b.v.s Sachverständige
Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

b.v.s Charlottenstraße 62 – 10117 Berlin

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen
Frau Bundesministerin Verena Hubertz
Rudi-Dutschke-Straße 4
10969 Berlin

per Mail: poststelle@bmwsb.bund.de

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

23. April 2026

Betreff: Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts

Sehr geehrte Frau Ministerin Hubertz,

sehr geehrte Damen und Herren,

der Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger (BVS e.V.) ist der größte Sachverständigenverband in Deutschland, dessen Mitglieder über eine öffentliche Bestellung und Vereidigung nach § 36 GewO oder eine inhaltlich vergleichbare Zertifizierung durch eine bei der Deutschen Akkreditierungsstelle (DAkkS) akkreditierten Stelle nach DIN EN ISO/ IEC 17024 verfügen. Die Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie für Schäden an Gebäuden stellen dabei die größten Fachbereiche im BVS dar.

Der BVS ist seit Jahrzehnten regelmäßig an Gesetzgebungsverfahren aktiv beteiligt, z. B. bei der Novellierung des JVEG oder des Zwangsversteigerungsrechts, und konnte in den Projekt- und Arbeitsgruppen bei der Gestaltung des Wertermittlungsrechtes entscheidend mitwirken. Dabei hat der BVS immer die Bedeutung der Öffentlichen Bestellung und Vereidigung als Qualitätsmerkmal von Sachverständigen hervorgehoben.

Für die neuerliche Beteiligung des BVS im Rahmen der Verbändeanhörung zum o. a. Referentenentwurf bedanken wir uns sehr.

Der BVS begrüßt ausdrücklich, dass das Städtebau- und Raumordnungsrecht modernisiert werden soll, hält aber einige Punkte für nicht ausreichend eindeutig dargestellt. Weiterhin bleiben wesentliche Bereiche ohne Berücksichtigung. Wir verweisen hierzu auf die Stellungnahme des BVS vom 29. Januar 2026.

BVS e.V.
Bundesgeschäftsstelle
Charlottenstraße 62
10117 Berlin

T + 49 30 255938 0
F + 49 30 255938 14
E info@bvs-ev.de
I www.bvs-ev.de

Präsidentin
Dipl.-Ing. Architektin
Christina Sadler-Berg
Geschäftsführer
Wolfgang Jacobs
Dr. Tim Schroeder

Sitz: Berlin
AG München VR 7750
Finanzamt für Körperschaften
Steuernr. 27/620/50919

Bankverbindung
IBAN DE54 1005 0000 0190 0966 75
SWIFT-BIC BELADEBEXXX

Der BVS begrüßt die explizite Aufnahme des Begriffs Grundstücksmarkttransparenz in den § 192 (1) BauGB. Allerdings bleiben weiterhin ein erheblicher Teil von Kaufverträgen bei der Übermittlung von Daten an die Gutachterausschüsse unberücksichtigt, insbesondere Share Deals. Hier wäre eine Abstimmung mit der entsprechenden Steuergesetzgebung wünschenswert gewesen, um dieses Marktsegment abbilden und transparent machen zu können.

Auch ist die Erfassung von Mieten im Entwurf nicht als Aufgabe der Gutachterausschüsse festgelegt, obwohl gerade für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (§ 193 (1) 1 BauGB) diese Daten unerlässlich sind. Zumindest für die mittel- bis langfristige Umsetzung ist diese Aufgabe ein wichtiger Punkt im Aufgabenspektrum der Gutachterausschüsse und sollte deshalb in eine Novelle aufgenommen werden.

Unbefriedigend ist auch die Situation bei Pachten, sowohl im gewerblichen als auch im landwirtschaftlichen Bereich. Die Pachten für Kleingärten dürfen nach dem Bundeskleingartengesetz die Grenze der vierfachen Pacht für Obst- und Gemüseanbau nicht überschreiten. Das Problem dabei ist jedoch, dass diese Pachten vielfach nicht bekannt sind, weil die Mitteilungspflicht in der Regel nicht erfolgt. Eine umfangreiche Recherche zu dem Thema hat ergeben, dass alle damit beschäftigten Personen und Stellen mit einer völlig unzureichenden Datenlage arbeiten müssen. Das Problem trifft damit alle Kleingärten in der Bundesrepublik Deutschland. Der BVS regt an, dass die Ermittlung von Kleingartenpachten zum Beispiel in Relation zu den Bodenrichtwerten für Kleingärten, landwirtschaftliche Flächen o. ä. festgeschrieben wird.

