

Standpunkt zum Standpunkt „Sieben Anregungen zur Anpassung der §§ 192-199 BauGB“ des DVW AK Immobilienwertermittlung

von Dipl.-Ing. Barbara Bachner, Fulda, Dipl.-Ing. Stefanie Flecke, Marburg,
Dipl.-Ing. Christine Helbach, Frankfurt am Main, Dipl.-Ing. Michael John, Limburg/Lahn,
Dipl.-Ing. Thomas Knöll, Heppenheim, Dipl.-Ing. Uwe Koch, Homberg/Efze,
Dipl.-Ing. Frank Mause, Korbach, und Dr.-Ing. Andreas Schweitzer, Büdingen

Worum es geht

Der DVW Arbeitskreis „Immobilienwertermittlung“ veröffentlichte am 6. März 2025 einen Standpunkt zu dem der öffentlichen Wertermittlung zugrunde liegenden Baugesetzbuch (BauGB). Der Arbeitskreis (AK) besteht aus 17 bundesweiten Experten (wenn auch ohne hessische Vertretung) aus den Bereichen Forschung, Vertreterinnen und Vertretern von (oberen) Gutachterausschüssen, gewerblichen Wertermittlungsinstituten und freien Sachverständigen zum Thema Immobilienwertermittlung (<https://dvw.de/ueber/immobilienwertermittlung>). Der Arbeitskreis veröffentlicht sieben ganz konkrete Anregungen zur Anpassung des Bundesgesetzes aufgrund aktueller Entwicklungen. In der überwiegenden Mehrzahl werden die Anregungen ausdrücklich begrüßt, genauso wie das dringend notwendige Engagement des Berufsverbandes für die angesichts einer immensen Preisspirale immer wichtiger werdende öffentliche Immobilienwertermittlung. Hier lohnt sich ein differenzierter Blick auf Details.

Den im Original veröffentlichten Standpunkt des AK Immobilienwertermittlung findet man unter: <https://dvw.de/publikationen/standpunkt-verbesserte-transparenz>

Unser Standpunkt zu den sieben Anregungen des AK Immobilienwertermittlung

1. Legaldefinition des zentralen Begriffs der „Markttransparenz“ im BauGB

Der eigentliche Sinn und Zweck der bundesgesetzlichen Regelung soll direkt im § 192 Baugesetzbuch verankert werden. Dem kann nur uneingeschränkt zugestimmt werden!

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

Hier wird zunächst unterstellt, dass der Transparenzbegriff gar nicht konkret gesetzlich geregelt sei. Das kann man so sehen, muss es aber nicht. Denn der § 193 BauGB beinhaltet ein Portfolio an Maßnahmen zur Herstellung einer Transparenz, namentlich Gutachten, Führung einer Kaufpreissammlung samt Auswertung derselben, Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten. Bei Letzteren wird sogar eine beispielhafte und nicht abschließende Liste aufgezählt: Liegenschaftszinssätze (exakter: Ertragswertfaktoren), Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten. Dabei nehmen im aktuellen § 193 BauGB die als erstes aufgezählten Gutachten eine ausführlich beschriebene Stellung ein. Betrachtet man die Antragsberechtigung für ein Gutachten, dann wird schnell klar, was der Gesetzgeber seinerzeit als Schwerpunkt hierbei im Auge hatte: Die Befriedung von Streitpotenzial um den Wert von Grundstücken! Letztlich sollte hier ein unabhängiger, fachkompetenter und anerkannt neutraler Ausschuss ohne Eigeninteresse den Wert festlegen und somit die Basis für Akzeptanz von betroffenen Bürgerinnen und Bürgern legen. Da hier ein hohes Konfliktpotenzial zu befürchten ist, wurde dieser Teilaspekt gründlicher geregelt als dies bei den weiteren, deutlich geringer konfliktbehafteten

Transparenzinstrumenten der Fall ist. Sowohl daraus als auch aus der Nennung als Erstes kann – muss aber nicht – eine zwingende Priorität der Aufgabe „Gutachten“ gelesen werden!

