DVW e.V. – Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement

DVW e.V.
Prof. Rudolf Staiger • c/o DVW e.V. • Kantstraße 150 • 10623 Berlin

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB)
Referat S I 3
Rudi-Dutschke-Straße 4
10969 Berlin

per E-Mail: [redacted]@bmwsb.bund.de
Nachrichtlich: [redacted]@bmwsb.bund.de; [redacted]@bmwsb.bund.de

**Kontakt**
Prof. Dr.-Ing. Rudolf Staiger
DVW-Präsident
Kantstraße 150
10623 Berlin

rudolf.staiger@dvw.de

**28. April 2026**

**Geschäftsstelle**
DVW e.V.
Kantstraße 150
10623 Berlin
Tel. +49 (0) 30 8145 063-00
geschaeftsstelle@dvw.de
www.dvw.de

**Präsidium**
Prof. Dr.-Ing. Rudolf Staiger
Prof. Dr.-Ing. Christian Hesse
Dipl.-Ing. Susanne Kleemann
Dr.-Ing. Frank Friesecke
Prof. Dr.-Ing. Jörg Blankenbach
Dipl.-Ing. Ulrich Dieckmann
Prof. Dr.-Ing. Jürgen Müller

**Social Media**
Facebook: www.dvw.de/facebook
Instagram: www.dvw.de/instagram
LinkedIn: www.dvw.de/linkedin
YouTube: www.dvw.de/youtube
News: www.dvw.de/news

**Lobbyregister**
Register-Nummer: R000968

# Stellungnahme des DVW e. V. zur Verbände-beteiligung zum Referentenentwurf »Gesetz zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts «

***Bezug:*** *Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) – „Gesetz zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts“ vom 1. April 2026 (Länder- und Verbändebeteiligung); Geschäftszeichen: SI3-72055/3#4*

**Sehr geehrter Herr [redacted],**
**sehr geehrte Damen und Herren,**

der DVW e. V. – Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement – bedankt sich für die Gelegenheit, im Rahmen der Verbändebeteiligung zum o. g. Referentenentwurf Stellung zu nehmen. Die nachfolgende Stellungnahme wurde von den Facharbeitskreisen (AK) Landmanagement (AK 5, Leitung: Dr. Torben Stefani) und Immobilienwertermittlung (AK 6, Leitung: Peter Ache) des DVW e.V. erarbeitet und durch den Vorstand des DVW verabschiedet.

Für Rückfragen stehen zur Verfügung:

- AK Landmanagement: Dr. Torben Stefani – torben.stefani@dvw.de · Tel.: 0361 655 1190
- AK Immobilienwertermittlung: Peter Ache – peter.ache@dvw.de · Tel.: 0173 930 81 48

Die Stellungnahme finden Sie auf den folgenden Seiten.

Mit freundlichen Grüßen

**Prof. Dr.-Ing. Rudolf Staiger, DVW-Präsident**

DVW e.V. – Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement

# Stellungnahme des DVW e.V. zur Verbändebeteiligung

## Referentenentwurf »Gesetz zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts«

# Inhalt


Inhalt ..... 1
1. Vorbemerkung ..... 2
2. Begrüßenswerte Anpassungen ..... 3
2.1 Vorkaufsrecht 3
2.2 Soziale Umlegung 3
2.3 Markttransparenz als gesetzliches Ziel (§ 192 Abs. 1 BauGB (neu)) 3
2.4 Neupriorisierung der Aufgaben (§ 193 BauGB (neu)) 3
3. Besonders bedeutsame Forderungen: Was im Referentenentwurf fehlt ..... 3
3.1 Umgang mit blauen, grünen und grauen Infrastrukturen im Rahmen der Umlegung 3
3.2 Neufassung der vereinfachten Umlegung 5
3.3 Mietpreissammlung 5
3.4 Bundesgeschäftsstelle der Gutachterausschüsse mit zentraler Preisdatensammlung 6
3.5 Zugang zur Kaufpreissammlung für Wissenschaft und nichtkommerzielle Datenauswertung 7
3.6 Forcierung neuer Technologien 7
4. Weitere kritische Anmerkungen ..... 8
4.1 Gutachtenerstellung für jedermann bleibt Pflichtaufgabe (§ 193 Abs. 2 BauGB) 8
4.2 Share Deals in der Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB) 8
4.3 Auskunftspflichten 8
5. Fazit ..... 9
6. Quellennachweis ..... 10

