

Vorschläge zur konkreten Änderung der Vorschriften über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Baugesetzbuch

Grundlage: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist

BauGB	Änderungsvorschlag	Begründung
<p>§ 192 Gutachterausschuss</p> <p>(1) Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen werden selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet.</p>	<p>§ 192 Gutachterausschuss</p> <p>(1) ¹Zur Gewährleistung der Transparenz auf dem Immobilienmarkt werden selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet.</p> <p>²Transparenz auf dem Immobilienmarkt im Sinne des Satzes 1 bestimmt sich insbesondere durch die Qualität und die Verfügbarkeit von</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Daten der Kaufpreis- und Mietpreissammlungen, 2. für die Wertermittlung erforderlichen Daten und 3. Auswertungen und Analysen (Immobilienmarktberichte) über den Immobilienmarkt <p>sowie durch die Ermittlung von Immobilienwerten.</p>	<p>Gutachterausschüsse haben die prioritäre Aufgabe, die Markttransparenz auf dem Immobilienmarkt zu erhöhen. Dabei ist der Begriff „Immobilie“ weiter gefasst als der Begriff „Grundstück“ und entspricht dem heutigen allgemeinen Sprachgebrauch.</p> <p>Der Ursprung dieser Aufgabeninterpretation liegt in der Begründung für die Regelungen im Siebenten Teil des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (vgl. Deutscher Bundestag (1958), BT-Drucksache 3/336, S. 106 f. & 139). Hier wurde die Herstellung der Transparenz auf dem Immobilienmarkt in erster Linie mit der „Schätzung“ von Verkehrswerten von Grundstücken durch von den Ländern einzurichtende „Schätzstellen“ in Verbindung gebracht. Diese Auffassung ist überholt, findet sich aber in § 192 bislang wieder.</p> <p>Legaldefinitionen des Begriffes „Immobilienmarkttransparenz“ finden sich, obwohl in der Praxis immer wieder verwendet, in Rechtsvorschriften zu Immobilienbewertungen nicht. Der Begriff der Grundstücksmarkttransparenz wird zwar in § 198 BauGB in Bezug auf den Oberen Gutachterausschuss bzw. die Zentrale Geschäftsstelle genannt; dies im Zusammenhang damit, dass diese Stellen zu einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz beitragen sollen.</p>

Anlage 2: Anpassungen BauGB zur zukunftsfähigen Ausrichtung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

BauGB	Änderungsvorschlag	Begründung
	<p>³Der Immobilienmarkt ergibt sich aus dem Handel mit unbebauten und bebauten Grundstücken,</p>	<p>Dies ist vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen nicht mehr zeitgemäß.</p> <p>Zudem ist festzustellen, dass der Begriff „Immobilienmarkttransparenz“ vielfältig interpretiert wird. Oftmals ergeben sich daraus Unsicherheiten über die konkreten Aufgaben der Gutachterausschüsse, der Oberen Gutachterausschüsse und der Zentralen Geschäftsstellen. Dies wiederum führt zu unterschiedlichen Ausprägungen der Wahrnehmung der Aufgaben und zu unterschiedlichen Bewertungsstandards in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse. Gleichmaßen unterschiedlich fällt oft auch die Interpretation des Begriffs „Immobilie“ aus.</p> <p>Die Klarstellung im Gesetz verringert diese Unstimmigkeiten und trägt damit zu einem Abbau von Bürokratie und zu einer Steigerung der Effizienz behördlichen Handelns sowie zur Verbesserung der Qualität der Kaufpreissammlungen und zur Steigerung der Verfügbarkeit von relevanten Informationen zum Immobilienmarkt bei.</p> <p>Dazu soll zu Beginn des Abschnitts „Wertermittlung“ (§§ 192 – 199 BauGB) die zentrale Verpflichtung der Gutachterausschüsse zur Erhöhung der Immobilienmarkttransparenz formuliert und herausgestellt werden. Es soll definiert werden, was unter den Begriffen „Transparenz“ und „Immobilienmarkt“ im Sinne dieser Regelung zu verstehen ist.</p> <p>Die Hinzufügung der Mieten und Pachten entsprechen unter anderem der tatsächlichen Lage, insbesondere auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland nachdem mehr als 50%</p>

