

**Kleine Anfrage****Gerald Kummer (SPD), Elke Barth (SPD) vom 09.11.2021****Bewertung von Immobilien durch Ortsgericht****und****Antwort****Ministerin der Justiz****Vorbemerkung Fragesteller:**

Laut § 18 OGerG HE ist die Schätzung von Grundstückswerten eine wesentliche Aufgabe der Ortsgerichte. Den Ortsgerichten in Hessen wurde mit Schreiben vom 6. August 2021 durch den Präsidenten des Amtsgerichts Frankfurt am Main mitgeteilt, dass Verkehrswertgutachten durch die Ortsgerichte beziehungsweise die darüber erstellten Schätzurkunden durch die Finanzämter künftig nicht mehr anerkannt werden, sofern diese nicht durch einen zertifizierten Sachverständigen erstellt worden sind.

Damit erlischt eine der wesentlichen und attraktiven Aufgaben der ehrenamtlich besetzten Ortsgerichte, da diese Qualifikation bei den meisten Ehrenamtlichen nicht vorliegt und der Erwerb der dafür notwendigen Zertifizierung für ehrenamtlich Tätige kostspielig und zeitaufwendig und somit kaum leistbar ist (der TÜV Rheinland bietet hierfür eine Seminarreihe mit 88 Unterrichtseinheiten an 16 Seminartagen an).

Diese Vorbemerkung vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage im Einvernehmen mit dem Minister der Finanzen und dem Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen wie folgt:

- Frage 1. Wie viele Fälle von Schätzurkunden, die vor Änderung des § 198 Abs. 2 BewG von Ortsgerichten ermittelt wurden, sind der Landesregierung bekannt, die nicht den Anforderungen eines Verkehrswertnachweises entsprachen?
- Frage 2. Wie viele Fälle mangelhafter Gutachten von Verkehrswertschätzungen sind der Landesregierung bekannt, die von den Finanzämtern aus diesem Grund abgelehnt wurden?

Die Fragen 1 und 2 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet:

Es wird statistisch nicht erfasst, ob ein Verkehrswertnachweis über einen zeitnahen Verkaufspreis des Bewertungsobjekts oder über ein Gutachten erbracht wird. Ebenso wenig wird statistisch erfasst, ob ein Verkehrswertnachweis endgültig verworfen wird. Eine programmtechnische bzw. personelle Ermittlung der Fälle ist nicht bzw. nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich.

Nach den Berichten der hessischen Finanzämter haben diese schätzungsweise mehr als die Hälfte der Verkehrswertnachweise wegen methodischer Mängel zurückgewiesen. Teilweise haben die Finanzämter Gutachten trotz methodischer Mängel aus verwaltungsökonomischen Aspekten nicht zurückgewiesen und aufgrund nur geringer steuerlicher Auswirkung anerkannt.

- Frage 3. Wie war ihre Position bei der Veränderung des § 198 Abs. 2 BewG, welche am 25. Juni 2021 im Bundesrat beschlossen wurde?

Hessen hat dem Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz im Bundesrat zugestimmt.

- Frage 4. Liegen ihr Anhaltspunkte dafür vor, dass die Grundstücksschätzungen durch die Ortsgerichte in den überwiegenden Fällen über dem Bodenrichtwert des Gutachterausschusses lagen?

Es gibt keine Anhaltspunkte zu Fallzahlen. Diese Frage ist für die Beurteilung der Qualität eines Verkehrswertnachweises aus Sicht der Landesregierung nicht relevant.

Der Bodenrichtwert ist der Wert eines unbebauten, idealtypischen Grundstücks einer Bodenrichtwertzone. Dieser wird durch Zu- oder Abschläge an den Wert des zu bewertenden Grundstücks angepasst, je nach wertbeeinflussendem Merkmal. Dies bildet dann den reinen Bodenwert des Bewertungsobjekts ab. Verkehrswertnachweise werden regelmäßig für bebaute Grundstücke erbracht. Das Gebäude ist daher neben dem Grund und Boden zu bewerten. Die Summe aus Boden- und Gebäudewert ergibt den maßgeblichen Grundbesitzwert.