Nach Auffassung des BVS hätte die Pflicht von an Immobilientransaktionen Beteiligten zur Erteilung von Auskünften (z. B. über Baujahre und Bauweisen, Wohn- oder Nutzflächen, Gebäudezustand/Ausstattungsstandards, Mieten) in das Gesetz aufgenommen werden müssen, um so eine vollständigere Datengrundlage für die Auswertungen der Gutachterausschüsse zu schaffen. Wir verweisen hier auf das Gesetz zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare und die Stellungnahme des BVS zum Referentenentwurf vom 24. Juli 2025.

Weiterhin hält der BVS die Einführung einer zentralen Kaufpreissammlung mit einheitlichen Auswertungskriterien, idealiter an zentraler Stelle, für eine wesentliche Voraussetzung, um die gewünschte und erforderliche Grundstücksmarkttransparenz zu erreichen. Im europäischen Vergleich haben Länder mit landesweit geführte Kaufpreissammlungen deutlich effizientere und einheitlichere Auswertungen erreicht (u. a. Schweden (Landmäteriet – Real Property), Niederlande (Kadaster – Koopsominformatie), Serbien (RGZ – Property Price Register)).

Es ist darüber hinaus nötig, Berechtigte für einen Zugang zu den Daten der Kaufpreissammlungen präziser zu definieren. Dabei sollten mindestens öffentlich bestellte und vereidigte sowie auf vergleichbarem Niveau zertifizierte Sachverständige bei Vorlage entsprechender Vollmachten oder gerichtlicher Aufträge das Recht auf Erhalt umfassender und nicht anonymisierter Daten bzw. Einsicht in die Kaufpreissammlungen bekommen.

Grundsätzlich fehlen im Entwurf Regelungen zur Vorbereitung auf den Einsatz von Künstlicher Intelligenz und automatisierten Analyseverfahren. Diese wären angesichts schwindender finanzieller und personeller Ressourcen aber dringend erforderlich, um die Herstellung von Grundstücksmarkttransparenz auch langfristig zu verbessern und sicherzustellen.

zu BauGB § 1 (2)

In der bisherigen Form war der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung definiert, die nur für die planaufstellende Gebietskörperschaft verbindlich war. Im Referentenentwurf sind Flächennutzungsplan und Bebauungsplan als Bauleitpläne aufgeführt. Hier ist nach unserer Einschätzung ein zentraler Hinweis auf die Verbindlichkeit beider Pläne erforderlich.

zu BauGB § 28a

Der BVS begrüßt ausdrücklich, dass nun Rechte zum Erwerb in Umlegungsverfahren umgesetzt und beschlossen werden können.

zu § 28a (4)

Im Entwurf fehlt jedoch in eine Klarstellung, ob mit dieser Regelung der Verkehrswert vor oder nach der Umlegung gemeint ist. Weiterhin wird auf § 24 (1) 1.1 verwiesen (Allgemeines Vorkaufsrecht für öffentliche Zwecke). Auch hier fehlt der Hinweis, wie dieser Wert ermittelt werden soll und dass dies eine originäre Aufgabe der Gutachterausschüsse sein soll.

zu BauGB § 58a

Der BVS begrüßt die Regelung zur Stärkung des sozialen Wohnungsbaus. Allerdings fehlt im Entwurf ein Hinweis auf ggf. entstehende Wertdifferenzen aus der Nutzungsbeschränkung sozialer Wohnungsbau gegenüber freiem Wohnungsbau und wie der Wertersatz für von solchen Umlegungsverfahren betroffene Eigentümer:innen geregelt werden soll.

zu BauGB § 135a (3)

Im Referentenentwurf fehlt die Angabe, wie der Kostenerstattungsbeitrag zu ermitteln ist.

Der BVS begrüßt ausdrücklich, dass diese Beträge als öffentliche Last auf den betroffenen Grundstücken liegen. Es fehlt jedoch die Angabe, an welcher Stelle diese Lasten verzeichnet sein werden, um sie als ggf. wertbeeinflussendes Grundstücksmerkmal ermitteln zu können.

zu BauGB § 135d - f

Im Referentenentwurf fehlt die Angabe, wie das Ersatzgeld zu ermitteln ist und an welcher Stelle die als öffentliche Last auf den betroffenen Grundstücken ruhenden Beträge verzeichnet sein sollen und für die Bewertung der Immobilien in Erfahrung gebracht werden können.

zu BauGB § 162 (2) 2

Der BVS begrüßt diese Klarstellung ausdrücklich, da sie die bisher bestehende Unsicherheit zum Zeitpunkt der Veröffentlichung auflöst.

zu BauGB § 193

Der BVS begrüßt sowohl die Neuordnung und die damit verbundene Priorisierung der Aufgaben der Gutachterausschüsse als auch, dass die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu veröffentlichen sind.