Anlage 2: Anpassungen BauGB zur zukunftsfähigen Ausrichtung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

BauGB	Änderungsvorschlag	Begründung
<p>(2) Die Gutachterausschüsse bestehen aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern.</p> <p>(3) ¹Der Vorsitzende und die weiteren Gutachter sollen in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein und dürfen nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist, befasst sein.</p> <p>²Zur Ermittlung der Bodenrichtwerte sowie der in § 193 Absatz 5 Satz 2 genannten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken als Gutachter hinzuzuziehen.</p> <p>(4) Die Gutachterausschüsse bedienen sich einer Geschäftsstelle.</p>	<p>grundstücksgleichen Rechten sowie deren Vermietung und Verpachtung.</p> <p>⁴Hierzu gehört auch der Handel mit Anteilen von Gesellschaften, die Eigentümer von Immobilien sind.</p> <p><i>unverändert</i></p> <p><i>unverändert</i></p> <p><i>unverändert</i></p>	<p>der Bevölkerung in vermieteten Wohnen lebt. Mit diesem Anteil liegt Deutschland hinter der Schweiz an 2. Stelle in europäischen Ländern (Anlage a).</p> <p>Die Hinzufügung des Satzes 4 stellt klar, dass auch die sogenannten „Share-Deals“ dem Immobilienmarkt im o. g. Sinne zugeordnet sind.</p>

Anlage 2: Anpassungen BauGB zur zukunftsfähigen Ausrichtung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

BauGB	Änderungsvorschlag	Begründung
<p>§ 193 Aufgaben des Gutachterausschusses</p> <p><i>bisher Abs. 5</i></p>	<p>§ 193 Aufgaben des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle</p> <p>(1) ¹Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.</p> <p>²Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören insbesondere</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, 2. Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser, 3. Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, z. B. bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung, 4. Vergleichsfaktoren insbesondere für bebaute Grundstücke, zum Beispiel bezogen auf eine 	<p>Die Gutachterausschüsse führen mit einem nicht unerheblichen Aufwand Kaufpreissammlungen, in denen jährlich ca. 700.000 bis 1.000.000 Transaktionsfälle registriert werden. Diese bildet die Datengrundlage für sämtliche Leistungen und weiteren Aufgaben der Gutachterausschüsse.</p> <p>Zu Absatz 1 (vormals Absatz 5): Die Führung der Kaufpreissammlung sowie die Ermittlung und Bereitstellung der Bodenrichtwerte und sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten sollen als prioritäre Aufgaben genannt werden.</p> <p>Die Einfügung in Ziff. 4 entspricht der sinnvollen Formulierung der ImmoWertV.</p>

Anlage 2: Anpassungen BauGB zur zukunftsfähigen Ausrichtung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

BauGB	Änderungsvorschlag	Begründung
<p>(1) ¹Der Gutachterausschuss erstattet Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken, wenn</p> <p>1. die für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden bei der Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetzbuch,</p>	<p>Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäudedefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) und</p> <p>5. Indexreihen zur Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Immobilienmarkt.</p> <p>³Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne der Sätze 1 und 2 sind zum Zwecke der Verbesserung der Immobilienmarkttransparenz zu veröffentlichen und den zuständigen Finanzämtern für Zwecke der steuerlichen Bewertung mitzuteilen.</p> <p>(2) ¹Der Gutachterausschuss führt eine Mietpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt und veröffentlicht übliche Entgelte (Mietwerte). ²Die Mietpreissammlung des Gutachterausschusses stellt keinen Mietspiegel im Sinne von § 558c BGB dar.</p> <p>(3) ¹Der Gutachterausschuss erstattet Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken, wenn</p> <p>1. die für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden bei der Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetzbuch,</p>	<p>Die nichtabschließende Aufzählung von sonstigen für die Wertermittlung erforderlicher Daten in Satz 2 wird um die Indexreihen ergänzt. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass der Immobilienmarkt deutlichen zeitlichen Schwankungen unterworfen ist, so dass für einen sachgerechten Preisvergleich Indexreihen regelmäßig erforderlich sind.</p> <p>Die Ergänzung in Satz 3 stellt klar, dass auch die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu veröffentlichen sind.</p> <p>Der neu einzusetzende Abs. 2 trägt der Tatsache Rechnung, dass die Miet- und Pachtmarkt in Deutschland einen sehr erheblichen Anteil des Immobilienmarktes darstellt, der intransparent ist. Die Sammlung und Auswertung von Mietpreisen ist für die Wertermittlung zwingend erforderlich. Die Gutachterausschüsse werden ermächtigt und verpflichtet entsprechende Mietspreissammlungen zu führen.</p> <p>Zu Absatz 3 (vormals Absatz 1): Die Pflichtaufgabe zu Erstattung von Gutachten wird auf den Vollzug des BauGB, auf die Ermittlung von Entschädigungen und für Gerichte und Justizbehörden beschränkt. Die Erstattung von Gutachten für Jedermann wird als nachrangige Aufgabe im neuen Absatz 5 normiert.</p>