Der Bodenrichtwert kann allenfalls als Indiz für die Nachfrage am Markt gewertet werden. In Ballungsräumen liegen die erzielbaren Preise regelmäßig deutlich über den Bodenrichtwerten. Daher hat die Frage, ob Grundstücksschätzungen der Ortsgerichte in den überwiegenden Fällen über dem Bodenrichtwert des Gutachterausschusses lagen, keine Aussagekraft.

Frage 5. Wie sieht sie die zukünftige Einbindung der Ortsgerichtsschöffen in die Ortsgerichte, welche bisher überwiegend über die Immobilienbewertung stattfand?

Frage 8. Welche Aufgaben sieht sie für die Ortsgerichte in Zukunft?

Frage 9. Wie beurteilt Sie das Spannungsfeld, welches durch § 18 OGerG HE Abs. 1 und § 198 Abs. 2 BewG entsteht?

Die Fragen 5, 8 und 9 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet:

Die Zuständigkeit der Ortsgerichtsschöffen ist im Zweiten Abschnitt, Buchstabe B. des Ortsgerichtsgesetzes abschließend geregelt.

Darunter fallen die Mitarbeit bei der Sicherung des Nachlasses (§ 16 OrtsGG), die Mitwirkung bei der Feststellung und Erhaltung der Grenzen der Grundstücke, insbesondere bei der Errichtung fester Grenzzeichen (§ 17 OrtsGG) sowie die Mitwirkung bei den weiterhin möglichen Schätzungen (§ 18 OrtsGG). Des Weiteren sind für den Fall der Verhinderung des Ortsgerichtsvorstehers bis zu zwei Ortsgerichtsschöffen zu Vertretern zu ernennen (§ 5 OrtsGG), die im Vertretungsfalle wiederum zusätzlich für die allein dem Ortsgerichtsvorsteher obliegenden Angelegenheiten zuständig sind. Dazu zählen die Beglaubigungen von Unterschriften und Abschriften (§ 13 OrtsGG), die Erteilung von Sterbefallsanzeigen (§ 14 OrtsGG) und die Erledigung von Ersuchen der Gerichte der ordentlichen Gerichtsbarkeit (§ 15 OrtsGG).

Schätzungen nach § 18 des Ortsgerichtsgesetzes werden ein wichtiges Betätigungsfeld der Ortsgerichtsschöffen bleiben, zumal hierunter nicht nur die Immobilienschätzung fällt. Nach § 18 des Ortsgerichtsgesetzes sind die Ortsgerichte zuständig für Schätzungen von

1. Grundstücken,
2. beweglichen Sachen,
3. Nutzungen eines Grundstücks,
4. Rechten an einem Grundstück,
5. Früchten, die von dem Boden noch nicht getrennt sind, sowie
6. Schäden an einem Grundstück und an Früchten, die von dem Boden noch nicht getrennt sind,

soweit sich die Gegenstände in ihrem Bezirk befinden.

Auch außerhalb der Finanzverwaltung gibt es somit einerseits einen Anwendungsbereich für ortsgewöhnliche Schätzungen, beispielsweise im Rahmen von Erbauseinandersetzungen, Scheidungsaufeinandersetzungen oder zur Ermittlung eines Marktwertes für eine geplante Veräußerung und im Rahmen der umfangreichen und vielfältigen anderweitigen Aufgabengebiete der Ortsgerichte.

Frage 6. Wie beurteilt sie die Qualität künftiger Verkehrswertgutachten, wenn die räumliche Distanz zwischen Gutachter und begutachtetem Objekt zunimmt?

Die in Hessen aufgrund § 192 Abs. 1 des Baugesetzbuches gebildeten 17 örtlichen Gutachterausschüsse für Immobilienwerte, welche berechtigt sind, Verkehrswertnachweise gemäß § 198 Abs. 2 BewG zu erbringen, haben eine räumliche Nähe zum Bewertungsobjekt. Damit stehen den Steuerpflichtigen flächendeckend selbstständige und unabhängige Kollegialorgane zur Verfügung, deren Mitglieder ortskundig sind und die Besonderheiten des jeweiligen regionalen Immobilienmarktes kennen.