Der BVS hält es allerdings für erforderlich, hier klarzustellen, dass alle sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten auch online und kostenlos zur Verfügung zu stellen sind.

zu § 193 (1) 1

Der Entwurf definiert den Begriff Liegenschaftszinssätze nicht, daher halten wir es zur Vermeidung von Missverständnissen (z. B. Liegenschaftszinssätze nach dem BewG) für erforderlich, an dieser Stelle auf die ImmoWertV zu verweisen.

zu § 197 (2)

Die Beschränkung der Auskunftspflicht der Finanzbehörden bei „unverhältnismäßigem Aufwand“ sollte aus dem Gesetzestext gestrichen werden, da dieser unbestimmte und nicht definierte Begriff erfahrungsgemäß nur als Ausrede genutzt wird, um Informationen nicht abgeben zu müssen.

zu BauGB § 209 (3)

An dieser Stelle müssen auch Sachverständige explizit aufgeführt werden, da diese für Bewertungen im Rahmen des BauGB § 24 (1) 1.8 oder Bauschadensermittlungen ebenfalls entsprechende Besichtigungen durchführen müssen. Der Text sollte somit wie folgt lauten: „*Liegen auf einem Grundstück die Voraussetzungen von § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 vor, haben Eigentümer, Besitzer und andere Nutzungsberechtigte darüber hinaus zu dulden, dass Beauftragte der zuständigen Behörde* ***sowie für diese Wertermittlung beauftragte Sachverständige*** *das Grundstück, darauf befindliche Gebäude sowie den Wohnraum oder die Unterkunft zum Zwecke der Sachverhaltsaufklärung betreten, wenn dies erforderlich ist* ...“

zu BauGB § 239 (2)

Der BVS weist darauf hin, dass die Zulässigkeit von Vorhaben entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung für Bereiche nach § 6a BauNVO grundsätzlich schwierig ist, und hält die zeitliche Befristung der Aussetzung der Anwendung für unglücklich. Gebiete nach § 6a BauNVO sollten hier dauerhaft unberücksichtigt bleiben.

zu BauNVO § 4a (3) 2 – im Weiteren § 5 (3) 1, § 6 (2) 4, § 6a (2) 4, § 7 (2) 3, § 8 (2) 5, § 9 (3) 3, § 11 (2) 2

Neu aufgenommen und an o. a. Stelle erstmals genannt sind Musikclubs. Der BVS weist darauf hin, dass eine Definition dieses Begriffes fehlt, und fragt, ob die Nennung dieser Nutzung wirklich hier und in allen nachfolgenden Paragrafen erforderlich ist, da Musikclubs grundsätzlich bei den Vergnügungsstätten subsumiert werden könnten.

zu BauNVO § 11 (2a)

Der BVS begrüßt ausdrücklich, dass auch experimentelle Mischgebiete als Sondergebiete festgesetzt werden können.

zu BauNVO § 11 (3)

Der BVS begrüßt ausdrücklich, dass für Lebensmitteleinzelhandelbetriebe die Geschossfläche als Beurteilungskriterium festgelegt wird.

zu BauNVO § 20

Der BVS begrüßt ausdrücklich die Definition des Begriffes „Vollgeschoss“ als bundeseinheitliche Angabe. Damit werden endlich Missverständnisse und Unklarheiten vermieden.

zu BauNVO § 20a

Grundsätzlich ist die neu eingeführte Verkaufsflächenzahl eine nützliche Ergänzung, allerdings fehlt eine klare Definition. Insbesondere sind in BauNVO § 20a (2) die Kriterien nicht schlüssig und ausreichend eindeutig. Was ist ein absperrbarer Bereich? Gehören erforderliche Lagerräume zur Verkaufsfläche? Wenn ja, werden sie nur berücksichtigt, wenn sie auf derselben Ebene wie die sonstigen Verkaufsflächen liegen, oder gelten auch Lagerflächen in Keller- oder Untergeschossen als Teil der Verkaufsfläche? Wie soll mit Gängen in Einkaufszentren umgegangen werden, in denen teilweise Warenangebote vor den jeweiligen Läden aufgebaut sind? Zur Vermeidung von unterschiedlichen Auslegungen sind hier ergänzende Angaben unerlässlich.

Die Einführung des Verkaufsflächenfaktors führt zu Änderungen in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse, da hier ein wertrelevantes Merkmal neu zu registrieren ist. Eine einheitliche eindeutige Definition ist erforderlich, um eine Vergleichbarkeit zu ermöglichen, wie es jetzt endlich bei der Geschossfläche der Fall ist.

Der Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger steht für Erläuterungen, aber auch für konstruktive Mitarbeit an diesem Gesetz gern zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

gez. Ina Viebrok-Hörmann
Bundesfachbereichsleiterin Immobilienbewertung

gez. Dr. Tim Schroeder
Geschäftsführer