Bundesrat **Drucksache** **407/1/21**

10.06.21

Empfehlungen
der Ausschüsse

Wo - Fz - In

zu **Punkt …** der 1006. Sitzung des Bundesrates am 25. Juni 2021

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

A

Der **federführende Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung** (Wo) und

der **Ausschuss für Innere Angelegenheiten** (In)

empfehlen dem Bundesrat, der Verordnung gemäß Artikel 80 Absatz 2 des Grundgesetzes nach Maßgabe folgender Änderungen zuzustimmen:

In 1. Zu § 3 Überschrift, Absatz 5 und
Anlage 5 Abschnitt I Tabelle ImmoWertV

Die Verordnung ist wie folgt zu ändern:

a) § 3 ist wie folgt zu ändern:

aa) In der Überschrift sind die Wörter „; sonstige Flächen“ zu streichen.

bb) In Absatz 5 sind nach den Wörtern „Sonstige Flächen“ die Wörter „ohne Bauerwartung“ einzufügen.

b) In Anlage 5 Abschnitt I sind in der Tabelle in der Überschrift vor Ordnungsnummer 8.1 nach den Wörtern „Sonstige Flächen“ die Wörter „ohne Bauerwartung“ einzufügen.

...

Vertrieb: Bundesanzeiger Verlag GmbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln
Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.betrifft-gesetze.de
ISSN 0720-2946

juris Lex QS
29042024 ()

Als Folge sind

in der Inhaltsübersicht in der Angabe zu § 3 die Wörter „; sonstige Flächen“ zu streichen.

Begründung

Der Begriff „sonstige Flächen“ ist zu unspezifisch und wird auch in anderen Zusammenhängen gebraucht, zum Beispiel zur Bezeichnung der Nutzflächen, die weder Wohnflächen sind noch einer Nicht-Wohnnutzung dienen. Der Begriff sollte daher nicht durch eine Legaldefinition in der ImmoWertV in seiner Bedeutung eingeschränkt und damit „verbraucht“ werden, sondern für den hier betroffenen Bedeutungszusammenhang präzisiert werden. Wie die Flächen der Land- und Forstwirtschaft besitzen diese Grundstücksflächen weder eine unmittelbare Bebauungsmöglichkeit (wie Bauland), noch eine gesicherte Anwartschaft (wie Rohbauland) oder eine begründete Erwartung darauf (wie Bauerwartungsland). Der Entwicklungszustand dieser Flächen ist daher mit den Flächen der Land- und Forstwirtschaft vergleichbar, nur dass der Wert nicht durch eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzbarkeit, sondern durch eine andere, in der Regel höherwertige, jedoch nicht bauliche Nutzungsmöglichkeit bestimmt wird. Eine Änderung der bereits eingeführten Abkürzung „SF“ in der Anlage 5 ist nicht erforderlich.

In Wo

2. 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.“

...

juris Lex QS
29042024 ()

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

3. Der **Finanzausschuss** empfiehlt dem Bundesrat, der Verordnung gemäß Artikel 80 Absatz 2 des Grundgesetzes zuzustimmen.

C

4. Der **federführende Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung** empfiehlt dem Bundesrat ferner, die folgende Entschließung zu fassen:

   a) 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.

...

juris Lex QS
29042024 ()

b) 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 Verordnungsgebungsverfahrens 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 Verordnungsgebungsverfahren 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.

juris Lex QS
29042024 ()