

b.v.s Charlottenstraße 62 – 10117 Berlin

Bundesministerium der Justiz
Herrn Bundesminister Dr. Volker Wissing
Mohrenstraße 37
10117 Berlin

Vizepräsidentin
Bundesfachbereich Immobilienbewertung
Ina Viebrok-Hörmann

Unser Zeichen: IVH_MEy
Telefon: 030 255938 0
Telefax: 030 255938 14
E-Mail: immobilienbewertung@bvs-ev.de
Internet: www.bvs-ev.de

09. Januar 2025

Stellungnahme des BVS zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz

Entwurf eines Gesetzes zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare (Stand 05. November 2024)

Sehr geehrter Herr Minister Wissing,
sehr geehrte Damen und Herren!

Der Bundesverband der öffentlich bestellten und vereidigten sowie qualifizierten Sachverständigen Deutschlands (BVS) ist der größte Sachverständigenverband in Deutschland, dessen Mitglieder eine öffentliche Bestellung und Vereidigung nach § 36 GewO oder eine hochwertige, nahezu gleichrangige Zertifizierung nachweisen können. Die Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie für Schäden an Gebäuden und andere bauliche Schäden und Beurteilungen stellen dabei die größten Fachbereiche im BVS dar.

Der BVS ist seit Jahrzehnten regelmäßig bei Gesetzgebungsverfahren aktiv beteiligt, z.B. bei der Novellierung des JVEG oder des Zwangsversteigerungsrechts und insbesondere bei den Novellierungen zum Wertermittlungsrecht (WertV, ImmoWertV 2010, ImmoWertV 2021 und der aktuellen Novelle) sowie den dazu erlassenen Richtlinien und Anwendungshinweisen (WertR 2006 und früher, Bodenwertrichtlinie, Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertrichtlinien, ImmoWertA) und konnte in den Projektgruppen, Arbeitsgruppen und weiteren Fachgruppen bei der Gestaltung der Regelungen entscheidend mitwirken.

Die Stellungnahme zum Referentenentwurf des Gesetzes zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen erreicht Sie erst jetzt, da zum einen der BVS als Fachverband nicht in den Kreis der beteiligten Verbände einbezogen war und erst über andere Beteiligte von dem Entwurf erfahren hat und zum anderen auf Grund der Betriebsruhe während der Feiertage.

Der vorliegende Referentenentwurf des Gesetzes zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen (im weiteren als RefE bezeichnet) veranlasst uns, nun auch zu diesem Referentenentwurf Stellung zu nehmen.

Sehr positiv ist, dass sich das BMJ um die Digitalisierung der Abläufe des Vollzugs von Grundstückskaufverträgen bemüht, die seit Jahren zwingend erforderlich ist. Es liegt auf der Hand, dass der Datenfluss zwischen Notaren und Grundbuchämtern digital so geregelt wird, dass auch ein Ausdrucken der Verträge nach Versand als PDF-Datei nicht mehr erfolgen muss. Daran schließt sich auch die Nutzung des digitalen Versands an alle weiteren Empfänger durch notarielle Urkunden an, sei es für

Seiten 1 von 15

Genehmigungs- oder Dokumentationszwecke des Bundes- und Landesrechts wie z. B. für Negativzeugnisse nach § 24 BauGB oder für die Aufgaben der Gutachterausschüsse nach § 195 BauGB.

Zur Sicherstellung eines digitalen Datenflusses sind Möglichkeiten zu schaffen, die alle ca. 425 Gutachterausschüsse erfolgreich umsetzen müssen. Da aber für die Umsetzung der Regelungen die Länder und in deren Folge die Landkreise und die Gemeinden (auf deren Ebene üblicherweise die Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen organisiert sind) zuständig sind, sind einheitliche Regelungen für Deutschland einzuführen oder es muss in definierten Schnittstellen eine Umsetzung garantiert werden. Leider fehlt dazu im RefE und seiner Begründung jeder Hinweis zur Lösung des Problems.

1 Kompetenz für die Gesetzgebung

In der Begründung zum RefE wird in V. Gesetzgebungskompetenz auf eine ausschließliche Kompetenz des Bundes hingewiesen. Dabei wird übersehen, dass im Rahmen der konkurrierenden Gesetzgebung zu Fragen der Gutachterausschüsse und der Kaufpreissammlungen (im weiteren Text KPS) zwischen den Bundesländern eine Abgrenzung besteht, die bereits in der Vergangenheit wegen mangelnder Zustimmung der Bundesländer einheitliche Regelungen verhindert hat. So konnte bereits bei der WertV und später bei der ImmoWertV 2010 und ImmoWertV 2021 keine Maßnahme ins BauGB aufgenommen werden, die in die Länderkompetenz eingegriffen hätte. Letztmalig trat bei der Novelle der ImmoWertV 2021 dieses Problem auf, bei dem das BMJ deutlich die Kompetenzen und Zuständigkeiten der Länder beschrieb. Seinerzeit hat das BMJ alle vom BMWVB geplanten Änderungen nicht akzeptiert. Warum jetzt die vorher abgelehnten Forderungen in den Entwurf aufgenommen sind, ist dem Begründungstext nicht zu entnehmen und ist dringend erforderlich darzustellen.

2 Zum Verfahren

Dem vorliegenden Entwurf und der offensichtlich genutzten Informationsquelle des Projektberichts „Digitale Abwicklung von Immobilienkaufverträgen“ aus dem Jahre 2019 ist zu entnehmen, dass das für das BauGB und das insbesondere für die Fragen der Immobilienbewertung (§§ 192 bis 199 BauGB) zuständige Bundesministerium nicht beteiligt wurde. Auch ist in keiner Weise dargestellt, welche Fachgremien, Verbände oder Hochschulen und weitere Institutionen an der Erstellung des RefE beteiligt wurden. Das macht sich u.a. deutlich

- an der Bezeichnung von Fachbegriffen und Indikatoren der Immobilienbewertung, die bereits mit dem bestehenden Recht der ImmoWertV 2010 (gültig bis 31. 12. 2021) und der ImmoWertV 2021 (gültig seit 01.01.2022) und den jeweils dazu erlassenen Richtlinien und Arbeitshinweisen nicht übereinstimmen bzw. falsch interpretiert werden,
- an der fehlenden Berücksichtigung des Bau- und Planungsrechts und der dazu ergangenen Regelungen im BauGB,
- an der Unkenntnis über die Abläufe bei Gutachterausschüssen und deren Geschäftsstellen sowie der Arbeitsweise zur Erledigung der Aufgaben von Gutachterausschüssen (Führung der Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte, Erstattung von Gutachten, Ableitung marktrelevanter Daten wie z.B. Umrechnungskoeffizienten, Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten und die Erstellung von Marktberichten, etc.) oder
- an den Vorstellungen einer Kaufpreissammlung und deren Daten und Datengrundlagen sowie der dazu erforderlichen Genauigkeit und Verlässlichkeit.

Der BVS sieht erheblichen Bedarf an einer Überarbeitung der Regelungen, die das BauGB in der Fachfrage der Immobilienbewertung betreffen, und bietet seine intensive Mitarbeit an, wie wir es in den letzten Jahrzehnten regelmäßig getan und geleistet haben.

3 zu den einzelnen Regelungen

3.1 Welche Verträge sollen versandt werden

Die gesetzliche Regelung in § 198 BauGB sieht den Versand von

- Kaufverträgen auch in der Variante „Angebot und Annahme“,
- Verträgen über Erbbaurecht oder
- Übertragungen im Rahmen von Zwangsversteigerungen vor,

mit denen Immobilieneigentum übertragen wird. Es ist nicht zu erkennen, dass der vorgelegte Gesetzentwurf auch die anderen Formen von Grundstücksübertragungen betrifft, was zu einem Ungleichgewicht und deutlichen Qualitätsunterschieden der KPS führt.

