



Neufassung der Normalherstellungskosten - Eckpunkte

Überarbeitung der Kostenkennwerte mit Regionalfaktoren (Normalherstellungskosten - NHK) als Anlage 6 des Entwurfs der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

Im Zuge der Novellierung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sollen die Normalherstellungskosten (NHK 2010) nunmehr auch überarbeitet werden. Dies wird seitens des DVW e. V. sehr begrüßt.

Bis zur abschließenden Überarbeitung sollen die bisherigen NHK 2010 in Anlage 6 der neuen ImmoWertV aufgenommen, jedoch als unverbindlich eingestuft werden. Der DVW e. V. sieht dieses Vorgehen einerseits kritisch und kann jedoch andererseits die zeitlichen Zwänge nachvollziehen. Gleichwohl will der DVW e. V. durch frühzeitige Positionierung zur Überarbeitung der NHK einen klaren Standpunkt einnehmen.

Folgende Grundsätze für eine Überarbeitung der Anlage 6 zur ImmoWertV werden seitens des Facharbeitskreises 6 „Immobilienwertermittlung“ des DVW e. V. für sachgerecht gehalten:

- (1) Die Normalherstellungskosten bilden den Kern des Sachwertverfahrens.
- (2) Die grundsätzliche Struktur der NHK 2010 sollte beibehalten werden. Im Einzelnen sind das
 - a. die Einteilung der Gebäude in Gebäudearten,
 - b. die Differenzierung des Gebäudestandards in Standardstufen,
 - c. die Bruttogrundfläche (BGF) als Bezugsgröße für die Kostenkennwerte,
 - d. der Verzicht auf Baujahresgruppen und
 - e. die Zusammensetzung der Kostenkennwerte aus den Kostengruppen 300 und 400 einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer.
- (3) Um aktuellen Entwicklungen in der Grundstückswertermittlung Rechnung zu tragen und um die Nachteile der bisherigen NHK 2010 auszugleichen, sollten folgende Anpassungen bzw. Ergänzungen vorgenommen werden:

1. Regionalfaktoren als Bestandteil der NHK bundesweit einheitlich ermitteln und veröffentlichen

Es sollten Regionalfaktoren eingeführt werden, die – insbesondere wegen der organisatorischen Heterogenität der Gutachterausschüsse – bundesweit einheitlich abgeleitet sind. Sie sollten als Bestandteil bzw. als Ergänzung der NHK (als Modellgrößen) durch das BMI veröffentlicht und als verbindlich festgelegt werden. Die Methode sollte ebenfalls veröffentlicht werden. Eine Darstellung der Regionalfaktoren kann durch die Gutachterausschüsse oder zentral Internet basiert erfolgen.

Die Regionalfaktoren sollten räumlich auf die Ebene der kreisfreien Städte und Landkreise bzw. auf die von dem Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse (AK OGA) verwendeten

Subkreise bezogen werden. Die Subkreissystematik des AK OGA bietet sich insofern an, als diese mit den Gutachterausschüssen bereits entwickelt worden sind und insofern breite Anerkennung haben. Die Regionalfaktoren sollten in regelmäßigen Abständen (z. B. alle fünf Jahre) bundesweit fortgeschrieben werden.

2. Klassifizierung der Gebäude

Die bisherigen Gebäudearten sollten grundsätzlich beibehalten werden, um die Zuordnung der Gebäude bei der Kaufpreisauswertung nicht anpassen zu müssen.

Die Gebäudearten sollten allerdings hierarchisch zu Gebäudeklassen gegliedert werden, so dass die Kennwerte zueinander homogen sind. Als Grundlage dafür kann das von dem AK OGA maßgeblich bearbeitete Papier zur Strukturierung der sachlichen Teilmärkte von Wirtschaftsimmobilien dienen.¹

3. Ergänzung der Standardstufen

Die Standardstufen 1 und 2 sollten auch bei den übrigen Gebäudearten vorgesehen werden. In diesem Zusammenhang sollte geprüft werden, ob eine weitere Standardstufe 6 für neuere Gebäude vorzusehen ist.

Die Standardstufen sollten zudem so überarbeitet werden, dass auch bauperiodische Gebäudetypen unterscheidbar sind. Dabei sollten auch die Gewichtungen kritisch überdacht werden.

4. Digitalisierungskonforme Beschreibung der Standardstufen und der Gebäudearten

Die Standardstufen sowie die Gebäudearten sollten so strukturiert werden, dass die Fragebögen der Gutachterausschüsse auf bundesweit einheitliche Mindestangaben angepasst werden können. Die Beschreibungen sollten so gestaltet werden, dass die auf der Grundlage von § 197 BauGB vorzunehmenden Befragungen der Eigentümer zukünftig auch elektronisch oder per Onlinefragebogen erfolgen können. Zudem sollten die Standardkriterien soweit vereinfacht werden, dass auch Nichtfachleute entsprechende Fragen gut beantworten können.

Durch die Vorgaben der Anlage 6 sollten die Antworten aus den Fragebögen eindeutig und überschneidungsfrei direkt zu den Gebäudearten und zu den Standardstufen führen. Damit ist eine automationsgestützte Übernahme der Nacherhebungen für die Zukunft vorbereitet. Die automatisierte Ermittlung von normierten Sachwerten für die Ableitung von Sachwertfaktoren wird damit möglich.

5. Aktualisierung der Kostenkennwerte

Die neu zu ermittelnden Kostenkennwerte sind auf das aktuelle Baukostenniveau zu beziehen und für die ggf. weiteren Standardstufen zu ergänzen. Zudem sollten einzelne Unzulänglichkeiten der bisherigen Kostenkennwerte der NHK 2010 behoben werden.

6. Aktualisierung und Ergänzung der Korrekturfaktoren

Für bestimmte und allgemein verbreitete Gebäudemerkmale (z.B. Bauweise, Wohnungsgröße, Grundrissart, versetzte Ebenen, überhohe Geschosse) sollten bundesweit einheitlich weitere

¹ s. auch Strukturierung des sachlichen Teilmarktes wirtschaftlich genutzter Immobilien für die Zwecke der Marktbeobachtung und Wertermittlung, Zentraler Immobilienausschuss, 09/2019, www.immobiliemarktbericht-deutschland.info

Korrekturfaktoren zu den Kostenkennwerten abgeleitet werden. Damit würden die gegenwärtig in der Praxis in großem Maße vorgenommenen Schätzungen vermieden.

(4) Die lineare Alterswertminderung im Sachwertverfahren sollte beibehalten werden.

Der DVW e. V. sieht in der Anpassung der Anlage 6 der neuen ImmoWertV eine gute Möglichkeit, die Modelle für die Wertermittlungsverfahren sowie die Ermittlung der erforderlichen Daten bundesweit zu vereinheitlichen und damit die bundesweite Vergleichbarkeit der Wertermittlungsergebnisse zu verbessern.

Hintergrundinformationen zum DVW e. V.:

Der DVW e. V. vertritt die Interessen seiner bundesweit 7.000 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. Leiter des Arbeitskreises ist Dipl.-Ing. Peter Ache, E-Mail: peter.ache@dvw.de.

Weitere Informationen zum Arbeitskreis unter 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

www.dvw.de