# 1. Vorbemerkung

Der Referentenentwurf vom 1. April 2026 gibt dem DVW e.V. Anlass zu einer grundsätzlich positiven Würdigung, aber auch zu nicht unerheblicher Kritik. Der DVW begrüßt die Zielsetzung, durch eine Modernisierung des Baugesetzbuchs sowohl das Vorkaufsrecht in Verbindung mit Milieuschutz und die Bereitstellung von Grundstücken für sozialen Wohnungsbau zu stärken als auch die Transparenz des Grundstücksmarktes zu fördern. In der konkreten Ausgestaltung bleibt der Referentenentwurf jedoch in beiden Themenbereichen deutlich hinter dem zurück, was die Anforderungen eines zeitgemäßen Bodenmanagements sowie einer modernen, digitalen und bundesweit einheitlichen Immobilienmarktanalyse erfordern.

**Der DVW sieht – über beide Facharbeitskreise hinweg – fünf grundsätzliche Defizite, die im Folgenden konkret belegt werden:**

- **Verkehrswende und Klimaschutz:** Für eine strukturierte und erfolgreiche Verkehrswende sowie Maßnahmen zum Klimaschutz bietet die Baulandumlegung gemäß §§ 45 ff. BauGB bisher keine umfassenden Lösungsansätze. Notwendige Anpassungen bei den Flächenkategorien nach § 55 Abs. 2 BauGB, der reinen Rechtsumlegung und im besonderen Städtebaurecht (klimabezogene städtebauliche Missstände) fehlen vollständig.
- **Vereinfachte Umlegung:** Die vereinfachte Umlegung benötigt eine grundhafte Neufassung. Die handwerklichen Mängel, die bei ihrer Überführung aus der Grenzregelung mit dem EAG Bau 2004 entstanden sind, bedürfen dringend einer Korrektur.
- **Vorbereitung auf Künstliche Intelligenz und automatisierte Analyseverfahren:** Entsprechende Regelungen fehlen vollständig. Der Referentenentwurf festigt einen über 60 Jahre alten Status quo, während sich in vergleichbaren Ländern die Immobilienmarktbeobachtung und -bewertung fundamental verändert.
- **Unvollständiges Gesamtbild des Immobilienmarktes:** Mietdaten, Share Deals und andere marktrelevante Vorgänge werden von der gesetzlich vorgeschriebenen Datenerhebung nicht erfasst; die Kaufpreissammlung bildet damit nur einen zunehmend unrepräsentativen Ausschnitt des tatsächlichen Marktgeschehens ab.
- **Ungenutztes Potenzial der Marktdaten:** Die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse könnten weit über die Wertermittlung hinaus für Gesellschaft, Staat, Forschung und Wirtschaft genutzt werden. Fehlende gesetzliche Grundlagen und strukturelle Fragmentierung verhindern dies.

Der DVW verweist in diesem Zusammenhang auf seine früheren Positionierungen (https://dvw.de/publikationen):

- den DVW-Standpunkt „Transparenz im Grundstücksmarkt“ vom März 2025,
- die DVW-Positionspapiere vom Januar 2026

Beide Dokumente haben die hier dargelegten Forderungen in ihren Grundsätzen bereits formuliert und darüber hinaus konkrete Anpassungsvorschläge zum BauGB erarbeitet. Es ist festzustellen, dass der Referentenentwurf diese Positionen nur in Teilen aufgegriffen hat. Ferner sind internationale Erfahrungen – insbesondere aus der Forschungsarbeit der FIG (International Federation of Surveyors) und aus erfolgreichen Modellen europäischer Nachbarstaaten – bei der Erarbeitung des Referentenentwurfs nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt worden.

Der DVW betont die Dringlichkeit von Nachbesserungen. Die erheblichen Anforderungen aus den Themenclustern schneller und kostengünstiger (sozialer) Wohnungsbau, Verkehrswende, Klimaschutz sowie die rasante Entwicklung Künstlicher Intelligenz, die zunehmende Bedeutung eines belastbaren Monitorings zur Krisenresilienz des Immobilienmarktes und der wachsende Fachkräftemangel in den Gutachterausschüssen lassen es nicht zu, notwendige strukturelle Reformen auf eine nächste Novelle zu vertagen.

