw.de](http://www.dvw.de)