Hinzuweisen ist auch auf das Problem von sogenannten „Share-Deals“, also Teilverkäufen bzw. Anteilsverkäufen, die in großem Maße insbesondere bei hochpreisigen Verträgen zur Vermeidung von Grundsteuerzahlungen abgeschlossen werden. Diese Verträge stellen für bestimmte Grundstücksteilmärkte einen erheblichen Anteil der Verträge dar, sind der Marktbeobachtung durch die Gutachterausschüsse aber vollständig entzogen. Damit ist die Transparenz des Grundstücksmarktes in Teilen des Grundstücksmarktes erheblich gefährdet. Leider ist in dem RefE dieses Problem außerhalb des Steuerrechts nicht behandelt worden.

Problematisch bleibt auch der Zeitpunkt des Versands der Verträge durch die Notare, der bisher nicht eindeutig geregelt ist. Mögliche Zeitpunkte sind u.a.

- der Tag der Beurkundung,
- der Tag, an dem für eine Grundbucheintragung erforderlichen Unterlagen vorliegen,
- das Datum des Vorliegens aller für den Eigentumswechsel erforderlichen Unterlagen,
- monatlich oder vierteljährlich oder halbjährlich oder jährlich oder in anderen unbestimmten Phasen des Vertragsversands der jeweiligen Kanzlei.

Natürlich wäre eine gesetzliche Regelung denkbar, die diesen Zeitraum eindeutig definiert, was aber im Gesetz nicht geregelt ist und damit eine offene Festlegung betrifft, wann z.B. die Frist zur Übersendung der Objektangaben durch die Beteiligten beginnt.

Eine Verpflichtung besteht für die Übersendung der Vertragsurkunde von Kaufverträgen mit allen Bestandteilen wie Anlagen, Karten oder Bilder. Nicht übermittelt werden Auswertungen, Zusammenstellungen oder ausgefüllte Erfassungsformulare (auch in elektronischer Form) zu diesen notariellen Urkunden.

3.2 Elektronischer Versand der Kaufverträge

Ein Notar hat bei der Beurkundung eines Kaufvertrags die Inhalte zu beurkunden, die die Beteiligten gewünscht haben. Minimale Ansprüche an die Inhalte eines Kaufvertrags sind gesetzlich im BGB und in der Grundbuchordnung geregelt. Für die Kaufpreissammlung erforderliche Daten sind nicht zwingend in den Kaufverträgen dargestellt. Da selbst die Fläche des betroffenen Grundstücks nicht anzugeben ist und auch nur mit einem „ungefähr“ enthalten sein kann, ist eine automatische Erfassung der erforderlichen Informationen nicht gewährleistet. Oft wird auf eine später zu vermessende Fläche verwiesen oder in einer mehr oder weniger genauen Karte oder Skizze die jeweilige Fläche dargestellt. Wie diese und alle weiteren Varianten in Hunderttausenden Grundstücksübertragungen elektronisch in eine KPS überführt werden können, wird im Gesetzentwurf nicht mitgeteilt.

In der Praxis werden alle Kaufverträge ausgewertet und die zu erfassenden Daten für die Kaufpreissammlung zusammengestellt. Da auch nicht sichergestellt ist, dass die Daten in den Kaufverträgen fehlerfrei sind, müssen sie vor der Übernahme in die KPS auf Fehler, Richtigkeit oder Vollständigkeit geprüft und ergänzt werden. Oft sind Nachfragen der Geschäftsstelle eines Gutachterausschusses bei

dem Notar oder Behörden erforderlich, was bei einer direkten Übernahme der Daten nicht möglich sein kann.

Ein weiteres, aber lösbares Problem ist die Existenz eines elektronischen Verwaltungspostfachs bei jedem einzelnen der 425 Gutachterausschüsse in Deutschland (Stand 10/2023), was noch nicht flächendeckend vorhanden ist oder noch mit anderen Verwaltungseinrichtungen gemeinsam geführt wird.

Bereits diese Probleme machen deutlich, dass eine einfache Änderung des BauGB weder zur schnelleren Führung der KPS beiträgt noch zeitnah umgesetzt werden kann. Beschleunigt wirkt die elektronische Übermittlung der Kaufverträge im Wege des Postversands, wobei ungeklärt ist, ob die einzelnen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse Ausdrucke erstellen müssen, um die erforderlichen Auswertungen vorzunehmen oder ob ein elektronischer Datenfluss gewährleistet ist. Hierfür sind die Bundesländer oder die Kommunen zuständig, die bisher keine einheitlichen Lösungen haben.

3.3 Durch den Notar zu übermittelnde Daten

In der geplanten Änderung der Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung (§ 19 Abs. 4) ist für die Übermittlung der Datensätze durch die Notare an den Gutachterausschuss eine Liste der zu übermittelnden Informationen festgelegt worden: Zu übermitteln sind:

1. Namen und den Amtssitz des Notars,
2. die Urkundenverzeichnisnummer und das Datum der Urkunde,
3. die Bezeichnung des Amtsgerichts des Grundbuchamtes und die Grundbuchblattnummer,
4. die Bezeichnung der Beteiligten,
5. den Anteil des Erwerbers am Erwerb,
6. die Gegenleistung und
7. sofern diese Angaben dem Notar bekannt sind:
 - a) das persönliche Verhältnis des Erwerbers zum Veräußerer,
 - b) die Bezeichnung, die Größe, die Anschrift und die Art des betroffenen Grundstücks,
 - c) das Baujahr und die Wohnfläche aufstehender Gebäude und
 - d) die E-Mail-Adressen der Beteiligten.

Die Bezeichnung der Grundbuchblattnummer ist nicht ausreichend, da auf einem Grundbuchblatt mehrere Grundstücke gebucht werden können. Zu ergänzen ist die Angabe um die lfd. Nr. auf dem Grundbuchblatt, um die sachenrechtlichen Grundstücke identifizieren zu können.

Aspekte des Datenschutzes finden sich in dem Gesetzentwurf nicht, obwohl das Verhältnis zwischen den Beteiligten und ihre Mailanschriften sicherlich personenbezogene Informationen sind und für die Abwicklung eines Kaufvertrags nicht erforderlich sind, was insbesondere für die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen gilt, die diese Daten aus Datenschutzgründen nicht speichern dürfen.

Andere Angaben in Kaufverträgen wie die Zahlungsweise und die Fälligkeiten der Zahlungen eines Kaufpreises, die Bedingungen für das Inkrafttreten eines Vertrags oder die Existenz von Rechten und Lasten an dem betroffenen Grundstück oder zugunsten dieses Grundstücks sollen nicht mitgeteilt werden, obwohl sie für die Kaufpreisbildung und damit auch für eine KPS sehr bedeutend sind. Durch diese elektronische Übermittlung der Notariate ist weder dem Gutachterausschuss noch der KPS geholfen, denn alle Verträge müssen von der Geschäftsstelle eines Gutachterausschusses vollständig einschließlich der Anlagen durchgearbeitet und ausgewertet werden. Auffällig ist auch, dass kartografische Unterlagen wie Flurkarten, handschriftliche Eintragungen in Karten oder Bildern sowie Lagebeschreibungen offensichtlich nicht mit überliefert werden sollen, auch wenn sie das Kaufobjekt definieren bzw. beschreiben. Eine zeitliche und wirtschaftliche Ersparnis im Aufwand bei Führung der KPS ist so nicht erkennbar.

3.4 Übernahme der übersandten Daten in die KPS

Es gibt in Deutschland keine einheitliche Kaufpreissammlung, die in allen Gutachterausschüssen einheitlich definiert ist und auch einheitlich geführt wird. So kann die KPS bestehen aus

- einfachen Tabellen eines Tabellenkalkulationsprogramms in sehr unterschiedlicher Ausprägung,
- einer Datenbank im Rahmen von Datenbanksoftware (z.B. MS Access) oder Tabellenkalkulationsprogrammen (z.B. MS Excel) wie sie z.B. in Office-Paketen enthalten sind und sehr individuell programmiert sein können,
- einer eigenen Entwicklung der Gutachterausschüsse oder der Geschäftsstellen mit sehr verschiedener Qualität (auf regionaler Ebene oder auf Landesebene) und technischer Aktualität,
- Datenbanken, die kommerziell angeboten werden, wobei es regelmäßig unterschiedliche Varianten gibt.