Trotzdem ist die Anregung einer anderen Reihenfolge absolut nachvollziehbar. Die Reduzierung der Teilaufgabe Gutachten auf eine bloße „Kann-Bestimmung“ ist jedoch gefährlich. Verwaltungen, die jeweils die Ressourcen für Gutachterausschuss und Geschäftsstelle bereitstellen, neigen angesichts massiver Einsparvorgaben in solchen Fällen zu einem Verzicht der Aufgabe. Wenn aber ein Ausschuss eines seiner „Sinne“ für den Preis beraubt wird, fehlt einerseits das tiefere Verständnis, wie genau die Auswertung der Kaufpreise überhaupt sinnvoll aussehen soll und wie die abgeleiteten Daten sachgerecht anwendbar sind. Andererseits ist zu berücksichtigen, dass die Beurteilung des Erfordernisses zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens in der Hand der Antragsteller liegt. Es ist ein Erfahrungswert in den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bzw. in den Gutachterausschüssen selbst, dass Verkehrswertgutachten insbesondere in anspruchsvollen oder rechtsanfälligen Einzelfällen beantragt werden, wo die Antragsteller (der Markt) Wert auf eine fundierte Wertermittlung legen.

Völlig klar ist hingegen, dass mit dem exklusiven Recht (und der Pflicht) der Führung der Kaufpreissammlung auch eine große Verantwortung einhergeht, diese auch so auszuwerten, dass ein breiter Nutzerkreis davon profitiert und idealerweise ebenfalls seinerseits zur Transparenz beiträgt. Kann eine Einheit diese Aufgabe objektiv nicht bewältigen, müssen tatsächlich Alternativen her.

Weiterhin verkennt das Positionspapier die Art und Weise, wie in den Geschäftsstellen Gutachten vorbereitet werden. Insbesondere in kleineren Geschäftsstellen werden Gutachten in der Regel nicht von Mitarbeitern der Geschäftsstelle, sondern durch die ehrenamtlichen Gutachter erstellt, so dass es keine gebundenen Ressourcen gibt, die dadurch für die Auswertung der Kaufpreissammlung freigesetzt werden.

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

Bezüglich der Aufgaben der Geschäftsstelle hält sich das BauGB eher bedeckt. Das mag daran gelegen haben, dass das Gesetz eher eine Rahmenfunktion ausübt, welche die nähere Ausgestaltung den Ländern zugesteht. Dazu werden jene im § 199 (2) Nr. 3 BauGB sogar ausdrücklich ermächtigt. Das Land Hessen hat davon – wie viele andere auch – Gebrauch gemacht. Ergebnis ist hier die Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch BauGB-AV. Hier wird kein dringender oder gar zwingender Handlungsbedarf gesehen.

Fast nebenbei wird damit vom Standpunktgeber die Erwartung verknüpft, dass bei einer bundesgesetzlichen Regelung ausreichend Personal und aktuelle Soft- bzw. Hardware bereitgestellt wird, um die Aufgaben zufriedenstellend zu erfüllen. Tatsächlich wird dieser wichtige Punkt aber nicht ausdrücklich im Gesetz erwähnt – er wurde vom Gesetzgeber als selbstverständlich vorausgesetzt! Würden die Aufgaben nun im Bundesgesetz BauGB ausdrücklich und ganz konkret geregelt, könnten die Länder aber umgekehrt auch die Frage stellen, wer das bezahlt.