Die nachfolgende Stellungnahme ist gegliedert in eine Würdigung der begrüßenswerten Elemente des Referentenentwurfs (Abschnitt 2), eine Darlegung besonders bedeutsamer Forderungen zu Regelungsbereichen, die im Referentenentwurf vollständig fehlen (Abschnitt 3), sowie weitere kritische

Anmerkungen zu Punkten, an denen der Referentenentwurf hinter den Anforderungen zurückbleibt (Abschnitt 4).

# 2. Begrüßenswerte Anpassungen

### 2.1 Vorkaufsrecht

Der DVW begrüßt ausdrücklich die Stärkung des Vorkaufsrechts im Geltungsbereich sozialer Erhaltungsgebiete. Seit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021 [BVerwG 9.11.2021 4 C 1.20] ist das Vorkaufsrecht nach §§ 24 bis 28 BauGB in sozialen Erhaltungsgebieten (§ 172 BauGB, sog. Milieuschutzgebiete) nur noch in sehr selten vorkommenden Fällen anwendbar. Die vorgeschlagenen Ergänzungen im § 26 Nr. 4 BauGB werden erwartungsgemäß eine Stärkung des Vorkaufsrechts in Milieuschutzsatzungen bewirken.

### 2.2 Soziale Umlegung

Der DVW begrüßt ferner, dass mit § 58 a (neu) die Soziale Umlegung eingeführt werden soll. Nach den derzeitigen Regelungen des Baugesetzbuchs stellt die Baulandumlegung nach §§ 45 ff. BauGB grundsätzlich kein wirksames Instrument dar, Grundstücke für den sozialen Wohnungsbau aufzubringen. Aus heutiger Sicht besteht jedoch ein großer Bedarf – gerade bei der Aufschließung von neuen Wohnbaugebieten –, Flächen zur Realisierung von sozialem Wohnraum bereitzustellen. Die Einführung eines sozialen Flächenbeitrags nach § 58 a BauGB kann die Stärkung der Baulandumlegung bewirken. Da sich die vorgesehene Regelung auf Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt beschränken soll, wird angeregt, diese Einschränkung nach einer Pilotphase auf den Prüfstand zu stellen.

### 2.3 Markttransparenz als gesetzliches Ziel (§ 192 Abs. 1 BauGB (neu))

Der DVW begrüßt ausdrücklich, dass mit § 192 Abs. 1 BauGB (neu) die Transparenz des Grundstücksmarktes erstmals als ausdrückliches gesetzliches Ziel verankert wird. Dies ist eine langjährige Kernforderung des DVW, die nun Eingang in das Gesetz finden soll. Die vorgesehene neue Formulierung schafft eine normative Grundlage, an der künftige Entscheidungen – sowohl der Gutachterausschüsse selbst als auch der Gesetz- und Verordnungsgebung in den Ländern – gemessen werden können.

### 2.4 Neupriorisierung der Aufgaben (§ 193 BauGB (neu))

Der DVW begrüßt ferner, dass § 193 BauGB (neu) die Kaufpreissammlung und die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten als Kernaufgabe der Gutachterausschüsse in den Vordergrund rückt. Strukturell ist dies konsequent und inhaltlich begrüßenswert.

Allerdings ist festzustellen, dass die Begründung zum Referentenentwurf diese Neuerung relativiert: Eine Neupriorisierung, die vom Gesetzgeber selbst als inhaltlich folgenlos beschrieben wird, wird die in der Praxis bestehenden Ressourcenprobleme der Gutachterausschüsse nicht lösen.

> **Es wird angeregt:** *Die Begründung zu § 193 BauGB (neu) ist anzupassen, so dass klargestellt wird, dass die Priorisierung der Aufgaben als bewusste Regelung erfolgt.*

# 3. Besonders bedeutsame Forderungen: Was im Referentenentwurf fehlt

### 3.1 Umgang mit blauen, grünen und grauen Infrastrukturen im Rahmen der Umlegung

Mit den Auswirkungen des Klimawandels in Form von Extremwetterereignissen und den Maßnahmen zur Reduzierung des Klimawandels mittels Energie- und Mobilitätswende sind grüne, blaue und graue Infrastrukturen entsprechend auszugestalten. Um die erforderliche Bodenordnung umsetzen zu können, bietet sich die Nutzung der Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB an. Hierzu sind Anpassungen im Gesetzestext

des BauGB erforderlich, die die Flächenbereitstellung nach § 55 Abs. 2 BauGB, die Erweiterung des Begriffs der Gemeinschaftsanlagen nach § 61 BauGB, die Einführung einer Rechtsumlegung und die Konkretisierung der Ziele städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen nach § 136 BauGB umfassen.