Eine Kaufpreissammlung als gestapelte in Papierform eingesandte Verträge ist hoffentlich heute nicht mehr vorhanden.

Aufgrund der verschiedenen Varianten von KPS ist eine jeweils individuelle Datenübernahme zu programmieren, was einen erheblichen zeitlichen und technischen Aufwand bedeutet, der angesichts knapper Kassen in den Kommunen faktisch nicht zu leisten ist und Kosten verursacht.

Eine Lösung könnte eine einheitliche KPS für Deutschland sein, die

- aber alle erforderlichen Daten in den regionalen Grundstücksteilmärkten abbildet,
- natürlich alle unterschiedlichen Definitionen für einzelne Daten wie Flächen, Abstände, zulässige Nutzungen und weitere Definitionen umfasst,
- landesrechtliche Unterschiede wie für den Naturschutz, Planfeststellungsverfahren, Straßerecht oder Wasserrecht sowie Erschließungsrecht darstellen kann.

Und das sind nur einige Beispiele der regionalen Unterschiede.

Eine ausreichende Sicherheit und Genauigkeit bei der Datenübernahme ist in der nächsten Zeit nicht zu erwarten, wie es auch für die zu erhebenden Daten keine Vollständigkeit geben wird. Die erforderlichen Änderungen des jeweiligen Landesrechts sowie des dazugehörigen Kommunalrechts dürfte nach den Erfahrungen der letzten Jahre besonders in Baden-Württemberg Jahre dauern.

4 notwendige Daten für die Kaufpreissammlung

4.1 zu § 195 Abs. 1a (neu)

Der neue geplante Absatz 1a zum § 195 BauGB sieht die Verpflichtung der Vertragspartner zur Übermittlung von aufgelisteten Daten an den Gutachterausschuss vor. Eine Ausnahmeregelung ist nicht vorgesehen. Diese Mitteilungspflicht muss von den Vertragspartnern innerhalb von zwei Monaten „ab dem Zustandekommen“ des Kaufvertrags erfüllt werden. Nicht geregelt ist, was als „Zustandekommen“ zu verstehen ist. Es könnte sich u.a. um folgende Zeitpunkte handeln

- Datum der notariellen Beurkundung,
- Datum der Eintragung der geänderten Eigentümer im Grundbuch,
- Vorliegen aller für den Vollzug des Kaufvertrags erforderlichen Unterlagen wie z.B. wirtschaftliche Sicherheiten durch Kreditinstitute, Negativzeugnisse nach dem Bau- und Planungsrecht, Zustimmungen zum Vertrag durch Behörden (z.B. in Sanierungsgebieten oder Entwicklungsbereichen),
- einzuholende Genehmigungen und Bewilligungen auf Seiten der Vertragspartner,
- Zustimmungen einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu einem Kaufvertrag,
- nachbarrechtliche Zustimmungen.

Wann diese Zeitpunkte eintreten, ist in der Regel unbekannt und muss auch dem Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle nicht mitgeteilt werden.

Der Gesetzentwurf sieht aber für den Gutachterausschuss die Verpflichtung vor, die Veräußerer und Erwerber auf die Pflicht zur Übersendung der aufgelisteten Informationen und Daten hinzuweisen, was aber erst nach der Information durch den Notar überhaupt möglich ist. Dieser Zeitpunkt ist nicht eindeutig definiert. Eine Kontrolle der Zwei-Monats-Frist ist der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses damit rechtssicher nicht möglich, weil z.B. der Beginn der Frist dem Gutachterausschuss unbekannt ist. Mitzuteilen sind auch die Folgen bei der Übersendung falscher oder unvollständiger Daten sowie ein Versäumnis bei der Datenübermittlung, also keine oder eine verspätete Übersendung (neuer § 213 Abs. 2 BauGB). Zur Kontrolle der Übersendungen und der Fristen wird der Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit geschaffen. Die für eine Ordnungswidrigkeit zuständige Verwaltungsbehörde ist nach der Regelung im geänderten § 213 Abs. 5 BauGB der Vorsitzende des Gutachterausschusses (nicht der Gutachterausschuss), der damit erstmals verwaltungsrechtliche Befugnisse als Behörde erhält.

Offen ist, ob es eine Ordnungswidrigkeit nach dem Bundesrecht oder nach dem jeweiligen Landesrecht sein soll und welche Strafen dafür gelten sollen. Da die Gutachterausschüsse nach Landesrecht organisiert sind, wäre auch die Kaufpreissammlung landesrechtlich zu betrachten und die Landesordnungswidrigkeiten-Gesetze der Länder könnten die Rechtsgrundlage sein. Es ist nicht Aufgabe dieser Stellungnahme, die verwaltungsrechtlichen Problem umfassend darzustellen und zu lösen.

Diese neue Aufgabe (Erlass von Bußgeldbescheiden nach vorheriger Aufforderung durch eine Behörde „Vorsitzender des Gutachterausschusses“) ist an die Funktion des Vorsitzenden gebunden, der damit auch als Behörde die erforderlichen verwaltungsrechtlichen Bescheide erlassen kann bzw. muss und deren Vollzug zu kontrollieren oder zu erzwingen hat. Dazu gehören auch die Strafmaßnahmen für das Begehen der Ordnungswidrigkeit, was verwaltungsrechtlich noch in der Sache und in der Art und Höhe der Strafe zu bestimmen ist. Auch der Vollzug der Maßnahmen ist dann Aufgabe der Behörde „Vorsitzender des Gutachterausschusses“. Eine solche Verwaltungseinrichtung existiert zurzeit in keinem Bundesland und muss neu geschaffen werden einschließlich der haushaltsrechtlichen und personellen Folgen.

Zu klären wäre auch, wie gesetzlich geregelt werden soll, dass die Funktion „Vorsitzender des Gutachterausschusses“ auch mit den rechtlich zulässigen Personen besetzt wird. Bisher bestimmen die Bundesländer individuell, wer als Vorsitzender (oder Stellvertreter) berufen wird und haben dafür sehr unterschiedliche Regelungen. Zu den bisherigen Vorgaben gehören die fachlichen Qualifikationen als Fachmann der Immobilienbewertung und Erfahrungswissen in der Immobilienbewertung des jeweiligen Zuständigkeitsbereiches. In einigen Bundesländern wird noch gefordert, dass der Vorsitzende besondere Voraussetzungen als Angehöriger der Verwaltung erfüllt. Nicht dazu gehört die Befähigung, als Behörde Ordnungswidrigkeiten zu erfassen, zu verfolgen und zu vollstrecken einschließlich der Bearbeitung der Widersprüche gegen die Bescheide und die gerichtlichen Verfahren, die damit verbunden sind. Besonders die Besetzung der Gutachterausschüsse und deren Vorsitzende und Stellvertreter erfolgt durch Ernennung und ist ein Ehrenamt ohne Arbeits- und Dienstvertrag. Die Mitglieder erhalten eine niedrige Aufwandsentschädigung, soweit sie nicht dem öffentlichen Dienst zuzuordnen sind. In Fällen von Mitgliedern als Vorsitzende, die weder der Verwaltung angehören noch eine entsprechende Ausbildung haben, ist zu bezweifeln, dass sie als „Behörde“ tätig werden können. Regelungen zur Haftung sind im RefE ebenfalls nicht enthalten.

Ob es einheitliche Regelungen für Deutschland geben soll oder ob die Bundesländer individuell dieses Verfahren festlegen, ist nicht eindeutig geregelt. Erkennbar ist, dass diese Regelung mit der vorhandenen Realität von Gutachterausschüssen keine Verbindung hat und eine völlig neue Verwaltung rechtlich und tatsächlich einzurichten ist.