Anlage 2: Anpassungen BauGB zur zukunftsfähigen Ausrichtung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

BauGB	Änderungsvorschlag	Begründung
<p>2. die für die Feststellung des Werts eines Grundstücks oder der Entschädigung für ein Grundstück oder ein Recht an einem Grundstück auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften zuständigen Behörden,</p> <p>3. die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert des Grundstücks von Bedeutung ist, oder</p> <p>4. Gerichte und Justizbehörden</p> <p>es beantragen.</p> <p>²Unberührt bleiben Antragsberechtigungen nach anderen Rechtsvorschriften.</p> <p>(2) Der Gutachterausschuss kann außer über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust auch Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile erstatten.</p>	<p>2. die für die Feststellung des Werts eines Grundstücks oder der Entschädigung für ein Grundstück oder ein Recht an einem Grundstück auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften zuständigen Behörden oder</p> <p>3. die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert des Grundstücks von Bedeutung ist, oder</p> <p>3. Gerichte und Justizbehörden</p> <p>es beantragen.</p> <p>²Unberührt bleiben Antragsberechtigungen nach anderen Rechtsvorschriften.</p> <p>(4) Der Gutachterausschuss kann außer über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust auch Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile erstatten.</p> <p>(5) Der Gutachterausschuss kann Gutachten erstatten, wenn die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert des Grundstücks von Bedeutung ist, es beantragen.</p>	<p></p> <p>Zu Absatz 5 neu:</p> <p>Als weitere Aufgabe kann die Erstattung von Gutachten auf Antrag im oben genannten Kontext bestehen bleiben. Sie wird jedoch als Kann-Regelung ausgeführt, da diese Leistungen auch von privaten Sachverständigen erbracht werden können. Das soll sicherstellen, dass diese Gutachten nachrangig zu den Pflichtaufgaben zu erstatten sind.</p>

Anlage 2: Anpassungen BauGB zur zukunftsfähigen Ausrichtung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

BauGB	Änderungsvorschlag	Begründung
<p>(3) Die Gutachten haben keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.</p> <p>(4) Eine Abschrift des Gutachtens ist dem Eigentümer zu übersenden.</p> <p>(5) ¹Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten. ²Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören insbesondere</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, 2. Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser, 3. Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, z. B. bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und 4. Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder 	<p>(6) Die Gutachten haben keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.</p> <p>(7) Eine Abschrift des Gutachtens ist dem Eigentümer zu übersenden.</p> <p><i>als neuer Absatz 1</i></p>	

Anlage 2: Anpassungen BauGB zur zukunftsfähigen Ausrichtung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

BauGB	Änderungsvorschlag	Begründung
<p>Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäudefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).</p> <p>³Die erforderlichen Daten im Sinne der Sätze 1 und 2 sind den zuständigen Finanzämtern für Zwecke der steuerlichen Bewertung mitzuteilen.</p>	<p>(8) Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses führt nach Weisung des vorsitzenden Mitglieds insbesondere folgende Aufgaben aus:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Führung der Verwaltungsgeschäfte des Gutachterausschusses, 2. Führung der Kaufpreis- und Mietpreissammlung, 3. Bereitstellung von Datensätzen aus der Kaufpreissammlung (Auskunft aus der Kaufpreissammlung) und 4. Bereitstellung von Bodenrichtwerten und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. 	<p>Zu Absatz 8 neu:</p> <p>Die wesentlichen Aufgaben der Geschäftsstellen des Gutachterausschusses sind insbesondere auch vor dem Hintergrund der zukünftig zu erwartenden unterjährigen Bereitstellung von Wertermittlungsdaten und mit Blick auf das notwendige Personal bundeseinheitlich klar zu definieren.</p> <p>Die Klarstellung, dass eine Weisung an die Geschäftsstelle nur durch das vorsitzende Mitglied erfolgt, dient der Sicherstellung der Unabhängigkeit des Gutachterausschusses.</p>
<p>§ 194 Verkehrswert</p> <p>Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der</p>	<p><i>u n v e r ä n d e r t</i></p>	