4. Auskunftspflicht bzw. mangelnde Durchsetzung

Die Gutachterausschüsse erhalten (zumindest in der Theorie) jeden Kaufvertrag – eine im Weltvergleich eher seltene und für den Zweck der Transparenz vorteilhafte Regel. Die Ausgestaltung der Kaufverträge ist aufgrund seiner zivilrechtlichen Natur recht frei und nimmt keine Rücksicht auf die Erfordernisse einer Auswertung. Insofern sind die Ausschüsse auf weitere Informationen angewiesen, häufig im Wege eines Fragebogens, die sie in der Praxis oft nur zögerlich und/oder nur teilweise zurückerhalten. Eine Alternative wäre eine entsprechende Regelung gleich im Notartermin. Es gibt sogar Diskussionen, diese Informationen gleich durch das Notariat einholen zu lassen. Diese hingegen machen zu Recht auf den zusätzlichen Aufwand (der aktuell bei der Geschäftsstelle anfällt) aufmerksam; die Gebührenordnung müsste angepasst werden – zu Lasten der Kosten der Vertragsdurchführung. Damit wird Eines ganz klar: Die Einholung der (notwendigen) Informationen kostet letztlich Geld. Wir sind der Auffassung, es

hier nicht zu übertreiben und sich auf das notwendige Mindestmaß an Kerngrößen zu konzentrieren. Die Alternative, dass das Nicht-Nachkommen der Auskunftspflicht durch den Gesetzgeber als Eintragungshindernis im Grundbuch eingestuft wird, wäre nicht sehr bürgerfreundlich. Denn sehr schnell wird das als „überbordende Bürokratie“ abgestempelt. Und hier sind wir es den Bürgerinnen und Bürgern schuldig, eine praktikable und gleichzeitig insgesamt kostenschonende Regelung zu schaffen. Ein hilfreicher Aspekt könnte hierbei sein, eine einfach zu handhabende Lösung der Bereitstellung der geforderten Informationen über eine digitale Anwendung zu schaffen.

Auch Behörden sind zwar grundsätzlich zur Mitwirkung verpflichtet, können sich aber in der Praxis mit einem lapidaren Hinweis auf den Aufwand verweigern. Schade eigentlich: Behörde gegen Behörde? Jedenfalls ist „unverhältnismäßig“ ein unbestimmter Rechtsbegriff. Hier könnten in der Tat regulatorische Leitplanken für die beabsichtigte Auslegung helfen.

5. Bekanntgabe Eigentümerwechsel im Rahmen von Share-Deals

Share-Deals sind eine legale Möglichkeit, außerhalb vom Grundbuch Eigentum zu übertragen – und das in den meisten Fällen grunderwerbssteuerfrei. Insofern wird – gewissermaßen als unerwünschter Beifang – auch die Informationsgewinnung durch die Geschäftsstellen unterlaufen. In einigen Immobilienmärkten, insbesondere in Großstädten, stellen sie einen nicht zu unterschätzenden Anteil dar. Eine diesbezügliche Regelung wird begrüßt.

6. Mietensammlung als Aufgabe des Gutachterausschusses

Obwohl Mieten und insbesondere die Erhöhung derselben eine Vielzahl von Bürgerinnen und Bürgern, sei es als Mieterin oder Mieter, sei es als Vermieterin oder Vermieter, seit Jahren bewegen und für handfesten Streit sorgen, ist dieses Thema beim BauGB nicht ausdrücklich erwähnt. Indirekt kann aber über das normierte Ertragswertverfahren daraus geschlossen werden, dass Mieten (= Erträge) wie auch immer zu erfassen sind. Doch dies wäre ein deutlicher Gegensatz zur Regelung bei den Kaufpreisen! Schwierig ist es auch deshalb, weil größere Städte, teilweise gezwungenermaßen, außerhalb der Strukturen des öffentlichen Immobilienwertermittlungswesens Mietspiegel – u.a. durch gewerbliche Stellen – im Auftrag erstellen lassen. Diese Spiegel werden dann regelmäßig beklagt und so mancher Mietspiegel, nicht nur in der Provinz, wurde für nichtig erklärt.

In Bezug auf unsere Hauptaufgabe „neutrale Transparenz“ ergibt sich bezüglich der Mietspiegel ein Zielkonflikt, wenn auch nur im Detail.