#### *3.1.1 Bereitstellung von Flächen nach § 55 Abs. 2 Nr. 2 BauGB*

Bisher enthält § 55 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nur eine abschließende Liste von Infrastrukturen, für die eine Flächenbereitstellung zulässig ist. In der Praxis zeigt sich, dass in laufenden Baulandumlegungsverfahren auch für dort nicht genannte Infrastrukturen eine entsprechende Flächenbereitstellung erfolgt. Daher ist durch eine entsprechende Anpassung schnellstmöglich Rechtssicherheit herzustellen.

**Lösung:** Vorgeschlagene Neufassung des § 55 Abs. 2 Nr. 2 BauGB:

> *Flächen für sonstige Infrastrukturanlagen, beispielsweise Parkplätze, Grünanlagen einschließlich Kinderspielplätze und Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, soweit sie nicht schon Bestandteil der in Nummer 1 genannten Verkehrsanlagen sind, wenn diese Infrastrukturanlagen überwiegend den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner des Umlegungsgebiets dienen sollen.*

Nach § 55 Abs. 2 Satz 3 ist folgender neuer Satz einzufügen:

> *Auch Wertminderungen bei zuzuteilenden privaten Grundstücken aufgrund von einzuräumenden Dienstbarkeiten für Infrastrukturanlagen sind von den Eigentümern solidarisch aufzubringen.*

#### *3.1.2 Zulässigkeit der sog. „Reinen Rechtsumlegung“*

Nach herrschender Rechtsmeinung hat der BGH (Urteil vom 11.05.1967, Az.: III ZR 141/66) eine Umlegung, bei der nur Rechte an Grundstücken verändert werden, als unzulässig angesehen. Gerade im Kontext eines Umbaus von Infrastrukturen zur Anpassung an den Klimawandel kann sich in der Praxis jedoch die Situation ergeben, dass lediglich Rechte an Grundstücken neu begründet, geändert oder gelöscht werden müssen, eine Veränderung von Grundstücksgrenzen aber nicht erforderlich ist.

**Lösung:** Einfügung eines neuen Satzes 2 in § 45 BauGB:

> *Eine Umlegung ist auch zulässig, wenn die Neuordnung ausschließlich erfordert, dass Rechte an Grundstücken gelöscht, neu begründet oder geändert werden und dadurch die Erschließung des Gebietes mit Infrastrukturen im Sinne des § 55 Abs. 2 BauGB entsprechend aktuellen Anforderungen gesichert wird.*

#### *3.1.3 Gemeinschaftliche Anlagen in der Baulandumlegung*

§ 61 Abs. 1 Satz 2 BauGB sollte entsprechend der klarstellenden Einfügung bei den „Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3‘ mit dem BauROG 1998 um einen entsprechenden Begriff zu bewohnerdienlichen Infrastrukturen ergänzt werden.

**Lösung:** Vorgeschlagene Neufassung des § 61 Abs. 1 Satz 2 BauGB:

> *In Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplans oder zur Verwirklichung einer nach § 34 zulässigen Nutzung können zur zweckmäßigen und wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke gemeinschaftlich genutzte Verkehrsflächen, z. B. Zuwege, Stellplätze, Garagen und Hofräume, andere gemeinschaftliche infrastrukturelle Anlagen, z. B. Anlagen für die Wärme-, Kälte- und Elektrizitätsversorgung, Anlagen zur Niederschlagsversickerung oder Abwasserbehandlung, sowie andere Gemeinschaftsanlagen, z. B. Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen und Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3, festgelegt und ihre Rechtsverhältnisse geregelt werden.*

#### *3.1.4 Konkretisierung des städtebaulichen Sanierungsverfahrens für infrastrukturelle Verbesserungen*

Aufgrund des Klimawandels bestehende Missstände bei Infrastrukturen sollten unter Substanz- und Funktionsmängel nach § 136 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauGB subsumiert werden.

**Lösung:** Ergänzung von § 136 Abs. 3 Nr. 1 g) und 2 c) BauGB:

> *1 g) die vorhandene Erschließung unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung*
>
> *2 c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit und die Vernetzung von Grün-, Wasser- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.*

Alternativ könnte die Klimaanpassung ein eigenständiger Rechtfertigungsgrund für die Durchführung der Gesamtmaßnahme des besonderen Städtebaurechts sein (Stichwort: Klimasanierungsgebiete).