Anlage 2: Anpassungen BauGB zur zukunftsfähigen Ausrichtung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

BauGB	Änderungsvorschlag	Begründung
<p>Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.</p>		
<p>§ 195 Kaufpreissammlung</p> <p>(1) ¹Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmals oder erneut zu bestellen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.</p> <p>²Dies gilt auch für das Angebot und die Annahme eines Vertrags, wenn diese getrennt beurkundet werden, sowie entsprechend für die Einigung vor einer Enteignungsbehörde, den Enteignungsbeschluss, den Beschluss über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren, den Beschluss über die Aufstellung eines Umlegungsplans, den Beschluss über eine vereinfachte</p>	<p>§ 195 Kaufpreis- und Mietpreissammlung</p> <p>(1) ¹In der Kaufpreis- und Mietpreissammlung ist der Handel mit Immobilien im Sinne des § 192 Abs. 1 Satz 3 und 4 durch die Registrierung der dazu abgeschlossenen Verträge abzubilden. ²Kauf- und Mietpreissammlungen sind unter Berücksichtigung des Schutzes von Persönlichkeitsrechten zu führen.</p> <p>(2) ¹Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmals oder erneut zu bestellen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.</p> <p>²Dies gilt auch für das Angebot und die Annahme eines Vertrags, wenn diese getrennt beurkundet werden, sowie entsprechend für Anteilskäufe an Gesellschaften mit Immobilieneigentum, die Einigung vor einer Enteignungsbehörde, den Enteignungsbeschluss, den Beschluss über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren, den Beschluss über die Aufstellung eines</p>	<p>Zu Absatz 1 neu: Legaldefinition der Zweckbestimmung der Kaufpreis- und Mietpreissammlung.</p> <p>Zu Satz 2: Ein nicht unerheblicher Anteil an Immobilientransaktionen wird im Wege von sogenannten Share-Deals durchgeführt. Der Umfang ist nicht sicher zu erfassen, da die Gutachterausschüsse von solchen Transaktionen keine offizielle Kenntnis erhalten; sie sind auch nicht verpflichtet, solche Informationen in den Kaufpreissammlungen zu registrieren.</p>

Anlage 2: Anpassungen BauGB zur zukunftsfähigen Ausrichtung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

BauGB	Änderungsvorschlag	Begründung
Umlegung und für den Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren.	<p>Umlegungsplans, den Beschluss über eine vereinfachte Umlegung und für den Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren.</p> <p>³Zur Führung der Mietpreissammlung sind dem Gutachterausschuss Miet- oder Pachtverträge zu übersenden. Diese Verpflichtung obliegt der vermietenden Partei.</p>	<p>Die bisherige Regelung ist nicht mehr zeitgemäß und muss angepasst werden.</p> <p>Zu Satz 3 neu: 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 Märkte notwendig. Insbesondere auch für die Ermittlung 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 auch eine Unterstützung zur Sammlung von Mietdaten durch die Finanzämter zielführend, die eine umfangreiche Datenbasis haben.</p>
(2) ¹ Die Kaufpreissammlung darf nur dem zuständigen Finanzamt für Zwecke der Besteuerung übermittelt werden.	(3) ¹ Die Kaufpreissammlung darf nur dem zuständigen Finanzamt für Zwecke der Besteuerung übermittelt werden.	