4.2 Daten der Kaufpreissammlung

Jede Kaufpreissammlung hat die für ihre Führung und Auswertung erforderlichen Informationen und Daten abzubilden. Dabei ist der Anspruch an die erforderliche Genauigkeit sehr hoch, denn Fehler verfälschen alle Auswertungen und behindern eine sachgerechte Wertermittlung sowie die Erarbeitung aller erforderlichen Daten.

Der sehr umfangreiche Grundstücksmarkt mit

- un bebauten Objekten für Großinvestitionen oder nicht bebauten einzelnen kleinen Flächen,
- bebauten Grundstücken mit sehr unterschiedlichen Nutzungen vom Hotel über Büro bis zu Wohnobjekten aller Art oder Schuppen und Scheunen,
- Sonderobjekten wie Flughäfen, Bahnhöfen, Staudämme Bodenschätze, Freizeitnutzungen

und vieles mehr erfordert je nach Nutzung und Art der Gebäude unterschiedliche Daten, die zu erfassen sind. Dazu gehören auch Objekte des Wohnungs- und Teileigentums nach dem WEG, deren Daten für das Gesamtgrundstück genauso zu erfassen sind wie für einen Grundstückskaufvertrag und zusätzlich auch die spezifischen Daten des Wohnungs- oder Teileigentums mit den spezifischen Daten des Grundstückskaufvertrags. Hierzu fehlt jeder Hinweis in dem RefE.

In Folge dieser Erkenntnis sind auch die für eine KPS erforderlichen Daten erheblich zu unterscheiden, werden in Kaufverträgen nicht zwingend mit aufgenommen und sind nachträglich durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse zu ermitteln.

Die bundesweite Verpflichtung der Beteiligten von Grundstücksverträgen zur Übermittlung von bestimmten Informationen ist hilfreich, kann aber weder eine erforderliche fachliche Überprüfung der von den Beteiligten übermittelten Daten ersetzen, noch kann die Vollständigkeit der erforderlichen Daten zur Führung einer Kaufpreissammlung erreicht werden. Eine automatische Übernahme der Daten eines Fragebogens ist nicht möglich, da aus den Erfahrungen der letzten Jahrzehnte eindeutig zu erkennen ist, dass die Beteiligten von Kaufverträgen die erforderlichen Daten nicht kennen oder nur unvollständig vorzuliegen haben. In der Regel sind diese notwendigen Informationen auch nicht Gegenstand eines Grundstückskaufvertrags.

Die Erfahrungen beim Zensus 2022 oder bei der Erhebung der einfachen Daten infolge der Grundsteuerreform hat deutlich gemacht, dass für eine Kaufpreissammlung, die Basis relevanter Aussagen zum Grundstücksmarkt oder für wichtige Daten des Grundstücksmarktes ist, eine ungeprüfte Übernahme der Angabe der Befragten nicht möglich ist.

Die Liste der zu übermittelnden Inhalte in § 195 Abs. 1a zeigt ein erhebliches Änderungserfordernis, da weitgehend die Begriffe und Grundlagen der Informationen fachlich nicht zutreffend dargestellt sind und nicht immer die Realität der sehr unterschiedlichen Situationen von Immobilienkaufverträgen abbildet. Hier wäre eine Beteiligung von Fachleuten der Immobilienwirtschaft und Immobilienbewertung sowie der Gutachterausschüsse einschließlich der Anwender der Kaufpreissammlung zwingend erforderlich gewesen. Ohne auf alle Details im Rahmen dieser Stellungnahme eingehen zu können, sind in den folgenden Anmerkungen einige Hinweise zur Klarstellung erforderlich.

Im Gesetzentwurf wird eine Lösung vorgeschlagen, die vorsieht, dass Erwerber und Veräußerer verpflichtet sind, die erforderlichen Daten zwingend an die KPS zu übersenden. Hierzu sind diese Daten in elektronischer Form innerhalb einer Frist von zwei Monaten den Gutachterausschüssen mitzuteilen. Sollten die Daten nicht zu ermitteln sein, können sie selber durch die Beteiligten des Kaufvertrags recherchiert oder auch geschätzt werden. Der Umfang der zu übersendenden Daten wird in einem neuen § 195 Abs. 1a BauGB geregelt. Es handelt sich nach § 195 Abs. 1a (neu) um

1. die Vertragsart,
2. die Lage des Grundstücks,
3. die Grundstücksart,
4. die Art der Bebauung,
5. wertbeeinflussende Umstände und Zubehör,
6. bei bebauten Grundstücken zum Gebäude:
 - a) das Baujahr und
 - b) die Wohn- und die Nutzfläche,
 - c) Daten zur Energieeffizienz des Gebäudes, soweit ihnen diese bekannt sind,
7. bei Baulandgrundstücken:
 - a) die Art der Baufläche und
 - b) die Art der beabsichtigten Nutzung,
8. bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken:
 - a) die Grundstücksfläche nach Arten landwirtschaftlicher Grundstücke und
 - b) die Angabe, ob die Beteiligten Landwirte sind, sowie
9. bei wirtschaftlich genutzten Grundstücken:
 - a) die Mieterträge und
 - b) die Rendite.

Hierzu soll eine allgemeine Datenerfassung in elektronischer Form erfolgen, die für Deutschland einheitlich vom Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse und Oberen Geschäftsstellen (AK OGA) verpflichtend gestaltet werden soll. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass die Vertragspartner einen Frage- und Mitteilungsbogen elektronisch ausfüllen müssen, der ihnen von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse zugesandt bzw. freigeschaltet wird. Jeder Beteiligte eines Grundstückskaufvertrags erhält die Aufforderung zum Ausfüllen der Fragebögen.

Aus dem Gesetzentwurf und der Begründung ergeben sich folgende Merkmale und deren weiteren Inhalte, die gefordert werden:

RefE - § 195 Abs. 1a BauGB (neu)	Erläuterungen aus der Begründung des RefE
1. die Vertragsart	Neubau beziehungsweise Erstverkauf oder Gebrauchtimmoblie
2. die Lage des Grundstücks	Bezeichnung des Grundstücks nach Grundbuch (Flur, Flurstück, Gemarkung) oder die Straße und Hausnummer
3. die Grundstücksart	Unterscheidung zwischen bebauten Grundstücken, unbebauten Grundstücken mit Entwicklungsstufen, Grundstücken für Agrarwirtschaft (Ackerland und Grünland) sowie Forstwirtschaft oder Mischnutzung und sonstigen landwirtschaftliche Flächen (zum Beispiel Brachland)
4. die Art der Bebauung	Unterscheidung zwischen Wohnimmobilie, Grundstücken mit anderer Bebauung und unbebauten Grundstücken. Als ergänzende Merkmale fallen hierunter bei Wohnimmobilien etwa Eigenheime (Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser/Doppelhaushälften, übrige Eigenheime) und Eigentumswohnungen (Gebrauchte Wohnung, Neue Wohnung, Umwandlungen, Mehrfamilienhäuser) und bei Wirtschaftsimmobilien Handelsgebäude, Beherbergungs- und Gastronomiegebäude, Büro- und Praxisgebäude, Gebäude für Industrie, Produktion und Logistik sowie Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

