

● DVW-Standpunkt: Verbesserte Transparenz durch Gutachter- ausschüsse für Grundstückswerte

Sieben Anregungen zur Anpassung der §§ 192 – 199 Baugesetzbuch (BauGB)

Mit der Auflösung des Preisstopps und der Einführung der §§ 136-144 Bundesbaugesetz, BBauG, (heute §§ 192-199 BauGB) und damit der Bildung von Gutachterausschüssen wurde aus Sicht der damaligen Situation ein wesentlicher Baustein zur Herstellung einer Transparenz auf dem Immobilienmarkt gesetzt. Bis heute tragen die Gutachterausschüsse mit ihren Geschäftsstellen zur Verbesserung der Transparenz auf dem Immobilienmarkt bei. Neben der wirtschaftlichen Bedeutung bilden Immobilien die Grundlage für die meisten gesellschaftlichen sowie sozial- und wohnungspolitischen Themen. Dies betrifft z. B. die Schaffung von Wohnraum, die Anpassung von Infrastruktureinrichtungen und Arbeitsbedingungen sowie weitere Veränderungsprozesse auch mit Blick auf die aktuellen Herausforderungen durch die Energiekrise und den Klimawandel.

Gute Entscheidungen erfordern belastbare, d. h. aktuelle, repräsentative und qualitativ hochwertige Datengrundlagen. Detaillierte Informationen über den Immobilienmarkt verringern das Risiko von politischen und wirtschaftlichen Fehlentscheidungen und ermöglichen die sachgerechte Evaluation, ob Entscheidungen zu den gewünschten Effekten geführt haben oder ob nachgesteuert werden sollte.

Mit den aktuellen gesetzlichen Grundlagen können die Gutachterausschüsse mit ihren Geschäftsstellen die gestiegenen Bedürfnisse, sowie die an sie gestellten Erwartungen nur noch unzureichend erfüllen. Die Beiträge zur Verbesserung der Transparenz auf dem Immobilienmarkt sind ohne weitere gesetzliche Regelungen nicht mehr wirksam. Es besteht ein dringender Anpassungsbedarf.

Folgende Anforderungen stellen sich an eine Weiterentwicklung im Kontext der §§ 192-199 BauGB:

● 1. Klarstellung: Markttransparenz ist wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse (§ 192)

Die Gutachterausschüsse haben die prioritäre Aufgabe, die Markttransparenz auf dem deutschen Immobilienmarkt zu erhöhen (vgl. Deutscher Bundestag (1958), Drucksache 336, S. 107 & 139). Der Begriff der Grundstücksmarkttransparenz wird jedoch erst in § 198 BauGB in Bezug auf den Oberen Gutachterausschuss bzw. die Zentrale Geschäftsstelle genannt. Um diese Unstimmigkeit zu bereinigen, sollte zu Beginn des Abschnitts „Wertermittlung“ (§§ 192 – 199 BauGB) die zentrale Verpflichtung der Gutachterausschüsse zur Erhöhung der Markttransparenz formuliert und herausgestellt werden.

Informationen aus dem DVW e.V.

- www.dvw.de
Infos aus allen Landesvereinen,
Arbeitskreisen & Seminare
- **Arbeitskreis Immobilienwertermittlung**
www.dvw.de/ueber/immobilienwertermittlung
- **DVW-Newsletter**
(Anmeldung über www.dvw.de)
- Kontakt zum DVW e.V.**
- **E-Mail:**
info@dvw.de
- **Adresse:**
DVW e.V. – Geschäftsstelle
Rotkreuzstr. 1L, 77815 Bühl

● 2. Erfordernis der Aufgaben-Priorisierung (§ 193)

Historisch betrachtet sind die Gutachterausschüsse zur Verbesserung der Transparenz auf dem Immobilienmarkt eingesetzt worden. Dazu führen sie mit einem nicht unerheblichen Aufwand Kaufpreissammlungen, in denen jährlich ca. 700.000 bis 1.000.000 Transaktionsfälle registriert werden. Dennoch ist die Aufgabe der Transparenzverbesserung durch die Gutachterausschüsse nicht konkret gesetzlich geregelt. Aus diesem Grund sollte

- der Begriff Transparenz definiert werden,
- die Aufgabe der Gutachterausschüsse in Hinblick auf eine Transparenz auf dem Immobilienmarkt konkret benannt werden,
- die Reihenfolge der Absätze in § 193 BauGB geändert werden und
- die Regelung zur Erstattung von Verkehrswertgutachten auf eine „Kann“- bzw. sogar „Ausnahmsweise“- Regelung angepasst werden, da die Erstattung von Verkehrswertgutachten nicht unwesentliche Ressourcen beansprucht.

Die Führung der Kaufpreissammlung sowie die Ermittlung und Bereitstellung der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sollten als prioritäre Aufgaben genannt werden. Als weitere Aufgabe kann die Erstellung von Gutachten auf Antrag im oben genannten Kontext bestehen bleiben.

● 3. Konkrete Aufgabendefinition für die Geschäftsstellen (§ 192 Abs. 4 BauGB)

Die Aufgaben und Befugnisse der Geschäftsstellen und des Gremiums Gutachterausschuss sind insbesondere auch vor dem Hintergrund der zukünftig zu erwartenden unterjährigen Bereitstellung von Wertermittlungsdaten und mit Blick auf das notwendige Personal klar darzustellen. Bezüglich der Inhalte kann sich an die in vielen Fällen gleichlautenden Formulierungen der Landesverordnungen („Gutachterausschussverordnungen“) angelehnt werden (z. B. Bayern: „Die Geschäftsstelle führt die Geschäfte des Gutachterausschusses nach Weisung des Vorsitzenden.“).