Anlage 2: Anpassungen BauGB zur zukunftsfähigen Ausrichtung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

BauGB	Änderungsvorschlag	Begründung
<p>²Vorschriften, nach denen Urkunden oder Akten den Gerichten oder Staatsanwaltschaften vorzulegen sind, bleiben unberührt.</p> <p>(3) <i>Auskünfte</i> aus der Kaufpreissammlung sind bei berechtigtem Interesse <i>nach Maßgabe landesrechtlicher Vorschriften zu erteilen (§ 199 Absatz 2 Nummer 4).</i></p>	<p>²Die Daten der Kaufpreis- und Mietpreissammlung sind der Bundesgeschäftsstelle der Gutachterausschüsse nach § 198 Abs. 4 zur Erfüllung ihrer Aufgaben bereitzustellen.</p> <p>³Vorschriften, nach denen Urkunden oder Akten den Gerichten oder Staatsanwaltschaften vorzulegen sind, bleiben unberührt.</p> <p>(4) ¹Datensätze aus der Kaufpreis- und Mietpreissammlung sind bei berechtigtem Interesse bereitzustellen.</p> <p>²Das berechtigte Interesse, auch für georeferenzierte Datensätze, ist grundsätzlich anzunehmen bei</p> <p>a) öffentlichen Stellen nach § 1 Abs. 1 Bundesdatenschutzgesetz,</p> <p>b) Sachverständigen mit einer Zertifizierung durch eine hierzu befugten Stelle oder öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder bei besonders qualifizierten Sachverständigen und</p> <p>c) der Verwendung der Daten für Forschung und Lehre, wenn dies zur Transparenz des Immobilienmarktes beiträgt und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet ist.</p>	<p>Zu Satz 2 neu: Die Einrichtung einer Bundesgeschäftsstelle ist erforderlich und entspricht den vielfältigen Anforderungen an eine Immobilienmarkttransparenz. Damit die Bundesgeschäftsstelle ihre Aufgaben wahrnehmen kann (s. unten) ist eine bundesweite einheitliche Datenbank dringend erforderlich.</p> <p>Zu Absatz 4: Es wird klargestellt, dass es regelmäßig um die Bereitstellung von Datensätzen geht.</p> <p>Zu Satz 2 neu: Das berechtigte Interesse wird bundesweit für bestimmte Stellen und Zwecke definiert. Dies soll bundesweit einheitliche Zugangsvoraussetzungen zu den Daten der Kaufpreis- und Mietpreissammlungen gewährleisten.</p> <p>Zu Satz 3 neu:</p>

Anlage 2: Anpassungen BauGB zur zukunftsfähigen Ausrichtung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

BauGB	Änderungsvorschlag	Begründung
	³ Das Weitere bestimmen die landesrechtlichen Vorschriften nach § 199 Absatz 2 Nummer 4.	Die Länder können darüber hinaus weitere Regelungen treffen.
<p>§ 196 Bodenrichtwerte</p> <p>(1) ¹Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte).</p> <p>²In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.</p> <p>³Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.</p> <p>⁴Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen.</p> <p>⁵Die Bodenrichtwerte sind jeweils zu Beginn jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist.</p> <p>⁶Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt oder sonstigen Feststellungszeitpunkt zu ermitteln.</p> <p>⁷Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbooks zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.</p>	<i>u n v e r ä n d e r t</i>	

Anlage 2: Anpassungen BauGB zur zukunftsfähigen Ausrichtung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

BauGB	Änderungsvorschlag	Begründung
<p>(2) ¹Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung oder dem letzten sonstigen Feststellungszeitpunkt für steuerliche Zwecke zu ermitteln.</p> <p>²Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.</p> <p>(3) ¹Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen.</p> <p>²Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.</p>		
<p>§ 197 Befugnisse des Gutachterausschusses</p> <p>(1) ¹Der Gutachterausschuss kann mündliche oder schriftliche Auskünfte von Sachverständigen und von Personen einholen, die Angaben über das Grundstück und, wenn das zur Ermittlung von Geldleistungen im Umlegungsverfahren, von Ausgleichsbeträgen und von Enteignungsentschädigungen erforderlich ist, über ein Grundstück, das zum Vergleich herangezogen werden soll, machen können.</p> <p>²Er kann verlangen, dass Eigentümer und sonstige Inhaber von Rechten an einem Grundstück die</p>	<p>§ 197 Befugnisse des Gutachterausschusses</p> <p>(1) ¹Der Gutachterausschuss kann mündliche oder schriftliche Auskünfte von Sachverständigen und von Personen einholen, die Angaben über das Grundstück und, wenn das zur Ermittlung von Geldleistungen im Umlegungsverfahren, von Ausgleichsbeträgen und von Enteignungsentschädigungen erforderlich ist, über ein Grundstück, das zum Vergleich herangezogen werden soll, machen können.</p> <p>²Er kann verlangen, dass Eigentümer und sonstige Inhaber von Rechten an einem Grundstück sowie</p>	<p>Zu Satz 2:</p>