RefE - § 195 Abs. 1a BauGB (neu)	Erläuterungen aus der Begründung des RefE
5. wertbeeinflussende Umstände und Zubehör	Zwangsversteigerung, Enteignung, Erbbaurecht, Nachlassenteilung, Tod des bisherigen Besitzers (oder ähnliche Formen der Eigentumsübertragungen), Abfindungen, unentgeltliche Zuteilung von Land, Flurbereinigungsverfahren, beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren, Landtauschverfahren, Schenkung, Auflösung eines Treuhandverhältnisses, Dienstverhältnis, ungewöhnliche Zuschnitte des Grundstücks (beispielsweise Hanglage), Dienstbarkeiten, Bodenlasten, Nießbrauch, Wohnrecht, Vorkaufsrecht, Leitungsrechte, Kauffälle unter Familienangehörigen, Objekte mit herausgehobenen Ausstattungsmerkmalen (beispielsweise Swimmingpool), sonstige Einrichtungsgegenstände.
6. bei bebauten Grundstücken zum Gebäude:	Angaben zu dem Gebäude, Baujahr, der Wohn- und Nutzfläche und der Energieeffizienz, soweit hierzu Daten bekannt sind. Bei gemischt genutzten Gebäuden soll die Wohn- und die Nutzfläche jeweils getrennt angegeben werden
a) das Baujahr	
b) die Wohn- und die Nutzfläche	
c) Daten zur Energieeffizienz des Gebäudes, soweit ihnen diese bekannt sind	
7. bei Baulandgrundstücken:	die Art der Baufläche, diese ist zu unterteilen in Wohnbaufläche (geschlossene und offene Bauweise), gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche und Sonderbaufläche, und die Art der beabsichtigten Nutzung (Wohnbebauung, wirtschaftlich genutztes Bauland (=Industriebauland) oder sonstiges Bauland)
a) die Art der Baufläche	
b) die Art der beabsichtigten Nutzung,	
8. bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken:	Grundstücksfläche nach Arten landwirtschaftlicher Grundstücke (Größe von Teilflächen eines Gesamtveräußerungsfalles mit mehreren Flurstücken mit unterschiedlicher landwirtschaftlicher Nutzung) und ob die Beteiligten Landwirte sind
a) die Grundstücksfläche nach Arten landwirtschaftlicher Grundstücke	
b) die Angabe, ob die Beteiligten Landwirte sind	
9. bei wirtschaftlich genutzten Grundstücken:	Angaben zu den Mieterträgen, dieser Angabe unterfällt auch die generelle Mitteilung, dass ein Grundstück vermietet ist, und zu der Rendite.
a) die Mieterträge	
b) die Rendite	

4.3 Einige Anmerkungen zu den dargestellten Inhalten der Datenübermittlung

Aus der Zusammenstellung ist offensichtlich, dass Fachleute der Immobilienbewertung und des Grundstücksmarktes sowie der Kaufpreissammlungen bei den Gutachterausschüssen keinen großen Einfluss auf den Gesetzentwurf hatten. Erkennbar ist dieses Fehlen von entsprechenden Fachleuten oder qualifizierter Unterlagen u. a. an der in der Begründung genannten Veröffentlichung „Digitale Abwicklung von Immobilienkaufverträgen – Projektbericht, Hrsg. Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, 2019“, der unter Mitwirkung von

- Referat 613 (Bessere Rechtsberatung, Geschäftsstelle Bürokratieabbau, Bundeskanzleramt
- Nationaler Normenkontrollrat, Bundeskanzleramt,
- Bundesnotarkammer

erstellt wurde.

Schon Wortwahl und Begriffsdefinition erinnern eher an die Auswertungen zur Baulandstatistik und zum Häuserpreisindex von DESTATIS als an die Regelungen des BauGB und der ImmoWertV sowie der

ImmoWertA und den fachlichen Handlungen der Gutachterausschüsse. In welchem Umfang Praxiserfahrungen in der Immobilienbewertung oder bei den Gutachterausschüssen und ihren Geschäftsstellen bei den Autoren des Referentenentwurfs vorliegen, erschließt sich nicht.

Zu Nr. 1: Vertragsart

Weder ein Neubau noch eine Gebrauchtimmoblie sind eine Vertragsart des BGB, richtig wäre Kaufvertrag, Schenkungsvertrag, Angebot und Annahme etc. In den KPS wird die im RefE genannte Klassifizierung nicht genutzt.

Es fehlt auch an einer Definition des Begriffs „Neubau“, was ein wirtschaftlicher Begriff ist (z.B. wie alt darf ein Neubau sein und welche Rolle spielt eine Modernisierung?), wie auch bei der Erläuterung, was eine Gebrauchtimmoblie sein soll.

Zu Nr. 2 Lage

Die im RefE genutzten Lagebezeichnungen sind allgemein üblich, müssen aber auch um Teilflächen erweitert werden. In der Immobilienwirtschaft wird „Lage“ auch wirtschaftlich gesehen und in den KPS registriert wie z.B. in Lageklassen (z.B. sehr gut, gut, mittel, schlecht) oder Umgebungslagen wie Einfamilienhausgebiet oder Einkaufslage. Es gibt in Deutschland keine einheitlichen Lagebezeichnungen, da sie regional beeinflusst werden und einer standardisierten Bezeichnung kaum zugänglich sind. Diese Inhalte fehlen im RefE vollständig.

Zu Nr. 3 Grundstücksart

Es gibt in der Immobilienwirtschaft mehrere Zusammenstellungen von mit Grundstücksarten, deren Einteilung in den Kaufpreissammlungen üblicherweise zugrunde gelegt wird. Die im RefE aufgestellte Liste ist deutlich unvollständig und zu erweitern.

Ungeklärt ist die Frage, mit welcher Genauigkeit diese Daten anzugeben sind. So ist die Einstufung in einer der Entwicklungsstufen der ImmoWertV einem Notar oder einem Verkäufer bzw. Erwerber rechtlich nicht zuverlässig möglich. Die Frage der Lage in einem Gebiet nach § 34 oder 35 BauGB und deren beschreibende Parameter z.B. nach BauNVO werden voraussehbar die Teilnehmer des Grundstücksmarktes überfordern, und die Frage der Haftung führt zu einem Problem, wenn z.B. ein Notar Bauland meldet, es sich aber um Rohbauland handelt.

Zu Nr. 4 Art der Bebauung

Die im Gesetzentwurf dargestellte Aufzählung kann nur eine Auswahl sein. In der Realität der Gutachterausschüsse und der Kaufpreissammlungen existieren Kataloge, die die Arten der Bebauung beschreiben und hier sinnvoll einzusetzen sind. Das erfordert aber deutlich mehr Aufwand und kann mit Sicherheit durch die Marktteilnehmer nicht umgesetzt und geklärt werden.

Zu Nr. 5 wertbeeinflussende Umstände und Zubehör

Die Wortwahl für diese Aufzählung macht deutlich, dass hier zwei völlig verschiedene Dinge miteinander vermischt werden. Wertbeeinflussende Umstände ergeben sich aus der ImmoWertV, die umfangreich alle zu beachtende Umstände für eine qualifizierte Wertermittlung beschreibt. Die Angaben in dem Gesetzentwurf können weder abschließend sein noch als vollständig gelten. Auffällig sind auch Nennungen, die nicht als wertbeeinflussende Umstände gelten wie Erbbaurecht, Enteignung oder Zwangsversteigerung, die als Form der Eigentumsübertragung oder als eigenes Recht nach dem Erbbaurechtsgesetz zu betrachten und in der KPS geführt werden. Diese Aufzählung stellt eine Zusammenstellung dar, die weder eine sinnvolle Gliederung noch Ordnung zeigt, aber zahlreiche andere Umstände nicht erwähnt.

Auffällig ist auch, dass selbst der Begriff „Wohnrecht“ aufgeführt wird, obwohl das BGB nur das Wohnungsrecht kennt, oder ein „Landtauschverfahren“ erwähnt wird, welches nur als „Freiwilliger Landtausch“ im Flurbereinigungsrecht existiert. Die Flurbereinigung wird aber zusätzlich erwähnt. Diese Hinweise ließen sich noch erheblich umfangreicher darstellen, worauf in dieser Stellungnahme verzichtet wird.

Auch der Begriff „Zubehör“ im Zusammenhang mit Immobilien ist in der Wertermittlung definiert und kann der ImmoWertV entnommen werden. Dazu gehören keine beweglichen Sachen wie

Einrichtungsgegenstände, die im RefE erwähnt werden, sondern vielmehr bauliche Anlagen, die der Hauptnutzung zuzuordnen sind. Auch hier ist im RefE eine Vermischung von Begriffen und vermeintlichen Einflüssen erfolgt, die fachlich nicht zur Immobilienbewertung gehören.