### 3.2 Neufassung der vereinfachten Umlegung

Die Vereinfachte Umlegung wurde aus der Grenzregelung entwickelt (Europaanpassungsgesetz Bau). Trotz des Verweises in § 80 BauGB auf die Umlegung im Sinne des § 45 BauGB finden zahlreiche Systembrüche statt: Das Solidaritätsprinzip bei der Bereitstellung von Flächen nach § 55 Abs. 2 BauGB ist nicht umsetzbar, ein Umlegungsvermerk im Grundbuch kann nicht eingetragen werden und die Abschöpfung umlegungsbedingter Wertvorteile ist nur schwer umzusetzen.

**Lösung:** Die §§ 80–84 BauGB werden gestrichen und durch einen § 80 (neu) BauGB ersetzt. In Anlehnung an das Vereinfachte Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB wird eine neue vereinfachte Umlegung im Sinne eines „Baukastensystems' eingeführt:

> *§ 80 (neu)*
>
> *(1) In einfach gelagerten Fällen kann die Gemeinde eine Umlegung im Sinne des § 45 als vereinfachte Umlegung durchführen, wenn die in § 46 Absatz 1 bezeichneten Voraussetzungen vorliegen und wenn mit der Umlegung lediglich*
>
> *1. unmittelbar aneinandergrenzende oder in näherer Umgebung zueinander liegende Grundstücke neu zu ordnen und*
>
> *2. über den nach § 55 Abs. 3 vorhandenen Bestand hinausgehend keine zusätzlichen Flächen nach § 55 Abs. 2 vorweg auszuscheiden sind.*
>
> *(2) Darüber hinaus gelten die Regelungen der §§ 45 ff mit Ausnahme von § 46 Abs. 1 soweit es die Anordnung betrifft, §§ 47 Abs. 1 und 50, wenn die Umlegungsstelle die Anwendung der §§ 51 und 54 für entbehrlich hält, § 48 Abs. 1 Nr. 3, 4, 5, 6, § 53.*

### 3.3 Mietpreissammlung

Die Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse erfasst Transaktionen am Immobilienmarkt. Da Deutschland mit einer Wohneigentumsquote von ca. 43–44 % eine der niedrigsten in Europa aufweist und mehr als die Hälfte der Bevölkerung zur Miete lebt, wird der Immobilienmarkt in seiner Gesamtheit von der Kaufpreissammlung nur unvollständig abgebildet.

Die historischen Gründe für die Beschränkung auf Transaktionsdaten sind bekannt. Die Regelungen des Bundesbaugesetzes von 1960 entstanden in einem Marktumfeld, das durch die Nachwirkungen der nationalsozialistischen Preisstopp-Gesetze und eine staatliche Wohnraumzwangswirtschaft (kommunale Wohnungsämter, Höchstmieten, eingeschränkte Kündigungsrechte) geprägt war. Das Abbaugesetz von 1960 leitete die schrittweise Liberalisierung des Wohnungsmarktes ein (1960/1963/1969). Die Beschränkung auf Transaktionsdaten war in diesem historischen Kontext sachlich begründet. Sie ist es heute nicht mehr.

Der politische Handlungsbedarf ist erkannt: Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) fördert derzeit das Vorhaben „Verbesserung der wohnungspolitisch relevanten Grundlagen zu Mietdaten" (Auftragnehmer: empirica AG, Berlin; Laufzeit ab Dezember 2025). Ziel ist eine bundesweit

einheitliche Mietenberichterstattung mit räumlich differenzierten Daten zu Bestands-, Angebots- und Neuvermietungsmieten. Es ist bemerkenswert, dass dieses Forschungsprojekt den Handlungsbedarf unterstreicht – und der Referentenentwurf dennoch keine gesetzliche Grundlage für eine Mietpreissammlung innerhalb der bereits bestehenden technischen und administrativen Strukturen schafft, sondern auf andere oder neue Strukturen zu setzen scheint. (Quelle: BBSR Forschungsprojekt Mietdaten)

Mietdaten sind zudem unverzichtbar für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen, einem zentralen Parameter des Ertragswertverfahrens. Ohne systematisch erhobene Mietdaten bleibt die Wertermittlung methodisch unvollständig. Der DVW fordert den Ausbau der Kaufpreissammlung zu einer umfassenden Marktdatensammlung:

- Preise für transagierte Immobilien (Kaufpreissammlung, wie bisher)
- Preise für transagierte Immobilienanteile (Share Deals, vgl. Abschnitt 4.2)
- Preise für die Nutzung von Immobilien (Mieten und Pachten)

> **Es wird angeregt:** *Es ist eine gesetzliche Grundlage für eine bundesweite Mietpreissammlung analog zur Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB) aufzunehmen.*

### 3.4 Bundesgeschäftsstelle der Gutachterausschüsse mit zentraler Preisdatensammlung

In Deutschland gibt es ca. 400 Gutachterausschüsse, die eigenständig Kaufpreissammlungen führen und Marktdaten auswerten. Diese Fragmentierung ist ein strukturelles Hemmnis für eine moderne, bundesweit vergleichbare Immobilienmarktanalyse. Analysen, die auf Bundesebene oder für überregionale Fragestellungen benötigt werden, müssen heute mindestens sechzehnfach auf Länderebene durchgeführt werden – mit entsprechend hohem Ressourceneinsatz und inhomogenen Ergebnissen. Dies gilt mit der Einschränkung, dass in einigen Ländern zentrale Kaufpreissammlungen als Sekundärdatenbanken geführt werden; der Effekt für eine zentrale bundesweite Nutzung ist jedoch begrenzt und entspricht den heutigen Anforderungen nicht. Der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse (AK OGA) veröffentlicht alle zwei Jahre – mit einem Zeitverzug von etwa 3 bis 6 Monaten zum Ende des Berichtszeitraumes – einen Immobilienmarktbericht Deutschland und betreibt dazu eine von den Ländern durch eine Verwaltungsvereinbarung finanzierte Redaktionsstelle.

Der DVW schlägt keine neue Bundesbehörde vor, sondern eine zentrale Sekundärdatenbank, in die die Gutachterausschüsse ihre Daten über standardisierte, digitale Schnittstellen einspielen. Ein erforderliches Steuerungsgremium könnte bei der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV) angesiedelt sein; der bisherige Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse (AK OGA) könnte sich künftig auf die Herausgabe eines bundesweit einheitlichen Immobilienmarktberichts Deutschland konzentrieren und die zentrale Datenbasis für einen solchen Bericht nutzen. Die Nutzung einer bundesweiten Datenbasis zu Kauf- und Mietpreisen hätte erhebliche Effizienzgewinne für Bund, Länder und Kommunen zur Folge, zumal über die Ländergrenzen hinausgehende Datenanfragen (z. B. Destatis, Forschungseinrichtungen des Bundes, Wirtschaft und Verwaltungen) von dort zentral bearbeitet werden könnten.

Dass dieses Modell im föderalen System Deutschlands realisierbar ist, zeigt die AdV mit SAPOS® seit 2003: SAPOS® koordiniert ca. 270 GNSS-Referenzstationen bundesweit über die Zentrale Stelle SAPOS (ZSS) beim LGLN Niedersachsen im Auftrag der AdV – bei vollständiger Wahrung der föderalen Souveränität der Länder. Dieses Governance-Modell ist auf eine bundesweite Kaufpreisdatensammlung übertragbar. (Quellen: AdV – SAPOS | Zentrale Stelle SAPOS – ZSS | LGLN – 20 Jahre ZSS)

Der internationale Vergleich belegt, dass zentralisierte staatliche Preisdatensammlungen technisch realisierbar sind und erhebliche Effizienzvorteile gegenüber dezentralen Systemen bieten:

Das Kadaster (Niederlande) führt ein landesweites Kaufpreisregister auf Basis notarieller Kaufverträge; alle Immobilientransaktionen sind ab 1985 digital erfasst und werden als monatlicher Preisindex veröffentlicht. Ein nationaler Registerhalter deckt das gesamte Territorium ab. (Quellen: Kadaster – Koopsominformatie | Kadasterdata – Koopsommenoverzicht)

In Schweden erfasst Lantmäteriet alle Eigentumsübertragungen zentral; Statistics Sweden (SCB) veröffentlicht darauf aufbauend vierteljährliche Preisstatistiken für alle marktbasierten Transaktionen. (Quellen: Lantmäteriet – Real Property | SCB – Real estate prices and registrations of title)