Anlage 2: Anpassungen BauGB zur zukunftsfähigen Ausrichtung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

BauGB	Änderungsvorschlag	Begründung
<p>zur Führung der Kaufpreissammlung und zur Begutachtung notwendigen Unterlagen vorlegen.</p> <p>³Der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks haben zu dulden, dass Grundstücke zur Auswertung von Kaufpreisen und zur Vorbereitung von Gutachten betreten werden.</p> <p>⁴Wohnungen dürfen nur mit Zustimmung der Wohnungsinhaber betreten werden.</p> <p>(2) ¹Alle Gerichte und Behörden haben dem Gutachterausschuss Rechts- und Amtshilfe zu leisten.</p> <p>²Die Finanzbehörden erteilen dem Gutachterausschuss auf Ersuchen Auskünfte über Grundstücke, soweit ihnen die Verhältnisse der Grundstücke bekannt sind und dies zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen und Enteignungsentschädigungen sowie zur Ermittlung von Verkehrswerten und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte erforderlich ist.</p>	<p>Mieter und Vermieter, die zur Führung der Kaufpreis- und Mietpreissammlung und zur Begutachtung notwendigen Unterlagen vorlegen.</p> <p>³Der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks haben zu dulden, dass Grundstücke zur Auswertung von Kaufpreisen und zur Vorbereitung von Gutachten betreten werden.</p> <p>⁴Wohnungen dürfen nur mit Zustimmung der Wohnungsinhaber betreten werden.</p> <p>(2) ¹Alle Gerichte und Behörden haben dem Gutachterausschuss Rechts- und Amtshilfe zu leisten.</p> <p>²Die Finanzbehörden erteilen dem Gutachterausschuss auf Ersuchen Auskünfte über Grundstücke, soweit ihnen die Verhältnisse der Grundstücke bekannt sind und dies zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen und Enteignungsentschädigungen sowie zur Ermittlung von Verkehrswerten und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte erforderlich ist.</p>	<p>Die Vorlagepflicht wird mit Blick auf die Mietpreissammlung auf die Mietvertragsparteien erweitert.</p> <p>Zu Absatz 2: 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 im Rahmen der Rechts- und Amtshilfe angesprochenen 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</p>

Anlage 2: Anpassungen BauGB zur zukunftsfähigen Ausrichtung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

BauGB	Änderungsvorschlag	Begründung
<p>³Die Auskunftspflicht besteht nicht, soweit deren Erfüllung mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden wäre.</p>	<p>³Die Auskunftspflicht besteht nicht, soweit deren Erfüllung mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden wäre.</p>	<p>Begriff des unverhältnismäßigen Aufwands konkretisiert und eingengt wird.</p> <p>Die Streichung des Satz 3 soll sicherstellen, dass eine Auskunftserteilung durch die Finanzbehörden in der Praxis auch erfolgt.</p>
<p>§ 198 Oberer Gutachterausschuss</p> <p>(1) ¹Für den Bereich einer oder mehrerer höherer Verwaltungsbehörden sind Obere Gutachterausschüsse oder Zentrale Geschäftsstellen zu bilden, wenn in dem Bereich der höheren Verwaltungsbehörde mehr als zwei Gutachterausschüsse gebildet sind.</p> <p>²Auf die Oberen Gutachterausschüsse sind die Vorschriften über die Gutachterausschüsse entsprechend anzuwenden.</p> <p>(2) ¹Der Obere Gutachterausschuss oder die Zentrale Geschäftsstelle haben insbesondere die Aufgabe, überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens zu erstellen, auch um zu einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz beizutragen.</p> <p>²Ist nach Absatz 1 kein Oberer Gutachterausschuss oder keine Zentrale Geschäftsstelle zu bilden, gilt Satz 1 für die Gutachterausschüsse entsprechend.</p>	<p>§ 198 Oberer Gutachterausschuss, Zentrale Geschäftsstellen und Bundesgeschäftsstelle</p> <p><i>u n v e r ä n d e r t</i></p> <p><i>u n v e r ä n d e r t</i></p>	<p>Vorbemerkung:</p> <p>Der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) wurde etwa im Jahr 2008 zunächst als informelle Zusammenkunft der Vorsitzenden von Oberen Gutachterausschüssen gebildet. Ziel war die Herausgabe eines Immobilienmarktberichts Deutschland, der erstmalig im Jahr 2010 veröffentlicht wurde. 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.</p> <p>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.</p> <p>Der AK OGA sollte als Stelle für bundesweite Auswertungen der Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse institutionalisiert werden und auf einer klaren gesetzlichen Grundlage operieren. Dadurch können insbesondere differenzierte Aussagen über (räumlich unterschiedliche) Marktentwicklungen getroffen werden. Zudem können auch Märkte mit lokal sehr geringen Transaktionen durch eine bundesweite Beobachtung transparenter werden.</p>