Zu Nr. 6 bei bebauten Grundstücken zum Gebäude

Die Beschränkung auf Baujahr, Wohn- und Nutzfläche sowie Daten zur Energieeffizienz reichen zu einer Gebäudebeschreibung in einer KPS nicht aus, da alle wertrelevanten Details wie Zustand der Gebäude, technische und bauliche Ausstattung oder Bauart und Bauweise ebenfalls erforderlich sind. Um Gebäude für eine KPS abzubilden, sind erheblich mehr Daten zu erfassen, die in der Regel von den Vertragspartnern nicht vollständig mitgeteilt werden können. Dabei sind auch die verschiedenen Nutzungsarten und rechtlichen Verhältnisse zu beachten sowie die Überlegungen der Marktteilnehmer bei der Kaufpreisbildung nachzuvollziehen (z.B. ertragsorientierte Kaufpreisbildung oder Eigennutzung).

Die Angabe zum Baujahr verzichtet offensichtlich auf den Einfluss von Modernisierungen oder Um- oder Anbauten sowie Aufstockungen. Auch die Flächenangaben sind nicht so einfach darstellbar, wie der Gesetzentwurf es suggeriert. Da es keine Angaben zu den Grundlagen der Berechnungen wie Wohnflächenverordnung oder Normen gibt, ist eine einheitliche und rechtlich prüfbare Angabe nicht möglich. Die Datenerfassung im Rahmen des Zensus 2022 und besonders die Datenerhebung nach der Grundsteuerreform durch die Grundstückseigentümer haben deutlich gemacht, dass Käufer und Verkäufer mit der erforderlichen Genauigkeit für die Datenerhebung für eine KPS überfordert sind.

Auch die Angaben zur Energieeffizienz sind undifferenziert und müssen vergleichbar mit anderen Angaben sein, da sonst keine sinnvolle Berücksichtigung im Rahmen von Vergleichen und Wertermittlungen möglich ist. Auch hierzu zeigen die ImmoWertV und die ImmoWertA bessere Merkmale auf, die für die KPS erforderlich sind.

Zu Nr. 7 bei Baulandgrundstücken

Der Gesetzentwurf lässt nicht erkennen, was unter einem Baulandgrundstück verstanden wird. Zu klären ist, ob es sich um baureife Grundstücke handelt, um Rohbauland oder Bauerwartungsland, was in § 3 ImmoWertV bereits dargestellt und abschließend definiert ist. In der Realität ist die dazu erforderliche Ermittlung nicht einfach und kann zu rechtlich umstrittenen Ergebnissen führen, wie sehr viele Rechtsstreitigkeiten vor den Gerichten zeigen.

Der Begriff des „Grundstücks“ kann nur als allgemeiner Begriff für ein Grundstück verstanden werden, der sachrechtliche Grundstücksbegriff oder ein städteplanerisches Grundstück kann nicht gemeint sein. Auch der Begriff der Baufläche ist ungewöhnlich, da er so in der Immobilienbewertung nicht genutzt wird. Eine Definition dieses Begriffs findet sich in dem Gesetzentwurf nicht. Sinnvoll wäre es nur, wenn auf die Begriffe der BauNVO in § 1 Abs. 1 zurückgegriffen wird, was aber eine fachliche Einschätzung erforderlich macht. Eine sehr einfache Unterscheidung wie im Gesetzentwurf ist weder zielführend noch ausreichend genau zur Unterscheidung bei Preisen und Werten.

Da in der BauNVO der Begriff der „Bauflächen“ ausschließlich in § 1 erwähnt wird, was eine Darstellung in einem Flächennutzungsplan der vorbereitenden Bauleitplanung erforderlich macht, ist diese Darstellung in den meisten Fällen einer Immobilienbewertung nicht sinnvoll. Da ein Flächennutzungsplan nicht rechtsverbindlich ist, sondern nur eine Überlegung der Gemeinde zur künftigen Planung darstellt, die keine rechtlichen Folgen nach sich zieht, sollte die Angabe der „Bauflächen“ vermieden werden. Aus einem Flächennutzungsplan kann eine Eigenschaft von Bauland im rechtlichen Sinne nicht abgeleitet und begründet werden. Erkennbar ist fachliches Wissen des Planungsrechts im RefE nicht in ausreichendem Maße beachtet worden.

Zu Nr. 8 bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken

Die Registrierung von Kaufverträgen und ihren Kaufpreisen bei landwirtschaftlichen Nutzungen sollte nach genau definierten Nutzungsarten erfolgen. Bemerkenswert ist dabei, dass im RefE bauliche Nutzungen für landwirtschaftliche Zwecke z.B. (Hofstellen, Scheunen und Schuppen oder Stellflächen sowie Anlagen zur Energieerzeugung) nicht erwähnt werden.

Keine Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Feststellung, ob Marktteilnehmer als „Landwirt“ einzuordnen sind. Weder haben die Gutachterausschüsse die entsprechenden Informationen noch haben sie die Rechte, entsprechende Informationen erhalten zu dürfen. Zusätzlich ist die Frage „Landwirt“ nur rechtlich möglich zu beantworten, da nicht nur natürliche Personen in diese Gruppe gehören, sondern auch juristische Personen (nicht nur aus Deutschland) aller möglichen Rechtsformen dazu gezählt werden müssen. Eine Einstufung als Landwirt hat erhebliche rechtliche und steuerrechtliche Folgen und ist für die Erlangung von Fördermitteln von erheblicher Bedeutung. In zahlreichen Rechtsentscheidungen auf EU- oder Bundesebene ist hierzu deutlich geworden, wie kompliziert der Begriff einzuordnen ist. Das können Gutachterausschüsse, ihre Geschäftsstellen und die KPS nicht verantwortlich leisten, sie verfügen auch nicht über das erforderliche Fachwissen.

Zu Nr. 9 bei wirtschaftlich genutzten Grundstücken

Aus den Erläuterungen wird deutlich, dass es sich um Grundstücke handeln soll, auf denen Erträge erzielt werden. So wäre ein vermietetes Einfamilienhausgrundstück genauso darunter zu verstehen wie ein Mietwohngrundstück oder ein Grundstück mit gewerblichen Nutzungen. Ob eigengenutzte Grundstücke mit gewerblicher Nutzung dazu gehören, wäre noch zu definieren. Auch wenn der Begriff der wirtschaftlichen Nutzung nur eingeschränkt bei der KPS genutzt wird, kann diese Eingruppierung nachvollziehbar allumfassend sein.

Diese Regelung im RefE unterscheidet nicht zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken, so dass ein wirtschaftlich genutztes Grundstück auch unbebaut sein kann. Unbeachtet bleibt nach dem RefE, in welchem Umfang das unbebaute (wirtschaftlich) genutzte Grundstück auch als Bauland oder Rohbauland bzw. Bauerwartungsland von den Teilnehmern des Grundstücksmarktes gesehen werden kann.

Erhoben werden sollen nur die Mieterträge (gemeint sind wohl auch Pächterträge) und die Rendite. Detaillierte Informationen zu den Mieten und Pachten mit zahlreichen Details rechtlicher und tatsächlicher Art werden nicht erwähnt, sind aber in einer KPS zwingend erforderlich. Die im Gesetzentwurf genannte sehr einfache Sichtweise zu Mieten und Pachten verkennt die Situation der Kaufpreisbildung und deren detaillierten Daten, die Teil der Kaufpreissammlung sein sollen. Die erforderlichen umfangreichen Daten können an dieser Stelle nicht vollständig angegeben werden, aber das Problem ist sehr vielfältig, insbesondere wenn es nicht um Wohnungsmieten, sondern auch um gewerbliche Mieten und Pachten geht.

