

19.03.25

Unterrichtung

durch die Bundesregierung

Stellungnahme der Bundesregierung zu der Entschließung des Bundesrates zur Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen
Parlamentarische Staatssekretärin

Berlin, 19. März 2025

An die
Präsidentin des Bundesrates
Frau Ministerpräsidentin
Anke Rehlinger

Sehr geehrte Frau Bundesratspräsidentin,

namens der Bundesregierung übersende ich Ihnen in der Anlage die Stellungnahme der Bundesregierung zur Entschließung des Bundesrates zur Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) (BR-Drs. 407/21 (Beschluss)).

Mit freundlichen Gren
Elisabeth Kaiser

siehe Drucksache 407/21 (Beschluss)

Stellungnahme der Bundesregierung zu der Entschließung des Bundesrates zur Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) BR-Drs. 407/21 (Beschluss)

Zu der Entschließung des Bundesrates vom 25. Juni 2021 zur Immobilienwertermittlungsverordnung wird wie folgt Stellung genommen:

Bereits im Dezember 2021 und damit vor Inkrafttreten der Immobilienwertermittlungsverordnung wurde nach öffentlicher Ausschreibung ein Forschungsprojekt zur Ermittlung aktueller Normalherstellungskosten sowie von Regionalfaktoren vergeben. Die Ergebnisse des Forschungsvorhabens sollten der Vorbereitung eines Verordnungsgebungsverfahrens dienen, mit dem neue Normalherstellungskosten vor dem 31. Dezember 2024 hätten in Kraft gesetzt werden sollen.

Der Auftragnehmer hat ungeachtet der im Forschungsverlauf eingetretenen Verzögerungen vertragsgerecht und mit einer im Grundsatz sowohl nachvollziehbaren als auch vertretbaren Methodik Kostenkennwerte für alle relevanten Gebäudearten ermittelt. Hinsichtlich der typischen Sachwertobjekte, d. h. bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern, hat sich jedoch im Laufe des Forschungsprojekts gezeigt, dass die vom Auftragnehmer angewandte Ermittlungsmethodik für Zwecke der Verkehrswertermittlung aufgrund der eingeschränkten Datenverfügbarkeit zu pauschal war und mit ihrem rein rechnerischen Ansatz entgegen den Anforderungen und Erwartungen der Praxis kein ausreichender Bezug zu tatsächlich vorkommenden Gebäuden hergestellt werden konnte.

In enger Abstimmung mit einer das Forschungsvorhaben begleitenden Arbeitsgruppe mit Vertretern der Länder, der kommunalen Spitzenverbände und der Fachverbände wurde daher entschieden, trotz des damit verbundenen Zeitaufwandes, eine teilweise Neuausschreibung des Forschungsvorhabens für die genannten Gebäudetypen vorzunehmen. Diese Ausschreibung ist derzeit in Vorbereitung. Die Inkraftsetzung aktueller Normalherstellungskosten kann erst nach Abschluss dieses zweiten Forschungsprojekts erfolgen.