Anlage 2: Anpassungen BauGB zur zukunftsfähigen Ausrichtung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

BauGB	Änderungsvorschlag	Begründung
<p>(3) Der Obere Gutachterausschuss hat auf Antrag eines Gerichts ein Obergutachten zu erstatten, wenn schon das Gutachten eines Gutachterausschusses vorliegt.</p>	<p><i>u n v e r ä n d e r t</i></p> <p>(4) ¹Insbesondere zur Gewährleistung einer bundesweiten Immobilienmarkttransparenz wird für den Bereich der Bundesrepublik Deutschland eine Bundesgeschäftsstelle der Gutachterausschüsse gebildet.</p> <p>²Die Bundesgeschäftsstelle der Gutachterausschüsse wird in dem Geschäftsbereich des für das Recht der amtlichen Wertermittlung zuständigen Bundesministeriums eingerichtet.</p> <p>³Die Bundesgeschäftsstelle der Gutachterausschüsse hat insbesondere folgende Aufgaben</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Analyse des überregionalen Immobilienmarktgeschehens und deren Veröffentlichung, 2. Bereitstellung von Daten aus den Kaufpreis- und Mietpreissammlungen, soweit es sich um über Ländergrenzen hinaus gehende Datenanforderungen handelt und die Berechtigung entsprechend § 195 Abs. 4 vorliegt, 3. Entwicklung von Empfehlungen für Standards zur Führung der Kaufpreis- und Mietpreissammlungen, von Methoden zur Ermittlung 	<p>Zu Absatz 4 neu: Als Fortentwicklung des AK OGA und als Pendant zu den Oberen Gutachterausschüssen bzw. Zentralen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse soll auf Bundesebene eine zentrale Stelle, die Bundesgeschäftsstelle der Gutachterausschüsse, gebildet und im Geschäftsbereich des für das Recht der amtlichen Wertermittlung zuständigen Bundesministeriums eingerichtet werden.</p> <p>Die Mindestaufgaben sind klar zu definieren.</p>

Anlage 2: Anpassungen BauGB zur zukunftsfähigen Ausrichtung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

BauGB	Änderungsvorschlag	Begründung
	<p>von Immobilienmarktdaten und einheitlicher Berichterstattung durch die Gutachterausschüsse,</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Beratung insbesondere des Bundes und der Länder zur breiteren Verwendung der Immobilienmarktinformationen für über die Wertermittlung hinausgehende Zwecke, 5. Zusammenarbeit mit Behörden des Bundes und der Länder zur Integration von Kaufpreisinformationen in Systeme der Geodateninfrastruktur und 6. Koordinierung und Initiierung von Forschungen zum Immobilienmarkt. <p>⁴Die Bundesgeschäftsstelle unterliegt den Weisungen einer Fachkommission aus in der Immobilienwertermittlung und Immobilienmarktbeobachtung erfahrenen Personen.</p> <p>⁵Die Mitglieder der Fachkommission werden von den Ländern und dem Bund entsendet.</p> <p>⁶Die Anzahl der Mitglieder entspricht der Anzahl der Länder und einem den Bund vertretenden Mitglied.</p> <p>⁷Die Fachkommission gibt sich eine Geschäftsordnung, die die Fachkommission und die Bundesgeschäftsstelle umfasst.</p>	<p>Als fachliches Koordinierungsgremium wird eine Fachkommission gebildet, deren Mitglieder aus den Ländern und dem Bund bestehen.</p>