Bemerkenswert ist der genutzte Begriff „Rendite“, der weder eindeutig definiert ist noch mit einer Berechnung dargestellt wird. In der Broschüre „Digitale Abwicklung von Immobilienkaufverträgen“ aus dem Jahre 2019 (die offensichtlich Grundlage des RefE ist) wird die Rendite vorgestellt als:

- $\text{Bruttorendite} = \text{Jahreskaltmiete} \times 100 / \text{Kaufpreis}$
- $\text{Nettorendite} = (\text{Jahresmiete} - \text{Bewirtschaftungskosten}) \times 100 / (\text{Kaufpreis} + \text{Kaufnebenkosten})$

Ungeklärt ist, was unter Jahreskaltmiete, Jahresmiete, Bewirtschaftungskosten und Kaufnebenkosten zu verstehen ist. So wäre zwingend zu klären, ob in der Bruttorendite als Jahreskaltmiete der gesamte Ertrag ohne Heizungskosten zu verstehen ist oder ob auch andere, auf die Mieter und Pächter umlegbare weitere Bewirtschaftungskosten und Betriebskosten nicht enthalten sind. Da bei der Jahresrendite die Jahresmiete erwähnt wird, kann im Unterschied zur Jahreskaltmiete der gesamte Ertrag einschließlich der umlegbaren Kosten gemeint sein. Bereits an diesen beiden Begriffen wird deutlich, dass die Rendite auch unter Beachtung der Broschüre viel schwieriger zu definieren ist, als es im RefE und der Broschüre mit einer sehr stark vereinfachten Berechnung dargestellt ist. Auf die Begriffe der ImmoWertV und der ImmoWertA wird erkennbar verzichtet, andere Definitionen und Vorschriften werden ebenfalls nicht erwähnt. Die in der Immobilienbewertung bekannten Begriffe wie der Jahresrohertrag oder Jahresreinertrag werden nicht beachtet. Ohne eine vertiefte Darstellung und Definition sind die geforderten Daten nicht aussagekräftig und z.T. für der Zwecke der KPS falsch.

4.4 Beurteilung der im RefE genannten Fachbegriffe und -daten

Es wird deutlich, dass nur wenige dieser zu übermittelnden Angaben die Ansprüche an einer qualifizierten KPS im Sinne von § 195 BauGB erfüllen und deshalb zahlreiche aufwändige Nacharbeiten, Recherchen und Erfassungen zwingend erforderlich werden. Auch eine Schätzung von Angaben ist für eine KPS nur die letzte Lösung, nachdem vorher z.B. Bauakten ausgewertet wurden, Abgeschlossenheitsbescheinigungen und deren Anträge abgefragt werden können, Baulastenabfragen stattzufinden haben oder auch Flächenermittlungen in Karten erfolgen müssen.

Die Nutzung in der Immobilienbewertung unbekannter oder nicht eindeutig definierter Begriffe wie z.B. „Baulandgrundstück“ ist für eine KPS keine Lösung, da sie sich nicht an den Definitionen der ImmoWertV orientiert ist (Baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland, landwirtschaftliche Nutzfläche und sonstige Flächen), die aber rechtlich geregelt sind und zu denen es sehr viel Rechtsprechung gibt. Auch wird nicht erwähnt, wie die Notare oder die Vertragspartner mit den Regelungen zu § 34 und 35 BauGB umgehen sollen.

Unbeachtet bleiben alle relevanten Angaben zu den verschiedenen Satzungen und Rechtsverordnungen nach dem BauGB (Sanierungsgebiete, Entwicklungsbereiche, Umlegungsgebiet, Satzungen nach §§ 34 und 35, Vorkaufrechtssatzungen, Satzungen nach § 172 BauGB etc.), die für die Kaufpreisbildung wertrelevant sind.

Mit der einfachen Mitteilung der Mieterträge in der vorgesehenen Form kann die Vielfalt von Verträgen (Miet- und Pachtverträge) und deren Mieten und Pachten nie umfassend dargestellt werden, die in einer KPS Basis aller Auswertungen ist. Die wertrelevanten Inhalte müssen vollständig erkannt werden und sind in der KPS darzustellen. Das gilt für Wohnmietverträge, aber auch für gewerblich genutzte Flächen oder landwirtschaftliche Nutzungen jeder Art und ihre Pacht-, Miet- oder Nutzungsverträge.

Die Bezeichnung Rendite ist im RefE ohne erforderliche Aussagekraft und Genauigkeit dargestellt und wird in der Immobilienbewertung regelmäßig nicht genutzt. Es gibt sehr unterschiedliche Renditeberechnungen in der Immobilienwirtschaft, die zu definieren sind, um die Daten und Ergebnisse vergleichen zu können. Dazu gehören noch die wirtschaftlichen Komponenten der zukünftigen Erwartungen, die bei der Kaufpreisbildung eingeflossen sind sowie die Zeit, in der die Rendite erreicht werden soll. Diese Zeitangabe weicht üblicherweise von der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV erheblich ab und wird in einer KPS bisher nicht geführt, da sie individuell die Interessen und Absichten von Käufern bzw. Verkäufern berücksichtigt ist und nicht verallgemeinert werden kann.

Auffällig ist, dass in der Begründung zu diesen geplanten Regelungen deutlich wird, dass es keine regional oder fachlich individuelle Regelungen geben soll, sondern der Arbeitskreis der oberen Gutachterausschüsse und zentralen Geschäftsstellen AK OGA soll diese Unterlagen für Deutschland einheitlich erarbeiten. Der AK OGA wird in diesem Zusammenhang als „Organ“ bezeichnet, der diese einheitlichen Anschreiben und wohl auch Fragebögen erstellen soll. Da der AK OGA über keine Befugnisse zur Erstellung von allgemeingültigen Arbeitsanweisungen für Gutachterausschüsse verfügt, müssen die erarbeiteten Unterlagen von allen Bundesländern einheitlich und gleichzeitig umgesetzt werden. Bereits die Gründung des AK OGA hat Jahre gedauert und musste zwischen allen Bundesländern als Verwaltungsvereinbarung vertraglich vereinbart werden, was nur unter großen Mühen auch wegen der Kosten erst nach Jahren gelungen ist. Danach hat der AK OGA nur die Aufgabe der Erstellung eines Immobilienmarktberichtes für Deutschland, soweit die Daten der Gutachterausschüsse an ihn übermittelt werden. Administrative Aufgaben sind damit nicht verbunden und auch nicht gewollt. Personal für diese Aufgaben existiert nicht.

In der Begründung zum RefE wird auch ausgeführt, dass die Ausarbeitung von Fragebögen und Hinweisschreiben durch den AK OGA erfolgen sollen sowie die technische Lösung vom Oberen Gutachterausschusses Bayern erstellt werden soll und bundesweit zur Verfügung gestellt wird. Der rechtliche Umfang und die Realisierung sind zwischen den Bundesländern zu vereinbaren und festzulegen. Hierzu kann aus der Erfahrung der letzten Jahrzehnte mit einem langen Zeitraum von mehreren Jahren gerechnet werden. Ob dazu auch jede landesspezifische individuelle Lösung der digitalen Verfahren

einschließlich der zahlreichen sehr unterschiedlichen Kaufpreissammlungen gemeint ist, wird in der Begründung nicht mitgeteilt. Aus welchen Gründen dazu Bayern die optimale Lösung schaffen kann, wird leider ebenfalls nicht mitgeteilt. Immerhin hat das Land Bayern weder eine landesweite einheitliche Kaufpreissammlung oder entsprechende Kommunikationseinrichtungen in den Landkreisen noch war das Bundesland Bayern bisher in der Lage, die Daten der Bodenrichtwerte vollständig und flächendeckend in das bundesweite System D-Boris einzuspielen und zur Verfügung zu stellen. Nicht ausgeschlossen ist, dass hier ein Missverständnis vorliegt, denn in der Begründung wird mehrfach auf das System ELSTER des Steuerrechts bezuggenommen, welches das Land Bayern federführend für Deutschland betreut. Ob das Problem der KPS und dem Datenverkehr nach diesem RefE dazu bei dieser Festlegung richtig erkannt wurde, ergibt sich aus den vorliegenden Texten nicht.