● 4. Auskunftspflicht bzw. aktuell mangelnde Durchsetzung

Den Gutachterausschüssen werden die Inhalte jedes notariellen Kaufvertrags bzw. sonstiger Übertragungsverträge (vgl. § 195 BauGB) übermittelt. Allerdings gibt der Kaufpreis allein keine Hinweise auf den Immobilienmarkt. Erst durch die Grundstücksmerkmale (Eigenschaften), die mit dem Kaufpreis verknüpft sind, kann der Kaufpreis gewürdigt werden. Der Aufwand für die Beschaffung der in den Kaufverträgen nicht genannten Grundstücksmerkmale ist sehr hoch. Erschwerend kommt hinzu, dass die auf Rechts- und Amtshilfe verpflichteten Gerichte und Behörden nicht zur Mitwirkung verpflichtet sind, wenn der Aufwand unverhältnismäßig ist (vgl. § 197 Abs. 2 BauGB). Dabei bleibt der Begriff „unverhältnismäßig“ unklar und unterliegt der Beurteilung der eigentlich zur Auskunft verpflichteten Stelle.

Um die Qualität der Daten der Kaufpreissammlung erhöhen zu können, ist es erforderlich, dass § 197 Abs. 2 Satz 3 BauGB gestrichen oder zumindest der Begriff des unverhältnismäßigen Aufwands konkretisiert und eingeeengt wird.

● 5. Bekanntgabe/Zusendung bei Eigentumsübergang im Rahmen von Share-Deals

Ein vermutlich nicht unerheblicher Anteil an Immobilienmarkttransaktionen wird im Wege von sogenannten Share-Deals durchgeführt. I. d. R. erhalten die Gutachterausschüsse hiervon keine Kenntnis. Diese können aber wesentlich für die

Kontakt zum DVW e.V.

● E-Mail:
info@dvw.de

● Adresse:
DVW e.V. – Geschäftsstelle
Rotkreuzstr. 1L, 77815 Bühl

Beschreibung von Marktentwicklungen sein. Aus diesem Grund sollte eine Ergänzung hinzugefügt werden, dass sich der § 195 BauGB auch auf Share-Deals bezieht.

Kontakt zum DVW e.V.

● E-Mail:
info@dvw.de

● Adresse:
DVW e.V. – Geschäftsstelle
Rotkreuzstr. 1L, 77815 Bühl

● 6. Mietensammlung als Aufgabe der Gutachterausschüsse

Zum Immobilienmarkt gehört sowohl der Kauf- als auch der Miet- und Pachtmarkt. Für eine verbesserte und den heutigen Anforderungen entsprechende Markttransparenz ist daher die Beobachtung beider funktionalen Märkte notwendig. Insbesondere auch für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze im Ertragswertverfahren durch die Gutachterausschüsse sind geeignete (marktübliche) Erträge notwendig. Ebenso ist es für die Anwender der Liegenschaftszinssätze notwendig, Kenntnis über diese Erträge zu haben, um die Liegenschaftszinssätze modellkonform anzuwenden. Aus diesem Grund sollte neben der Kaufpreissammlung bei den Gutachterausschüssen ebenfalls eine Mietpreissammlung aufgebaut und mit Bezug auf die Anwendung bei Wertermittlungen nach BauGB und ImmoWertV auch veröffentlicht werden.

Insbesondere in den Fällen, wo kein Mietspiegel vorhanden ist, ist die Veröffentlichung einer Mietpreissammlung der Gutachterausschüsse sinnvoll und notwendig, die dafür aber entsprechend befähigt und ermächtigt werden müssten. Hier wäre insbesondere eine Unterstützung zur Sammlung von Mietdaten durch die Finanzämter zielführend, die eine umfangreiche Datenbasis haben.

● 7. AK OGA gesetzlich institutionalisieren

Der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) wurde zunächst als informelle Institution gebildet, insbesondere um den Immobilienmarktbericht Deutschland zu erstellen. Im Jahr 2016 wurde eine rechtliche Grundlage durch eine Verwaltungsvereinbarung der Länder gebildet, die wiederum ihre gesetzliche Grundlage in § 198 Abs. 2 Satz 1 hat. Auf der Grundlage der Vereinbarung der Länder hat der AK OGA derzeit nur die Möglichkeit das allgemeine Marktgeschehen in Deutschland durch die Veröffentlichung eines Immobilienmarktberichtes zu publizieren.

Der AK OGA sollte als Stelle für bundesweite Auswertungen der Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse institutionalisiert werden und auf einer klaren gesetzlichen Grundlage operieren. Dadurch kann insbesondere eine differenzierte Aussage über (räumlich unterschiedliche) Marktentwicklungen getroffen werden. Zudem können auch Märkte mit lokal sehr geringen Transaktionen durch eine bundesweite Beobachtung transparenter werden.

Veröffentlicht im März 2025

● Über den DVW e. V.

Der DVW e. V. vertritt die Interessen seiner bundesweit 6.500 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. Weitere Informationen zum Arbeitskreis unter <https://dvw.de/ueber/immobilienwertermittlung>