- Ziel des Mietspiegels ist allein ein geordnetes Verfahren, wie Mieter, die berechtigterweise möglichst wenig zahlen wollen, und Vermieter, die legitimerweise möglichst viel erhalten wollen, zu einem „ausgewogenen“ Mietzins kommen. Da eine Wohnung zu den Grundbedürfnissen von Bürgerinnen und Bürgern gehört, ist es gesellschaftspolitisch akzeptiert, dass man eine Mietzinsvereinbarung nicht ohne weiteres dem freien Spiel der Marktkräfte überlassen darf. Eine „Durchschnittsmiete“ aller Mieten wird entgegen Sprachgebrauch und Erwartung vieler Marktteilnehmer hier aber nicht ausgegeben!
- Ziel einer Mietwertübersicht hingegen ist es insbesondere, über die Eingangsgröße „Nettokaltmiete“ mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu dem wahrscheinlichsten Kaufpreis (= Verkehrswert) zu kommen.
- Die Parameter, die im Rahmen der Kaufvertragsauswertung erhoben werden, sind in keinem Fall ausreichend, um einen Mietspiegel entsprechend der Mietspiegelverordnung abzuleiten

Im Ertragswertverfahren ist gem. § 31 ImmoWertV die tatsächliche Miete heranzuziehen, solange sie marktüblich ist. Da steckt „der Teufel“ im Detail: Da das Verfahren nur dann plausible Werte auswirft, wenn alle Eingangsgrößen modellkonform angewendet werden, müssen bei der Ableitung der Ertragswertfaktoren (Liegenschaftszinssätze) mittels Nachbewertung grundsätzlich ebenfalls tatsächliche Mieten herangezogen werden, so sie der Käufer mitteilt oder kein Leerstand herrscht. Die

können naturgemäß aber vielleicht schon vor vielen Jahren abgeschlossen sein – fern z.B. von aktuellen Mietspiegelmietten. Hat das der Käufer in seiner Preisfindung berücksichtigt? Vielleicht, vielleicht auch nicht. Also erst gar nicht für die Nachbewertung heranziehen? Tatsächlich haben wir „auf dem flachen Land“ sehr wenige Mietwerte. Können wir es uns überhaupt leisten, den Fall zu ignorieren?

Natürlich kann man – und wir halten das für wünschenswert! – das Thema „Mieten“ den Ausschüssen ausdrücklich zuweisen, sollte aber das Spannungsfeld zu den Mietspiegeln beachten.

Man könnte aber auch Folgendes prüfen: Den Finanzämtern liegen faktisch (fast) alle Mieten vor, allerdings nicht in einem für die Ausschüsse auswertbaren Zustand – auch hier fehlen analog zu den Kaufverträgen wichtige werterelevante Merkmale. Darüber hinaus sehen die Finanzbehörden Probleme, im Wege einer Steuererklärung erlangte Informationen „einfach so“ weiterzugeben. Trotzdem wäre es denkbar, auch hier eine überschaubare Anzahl von Merkmalen mit der Steuererklärung zu erfassen und – selbstverständlich anonymisiert – von den Ausschüssen auswerten zu lassen: zum Vorteil beider Seiten! Der gesamtwirtschaftliche Vorteil wäre enorm, Mietspiegel könnten ggfs. sogar „by the way“ erstellt werden, und das auf einer sehr breiten Datenbasis!

Nebenbei: Auch der letzte Mikrozensus hat flächendeckend Mieten erhoben und veröffentlicht. Allerdings sind die Ergebnisse viel zu unspezifisch, um nutzbar gemacht zu werden. So ist die veröffentlichte Erhebungseinheit die „Großgemeinde“. Gerade auf dem flachen Land mit einem starken Zentrum und vielen verstreuten, eher klein strukturierten Ortsteilen ist diese „Durchschnittsmiete über alle Lagen hinweg“ wenig aussagekräftig. Da darf eine Frage nach dem Sinn der Erhebung gestellt werden.

