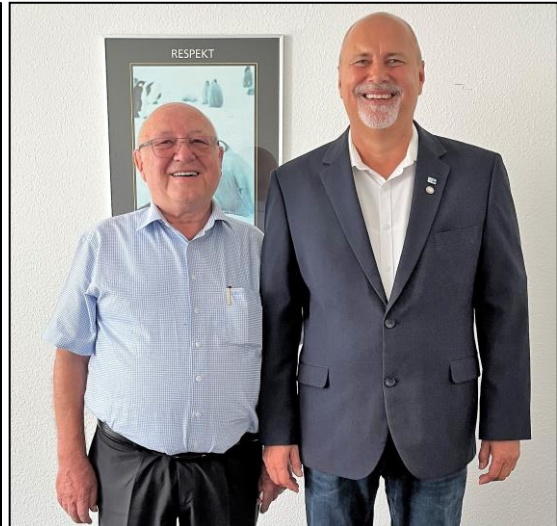


Gutachterausschussmitglieder des gemeinsamen Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal und des gemeinsamen Gutachterausschusses Oberes Gäu am 01.09.2023 zu Gast am Firmenhauptsitz der GARANT IMMOBILIEN in Stuttgart

Das jährlich vom Vorsitzenden des Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal und zugleich auch Bildungspartner der DEKRA Certification Berlin, Dieter E. Brösamle als verantwortlichem Fachreferenten durchgeführte Immobilienfachseminar fand dieses Jahr in 1-tägiger Ausprägung in den Schulungsräumen der GARANT IMMOBILIEN an deren Hauptsitz in Stuttgart statt. Erfreulicherweise ergab sich dabei auch die Gelegenheit den Gründer des Unternehmens Hans Moser persönlich begrüßen zu dürfen und kennen zu lernen.



Lehrgangsteilnehmer Fachseminar ImmoWertA 2023



Hans Moser & Dieter E. Brösamle

GARANT IMMOBILIEN ist mit über 350 Immobilienmaklern in 50 Maklerbüros das größte inhabergeführte Immobilienmakler-Unternehmen in Süddeutschland und besteht seit nunmehr 43 Jahren.

Nach den bisherigen Seminarjahren bzw. Stationen in Ottobeuren (Allgäu), Sigmaringen, Karlsruhe und Heviz (Ungarn) nahmen wiederum ausschließlich zertifizierte Immobiliensachverständige aus ganz Deutschland am Fachseminar teil welches sich thematisch hauptsächlich auf die Novellierung des deutschen Wertermittlungsrechts bezog und von der DEKRA Certification anerkannt ist.

Insbesondere war Gegenstand der 4. Entwurf der ImmoWertA vom 21.07.2023. Es handelt sich dabei um Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung die Vorschläge des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen für eine entsprechende Beschlussfassung der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz umfassen. Nach Ansicht des Referenten ist der Richtlinie nach deren endgültiger Beschlussfassung identische Aufmerksamkeit analog zur ImmoWertV 2021 bei einer Gutachtenerstellung nach § 194 BauGB zukommen zu lassen.

Erörtert wurde zudem der Sachstand und die Vorgehensweise des 2021 an das BKI zusammen mit on-geo erteilten Forschungsauftrages zur „Ermittlung von aktuellen Normalherstellungskosten und von Regionalfaktoren für die Sachwertermittlung“ welche nach Beschluss des Bundesrates bis spätestens zum 31.12.2024 vorliegen sollen. Erste Kenndaten hierzu liegen vor aus denen sich starke Erhöhungen der bisherigen Kostenkennwerte ergeben woraus sich in unmittelbarer Folge erhebliche Reduzierungen der abzuleitenden Sachwertfaktoren ergeben dürften. Es erfolgte eine aktuelle Analyse der deutschlandweiten Grundstücks(teil-) märkte die nach Auskünften der einzelnen Seminarteilnehmer aktuell ein stark uneinheitliches Preisbildungsgeflecht ergaben. Im Weiteren bzw. am Rande wurden die Gegebenheiten und Auswirkungen der Grundsteuerreform in Deutschland angesprochen.

Es ergeben sich im Vergleich der Bundesländer untereinander stark unterschiedliche Steuerbelastungen für die Bürger. Einzelne Probleme des „Baden-Württembergischen“ Modells bestehen zwar; sie sind jedoch lösbar und nach hiesiger Ansicht auf effektiv relativ wenige Einsprüche begrenzt. Diese betragen im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal beispielhaft lediglich 0,08 % aller Flurstücke und sind unter fachspezifisch individueller Vorgehensweise gelöst worden bzw. lösbar. Einer Reaktion unter großem Tohuwabohu sowie einem Besuch auf Utopia – wie von einzelnen Gutachterausschüssen ausgehend - bedarf es im Allgemeinen nicht zumal die Gutachterausschüsse selbst in ihrer Vorgehensweise autark sind. Der Verfasser dieses Berichtes hatte sowohl dem zuständigen Ministerium als auch anlässlich etlicher vorbereitender Sitzungen des Baden-Württembergischen Städtetages bereits vor langem ein Elster-Durchführungssystem vorgeschlagen auf dessen Grundlagen Beschwerden oder Unklarheiten weitgehend kostenfrei klar regelbar und somit obsolet gewesen wären.

Das Seminar wurde von einem Geschäftsführer der GARANT Immobilien Herrn Jan Kohlhasse (Nürnberg) organisiert der zugleich DEKRA zertifizierter Immobiliengutachter ist und dem dafür bei bester Verpflegung besonderer Dank gebührt.

Ihren Abschluss fand die Fachtagung bei einem gemeinsamen Abendessen und einem anschließendem „Absackerbesuch“ auf dem bestens besuchten Stuttgarter Weindorf (Text: Dieter E. Brösamle)