Eine erforderliche Regelung zur Tragung der Kosten und Aufwendungen ist selbstverständlich zusätzlich zwischen den Bundesländern und der Bundesrepublik zu treffen, was auch die Personalfrage mit einschließen muss. Eine realistische Prognose ist für die Zeit bis zur Regelung nicht möglich.

Zur Verdeutlichung der Komplexität einer qualifizierten Kaufpreissammlung ist diesem Schreiben das Online-Handbuch der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses beigelegt, welches darstellt, worauf bei den zu erhebenden Daten zu achten ist. Unter „11.4 Merkmalbeschreibungen“ kann der Umfang der zu erfassenden Daten erkannt werden.

5 Zusammenfassung

Der Gesetzentwurf ist in der vorliegenden Fassung aus Sicht von Gutachterausschüssen und deren Geschäftsstellen wie auch aus Sicht von Sachverständigen der Immobilienbewertung nicht brauchbar und nicht sinnvoll umsetzbar. Da in weiten Teilen des Entwurfs auf die rechtliche und tatsächliche Situation der Registrierung von Kaufverträgen in einer KPS nicht eingegangen wird und den Autoren auch erkennbar unbekannt ist, ist eine vollständige Überarbeitung unter Beteiligung der Fachverbände zur Immobilienbewertung, die sich bereits bei der Erarbeitung der ImmoWertV und der ImmoWertA als sinnvoll erwiesen hat, zwingend erforderlich. Das zeigt sich u.a. auch

- bei der Berücksichtigung der föderalen Struktur Deutschlands bei Fragen zur Organisation und des Vollzugs von Gutachterausschüssen, den Kaufpreissammlungen und den weiteren gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse (z.B. Bodenrichtwerte, Gutachtenerstattung, Marktdaten oder Marktbeobachtung,
- bei den Erfahrungen im Umgang mit KPS in der Strukturierung und der erforderlichen Datentiefe- und -genauigkeit,
- bei der Erfassung aller notwendigen Daten für eine fachlich qualifizierte Marktbeobachtung und -auswertung bei den unterschiedlichen Stellen wie Grundbuchämtern, Baubehörden, Planungsrecht und Planfeststellungsverfahren und sehr vielen weiteren Daten- bzw. Informationslieferanten.

Der zeitliche Aufwand zur Umsetzung dieser Regelungen wird erheblich sein. Gründe hierfür sind:

- die Umstellung der landesrechtlichen Vorschriften auf eine einheitliche Führung der KPS mit gesetzlicher Regelung sowie ergänzender Verordnungen und Verwaltungsvorschriften,
- die Durchsetzung der Vorgaben des Gesetzentwurfs bei den Bundesländern über den AK OGA, der bisher nur in Form einer Verwaltungsvereinbarung der Bundesländer mit dem Bund eng begrenzte Aufgaben hat und keine administrativen Aufgaben wahrnimmt oder Vorschriften erlassen kann,
- der Aufbau einer Ordnungswidrigkeitenbehörde „Vorsitzender des Gutachterausschusses“ mit allen Rechten und Pflichten einschließlich Personal und Etat,
- Schaffung der haushaltsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderliche Mehrarbeit bei den meisten Gutachterausschüssen (Personal, Räume, Software, sonstige Kosten).

Im Rahmen von § 74 Abs. 1 GG in Verbindung mit § 199 BauGB ist die erforderliche Lösung kaum in der beschriebenen Form zu erwarten. Die Zustimmung des Bundesrates ist für die Umsetzung des RefE

erforderlich, was die angestrebten Lösungen erheblich verzögern wird. In den letzten Jahren und Jahrzehnten wurde mehrfach versucht, die Aufgaben der Bundesländer im Rahmen der Immobilienbewertung teilweise auf den Bund zu übertragen, was regelmäßig gescheitert ist. Eine Zustimmung der Bundesländer zu einer gemeinsamen Lösung von Problemen, z.B. über die Gutachterausschüsse, Zuständigkeiten oder Kaufpreissammlungen sowie eine gemeinsame Datenbank der Bodenrichtwerte, war nicht zu erlangen. Leider werden in der Begründung des Entwurfs diese Erfordernisse aus der konkurrierenden Gesetzgebung des GG nicht dargestellt und erläutert oder erklärt, wie sie im föderalen System der Bundesrepublik umgesetzt werden sollen.

Der Gesetzentwurf zeigt sehr deutlich, dass die Interessen von DESTATIS für die Regelungen ausschlaggebend waren, dabei aber die vorhandene Realität nicht beachtet wurde und wohl auch die zuständigen Stellen in Bund, Länder und Kommunen nicht beteiligt wurden. In den letzten Jahrzehnten (der frühere Bundesfachbereichsleiter Immobilienbewertung des BVS, Bernhard Bischoff, hat bereits in den 1980er Jahren in Gesprächen mit dem damaligen Statistischen Landesamt Berlins (West) eine Verbindung der amtlichen Statistik mit der Kaufpreissammlung zu schaffen versucht) wurde immer wieder eine Verbindung der Kaufpreissammlungen und der amtlichen Statistik versucht. Sie scheiterte an den unterschiedlichen Begriffen und Definitionen in beiden Sachbereichen. Die Detailtiefe, die in einer KPS zwingend erforderlich ist, wird in der amtlichen Statistik nicht gewünscht. Außerdem werden die Definitionen fachlich nicht gleichartig genutzt, wie das Beispiel des Baulandbegriffs zeigt. Die Verbindung zwischen amtlicher Statistik und den Kaufpreissammlungen gelang nicht, da bereits die Sensibilität für die Daten und deren Definitionen sehr unterschiedlich ausgeprägt waren. Die im Gesetzentwurf gewählten Begriffe und Bezeichnungen wie Baulandgrundstücke, Baufläche, Mieterträge, oder Rendite machen deutlich, dass immobilienwirtschaftliches Wissen und Verständnis zu einem anderen Text im Entwurf geführt hätten.

Bei der Grundsteuerreform wurde deutlich, dass die unterschiedliche Qualität der KPS und der Mitarbeiter der Geschäftsstellen sowie deren Ausstattung in den 425 Gutachterausschüssen in Deutschland keine einheitliche Darstellung des Grundstücksmarktes ermöglichen. Eine Reform in Verbindung mit der zwingend erforderlichen Digitalisierung sollte kurzfristig vorgenommen werden. Um diese Maßnahme erfolgreich umzusetzen, braucht es

- eine bundesweite Regelung für die Organisation der Gutachterausschüsse, insbesondere für deren Größe und Zuständigkeitsbereiche einschließlich der Qualifikation der Mitglieder der Gutachterausschüsse,
- eine einheitliche Kaufpreissammlung für alle Gutachterausschüsse mit der Schaffung von bundesweiten und landesweiten Auswertungen sowie Regelungen für den Inhalt und die Qualität der zu erfassenden Daten,
- datenschutzrechtliche Einheitlichkeit bei der Datenerfassung und -auswertung sowie Bereitstellung der Daten für wissenschaftliche Zwecke, Erstattung von Gutachten über Verkehrswerte insbesondere für Gerichte und Finanzbehörden sowie für die Erstellung von regelmäßigen Marktberichten und Daten des Grundstücksmarktes.

Es ist zusätzlich erforderlich, eine Organisationsstruktur auf Bundesebene zu schaffen, die die rechtliche und fachliche Steuerung der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen schafft und begleitet. Dazu gehören dann auch einheitliche verbindliche Regelungen zur Umsetzung in den Bundesländern und eine einheitliche Kaufpreissammlung für Deutschland.

Eine solche Neuorganisation kann nur gelingen, wenn der Bund, die Länder und die Kommunen miteinander dieses Ziel verfolgen und sich von den seit 1960 bestehenden Formen, Zuständigkeiten und Abhängigkeiten sowie Verwaltungsaufbauten trennen.

Mit freundlichen Grüßen

Ina Viebrok-Hörmann

Vizepräsidentin/Bundesfachbereichsleiterin Immobilienbewertung im BVS