Die Forderung im DVW-Papier nach einer Mietensammlung irritiert jedoch auf einer anderen Ebene: Zum einen soll wegen fehlender Ressourcen die Gutachtenerstellung als Kann-Aufgabe definiert werden, zum anderen wird mit der Mietensammlung eine neue Aufgabe definiert, die absehbar erheblich mehr Ressourcen binden würde.

7. Arbeitskreis Obere Gutachterausschüsse (AK OGA) gesetzlich institutionalisieren

Dieser Standpunkt wird ausdrücklich begrüßt. Insbesondere sollten Standards, Bereitstellung und Fristen für die Datenlieferung zunächst gemeinsam entwickelt, vereinbart und dann verbindlich geregelt werden, um einen noch aktuelleren und sachgerechteren Immobilienmarktbericht Deutschland herausbringen zu können. Die Aufgaben sollten jedoch nicht nur allgemeine Standards umfassen. Nicht zuletzt sollte aufgrund des technischen Wandels hier eine zentrale „Produktentwicklung“ festgeschrieben werden, die den lokalen Gutachterausschüssen zur Erfüllung einer bürgernahen Markttransparenz zur Verfügung gestellt werden kann.

Fazit

Ob kaufen oder mieten: Bürgerinnen und Bürger, aber auch Unternehmen und Behörden, sind auf zutreffende Immobilienmarktinformationen angewiesen! Die sind aber nicht umsonst zu haben, egal wer sie beschafft und wie sie bereitgestellt werden. Der Gutachterausschuss ist eine langjährig bewährte und anerkannt neutrale Institution, die sich aktuellen Entwicklungen stellen muss. Der Einspardruck ist zumindest in Hessen (sehr wahrscheinlich aber auch andernorts) extrem hoch. Mit „ein paar Umdrehungen an einer Stellschraube“ hier und „eine Stelle streichen“ da ist es definitiv nicht getan. Hier sind tatsächlich strukturelle Reformen erforderlich. Der Arbeitskreis Immobilienwertermittlung des Deutschen Vereins für Vermessungswesen als berufsständische Vertretung macht konkrete Vorschläge, die in die richtige Richtung zielen. Wir sind davon überzeugt, dass die Öffentliche Immobilienwertermittlung die Probleme nur gemeinsam lösen kann. Unser Appell ist, dass ein repräsentativer Querschnitt aller Akteure an einen runden Tisch geholt werden sollte, um diese Thematik zeitnah anzugehen.

Anschriften der Verfasserinnen und Verfasser

Barbara Bachner, Vorsitzende des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Fulda und des Vogelsbergkreises

E-Mail: barbara.bachner@hvbg.hessen.de

Stefanie Flecke, Vorsitzende des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Gießen, Marburg-Biedenkopf und des Lahn-Dill-Kreises

E-Mail: stefanie.flecke@hvbg.hessen.de

Christine Helbach, Vorsitzende des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main

E-Mail: christine.helbach@stadt-frankfurt.de

Michael John, Vorsitzender des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich Hochtaunuskreis, Main-Taunus-Kreis, Rheingau-Taunus-Kreis und Landkreis Limburg-Weilburg

E-Mail: michael.john@hvbg.hessen.de

Thomas Knöll, Vorsitzender des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises

E-Mail: thomas.knoell@hvbg.hessen.de

Uwe Koch, Vorsitzender des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, des Schwalm-Eder-Kreises und des Werra-Meißner-Kreises

E-Mail: uwe.koch@hvbg.hessen.de

Frank Mause, Vorsitzender des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg

E-Mail: frank.mause@hvbg.hessen.de

Dr. Andreas Schweitzer, Vorsitzender des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises

E-Mail: andreas.schweitzer@hvbg.hessen.de

Die Adressen der Gutachterausschüsse in Hessen sind zu finden unter:

<https://hvbg.hessen.de/immobilienwertermittlung/zentrale-geschaeftsstelle-zggh/gutachterausschuesse-adressen>