

25.06.21

Beschluss des Bundesrates

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

Der Bundesrat hat in seiner 1006. Sitzung am 25. Juni 2021 beschlossen, der Verordnung gemäß Artikel 80 Absatz 2 des Grundgesetzes nach Maßgabe der sich aus der Anlage ergebenden Änderung zuzustimmen.

Der Bundesrat hat ferner die aus der Anlage ersichtliche Entschließung gefasst.

Anlage

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

A Ä n d e r u n g

Zu § 36 Absatz 1 und § 38 ImmoWertV

Die Verordnung ist wie folgt zu ändern:

- a) In § 36 Absatz 1 sind die Wörter „mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern“ durch die Wörter „mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren“ zu ersetzen.

b) § 38 ist wie folgt zu fassen:

„§ 38

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.“

Als Folge ist

in der Inhaltsübersicht die Angabe zu § 38 wie folgt zu fassen:

„§ 38 Alterswertminderungsfaktor“

Begründung

Die Alterswertminderung darf sich nicht nur auf die bundesweit durchschnittlichen Herstellungskosten beziehen, sondern muss auch den Regionalfaktor berücksichtigen. Dies ist am einfachsten durch die Multiplikation mit einem Alterswertminderungsfaktor zu erreichen. Der Alterswertminderungsfaktor, das heißt, das Verhältnis des Zeitwerts zum Neuherstellungswert der baulichen Anlage, ist zudem aussagefähiger als ein Geldbetrag, der erst dadurch eine Aussagekraft erlangt, dass er zu den regionalisierten durchschnittlichen Herstellungskosten (Neuherstellungswert) ins Verhältnis gesetzt wird. Die Formel für den Alterswertminderungsfaktor (= RND / GND) ist außerdem einfacher als die in der Verordnung enthaltenen Formel für die Alterswertminderung als Geldbetrag.

B

E n t s c h l i e ß u n g

1. Der Bundesrat stellt fest, dass die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) an die aktuellen Verhältnisse anzupassen sind. Das betrifft sowohl die Kostenkennwerte als auch die Relationen zu den Standardstufen. Die Beschreibung der Standardstufen ist zudem auf die Erfordernisse einer digitalen Datenerhebung auszurichten.
2. Der Bundesrat bittet die Bundesregierung, die NHK 2010 zeitnah bis spätestens Ende 2024 zu überarbeiten.

Begründung:

Die Normalherstellungskosten bilden den Kern des Sachwertverfahrens, das die Immobilienwertermittlungsverordnung als ein Verfahren zur Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken normiert.

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) wurden unverändert aus den Anlagen 1 und 2 der Sachwertrichtlinie in die Anlage 4 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV - BR-Drucksache 407/21) übernommen.

Die NHK 2010 beruhen auf Daten, die vor dem Jahr 2005 erhoben wurden. Gerade in den vergangenen 20 Jahren haben sich die Anforderungen an die Errichtung von Gebäuden, zum Beispiel in energetischer Hinsicht, erheblich verändert. Daher entsprechen die NHK 2010 nicht mehr den Marktverhältnissen und werden von der Fachwelt immer weniger akzeptiert.

Im Rahmen der fachlichen und förmlichen Beteiligung haben daher sowohl die Länder als auch die Verbände die dringende Anregung vorgebracht, die NHK 2010 im Zuge des Ordnungsgebungsverfahrens zur ImmoWertV zeitnah zu überarbeiten und marktgerecht auszugestalten. Zudem wurde vorgeschlagen, einen Automatismus zur regelmäßigen Aktualisierung der Normalherstellungskosten, beispielsweise im fünf oder zehn Jahresrhythmus, in die ImmoWertV zu implementieren.

Der Forderung der Länder und Verbände wurde jedoch seitens der Bundesregierung nicht nachgekommen; die Begründung zur ImmoWertV führt dazu lediglich aus, dass „eine Aktualisierung der NHK 2010 [...] im Anschluss an das Ordnungsgebungsverfahren geplant“ (vgl. BR-Drucksache 407/21, Seite 79) ist. Aufgrund der zentralen Bedeutung der Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren, ist eine zeitnahe Überarbeitung der NHK 2010 zwingend erforderlich.