Anlage 2: Anpassungen BauGB zur zukunftsfähigen Ausrichtung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

BauGB	Änderungsvorschlag	Begründung
	<p>⁸Beschlüsse der Fachkommission werden mit einer Mehrheit von mindestens zwei Drittel der Mitglieder gefasst.</p> <p>⁹Die Gutachterausschüsse übermitteln der Bundesgeschäftsstelle quartalsweise die Daten der Kaufpreis- und Mietpreissammlungen.</p>	
<p>§ 199 Ermächtigungen</p> <p>(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften über die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte und bei der <i>Ableitung</i> der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte zu erlassen.</p> <p>(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Bildung und das Tätigwerden der Gutachterausschüsse und der Oberen Gutachterausschüsse sowie der Zentralen Geschäftsstellen, soweit in diesem Gesetzbuch nicht bereits geschehen, die Mitwirkung der Gutachter und deren Ausschluss im Einzelfall, 	<p>(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften über die Anwendung gleicher Grundsätze zur Führung und Auswertung der Kaufpreis- und Mietpreissammlung, bei der Ermittlung der Verkehrswerte und bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte sowie zur Aufgabenerfüllung und zur Finanzierung der Bundesgeschäftsstelle der Gutachterausschüsse nach § 198 Abs. 4 zu erlassen.</p> <p>(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Bildung und das Tätigwerden der Gutachterausschüsse und der Oberen Gutachterausschüsse sowie der Zentralen Geschäftsstellen, soweit in diesem Gesetzbuch nicht bereits geschehen, die Mitwirkung der Gutachter und deren Ausschluss im Einzelfall, 	<p>Zu Absatz 1: Zur Sicherstellung einer bundesweit einheitlichen Aufgabenerfüllung wird die Regelungskompetenz der Bundesregierung erweitert. Damit soll ein bundesweit einheitlicher Grunddatenbestand bei der Kaufpreis- und Mietpreissammlung erreicht werden.</p> <p>Ferner sind die Grundsätze der Aufgabenerfüllung der Bundesgeschäftsstelle zu regeln.</p> <p>Zu Absatz 2: Den Ländern verbleibt weiterhin die Regelungskompetent, um die durch die nach Absatz 1 normierten „gleichen Grundsätze“ weiter auszufüllen und die Aufgabenerfüllung an landesspezifische Bedürfnisse anzupassen.</p>

Anlage 2: Anpassungen BauGB zur zukunftsfähigen Ausrichtung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

BauGB	Änderungsvorschlag	Begründung
<p>2. die Aufgaben des Vorsitzenden,</p> <p>3. die Einrichtung und die Aufgaben der Geschäftsstelle,</p> <p>4. <i>die</i> Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung, die Häufigkeit der Bodenrichtwertermittlung sowie die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte und sonstiger Daten der Wertermittlung und die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung,</p> <p>5. die Übermittlung von Daten der Flurbereinigungsbehörden zur Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,</p> <p>6. die Übertragung weiterer Aufgaben auf den Gutachterausschuss und den Oberen Gutachterausschuss und</p> <p>7. die Entschädigung der Mitglieder des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses</p> <p>zu regeln.</p>	<p>2. die Aufgaben des Vorsitzenden,</p> <p>3. die Einrichtung und die weiteren Aufgaben der Geschäftsstelle,</p> <p>4. ergänzende Vorgaben zur Führung und Auswertung der Kaufpreis- und Mietpreissammlung sowie für die Erteilung von Auskünften daraus,</p> <p>5. die Häufigkeit der Bodenrichtwertermittlung sowie die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte und sonstiger Daten der Wertermittlung und die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung,</p> <p>6. die Übermittlung von Daten der Flurbereinigungsbehörden zur Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,</p> <p>7. die Übertragung weiterer Aufgaben auf den Gutachterausschuss und den Oberen Gutachterausschuss und</p> <p>8. die Entschädigung der Mitglieder des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses</p> <p>zu regeln.</p>	

Anlage a): Mietwohnen Deutschland im Europäischen Vergleich

Anzahl der Personen als Mieter in % der Einwohner (2024); Quelle: Eurostat, Stand 26.11.2025