Die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/ IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken bestellten oder zertifizierten Personen sind bundesweit in einer ausreichenden Zahl vorhanden, sodass die Bürgerin bzw. der Bürger sich an eine Sachverständige oder einen Sachverständigen wenden kann, der oder die eine räumliche Nähe zum Bewertungsobjekt hat.

Anhand der Marktdaten und aufgrund sachverständiger Würdigung muss eine räumliche Distanz auch nicht zwangsläufig zu einem fehlerhaften Gutachten führen.

Frage 7. Plant die Landesregierung eine Finanzierung oder Bezuschussung der Fortbildung für die Ortsgerichte, um eine Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 zu ermöglichen?

Mit den Gutachterausschüssen für Immobilienwerte unterhält das Land Hessen selbstständige und unabhängige Behörden, die flächendeckend eine umfassende und hochwertige Versorgung mit Dienstleistungen im Bereich der Immobilienwertermittlung garantieren. Mit Blick darauf sieht die

Landesregierung derzeit keinen Bedarf, die Ortsgerichte im Bereich der Immobilienwertermittlung über das bisherige Maß hinaus beruflich zu qualifizieren. Dies zudem, da die Zertifizierung eines Ortsgerichtsmitgliedes als Sachverständiger oder Gutachter nicht dazu führen dürfte, dass das Ortsgericht selbst den Anforderungen des § 198 Abs. 2 BewG entspräche.

Als Hilfsbehörde der Justiz kann ein Ortsgericht selbst keine Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 erreichen, sondern nur die jeweiligen Mitglieder des Ortsgerichts. Insofern werden diese im Rahmen des § 198 Abs. 2 BewG aber nicht als Mitglieder des Ortsgerichts tätig, sondern als eigenständige zertifizierte Sachverständige.

Aus steuerlicher Sicht können privat getragene Kosten, welche z.B. für die Zertifizierung entstehen, berücksichtigungsfähige Betriebsausgaben im Rahmen der Einkünfte nach § 15 bzw. § 18 des Einkommensteuergesetzes sein. Da die Gutachtererstellung lukrativ ist, können die Kosten regelmäßig schon nach wenigen Aufträgen wieder erwirtschaftet werden.

Frage 10. Wie stellt sie sicher, dass in Zukunft kostengünstige Grundstücksschätzungen für Bürgerinnen und Bürger zur Verfügung stehen?

Die Immobilienwertermittlung gehört zu den bundesgesetzlich geregelten Aufgaben der flächendeckend eingerichteten Gutachterausschüsse für Immobilienwerte. Diese garantieren als unabhängige Behörden des Landes eine umfassende Versorgung mit Dienstleistungen im Bereich der Immobilienwertermittlung.

Die Leistungen der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte decken sämtliche Qualitätsstufen der Wertermittlung in einem zum Aufwand korrespondierenden abgestuften Gebührenmodell ab. Das Leistungsspektrum erstreckt sich vom hochwertigen Verkehrswertgutachten über eine vereinfachte typisierte Wertberechnung bis hin zu einem Immobilienpreiskalkulator, mit dem die Bürgerinnen und Bürger im Internet den Wert von Standardimmobilien künftig kostenfrei und rund um die Uhr selbst überschlägig ermitteln können.

Die von den Ortsgerichten weiterhin angebotenen Wertschätzungen von Immobilien ergänzen dieses Angebot.

Durch die im ganzen Bundesgebiet geltende Rechtslage zu § 198 BewG werden die Steuerpflichtigen insoweit gleichbehandelt. Gutachternkosten können im Rahmen der Erbschaft-/Schenkungsteuer berücksichtigungsfähig sein, wenn diese in engem, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang stehen.

Darüber hinaus stellt § 18 des Ortsgerichtsgesetzes sicher, dass die Ortsgerichte in den verbleibenden Anwendungsfällen kostengünstige Grundstücksschätzungen erbringen können.

Wiesbaden, 19. Januar 2022

**Eva Kühne-Hörmann**