Serbien betreibt seit 2014 ein vollständig zentralisiertes und öffentlich zugängliches Kaufpreisregister; Notare und Gerichte sind gesetzlich verpflichtet, alle beurkundeten Kaufverträge an das RGZ zu übermitteln. (Quellen: RGZ – Property Price Register | RGZ – Data from the Real Estate Price Register | RGZ – Market Reports | RGZ – RGA Apartment Price Index)

In Frankreich führt die Direction générale des finances publiques (DGFiP) seit 2014 die zentrale nationale Datenbank „Demande de Valeurs Foncières" (DVF). Grundlage sind notarielle Kaufverträge und Katasterinformationen; erfasst werden alle Immobilientransaktionen in Frankreich (mit Ausnahme des Elsass, der Mosel und Mayotte). Seit Mai 2019 sind die Daten als Open Data frei zugänglich (data.gouv.fr). Das CEREMA stellt mit DVF+ eine georeferenzierte Erweiterung bereit, die unmittelbar in GIS-Werkzeuge integrierbar ist. Die Daten enthalten keine personenbezogenen Informationen (keine Käufer- oder Verkäufernamen), umfassen jedoch vollständige Transaktionsdaten (Objektart, Fläche, Kaufpreis). Die Aktualisierung erfolgt zweimal jährlich. (Quellen: data.gouv.fr – Demandes de valeurs foncières | cadastre.data.gouv.fr – DVF | Datafoncier / Cerema – DVF+ open-data)

In der Schweiz existiert kein staatliches Kaufpreisregister; Transaktionspreise werden ausschließlich durch private Anbieter bereitgestellt – kostenpflichtig, methodisch heterogen und nicht vollständig überprüfbar. Immobilienmarktdaten werden damit zum privaten Gut statt zur öffentlichen Infrastruktur. (Quelle: Wüest Partner – Transaction Data)

Diese Einschätzung wird durch die Befunde des Real Estate Lab @INTERGEO 2025 gestützt. Das White Paper „Immobilien und ihre Daten – Verantwortung für die Zukunft" (Hrsg.: DVW e. V. und weitere), welches die Ergebnisse des ersten Real Estate Lab@INTERGEO (Frankfurt, Oktober 2025) zusammenfasst und anlässlich der INTERGEO 2026 in München veröffentlicht werden soll, benennt als wesentliche Defizite der deutschen Immobiliendatenlandschaft technische Mängel (fehlende APIs, uneinheitliche Metadaten), rechtliche Unsicherheiten (intransparente Lizenzmodelle), organisatorische Lücken (unklare Zuständigkeiten, fehlende Governance) sowie ein strukturelles Mindset-Problem. Die Vision des White Papers für die Jahre 2030 ff. – eine vernetzte Datenlandschaft mit standardisierten Schnittstellen, verbindlichen Metadaten-Standards, klarer Governance und dem Prinzip „Open by Default" für nicht-personenbezogene Daten – deckt sich vollständig mit den Forderungen des DVW zum Referentenentwurf.

> **Es wird angeregt:** *Eine Bundesgeschäftsstelle der Gutachterausschüsse mit zentraler Sekundärdatenbank ist im BauGB zu verankern. Die Governance orientiert sich am AdV/SAPOS-Modell. „Open by Default" für nicht-personenbezogene Daten ist als gesetzliches Leitprinzip zu normieren. Die Zielerreichung ist bis 2030 anzustreben.*

### 3.5 Zugang zur Kaufpreissammlung für Wissenschaft und nichtkommerzielle Datenauswertung

Gemäß § 195 Abs. 3 BauGB werden nicht anonymisierte/grundstücksbezogene Auskünfte aus der Kaufpreissammlung bei berechtigtem Interesse nach Maßgabe der landesrechtlichen Vorschriften erteilt. Die meisten landesrechtlichen Vorschriften sehen eine entsprechende Auskunftserteilung für Universitäten/Hochschulen zu wissenschaftlichen Zwecken nicht vor. Dies hat erhebliche negative Auswirkungen auf die fundierte Ausbildung des Nachwuchses sowie auf die Forschung und Entwicklung – gerade im Hinblick auf die rasante Entwicklung im Bereich KI für die Immobilienwertermittlung.

> **Es wird angeregt:** *Eine bundeseinheitliche und offene Regelung zum Zugang zu Daten der Kaufpreissammlung für Zwecke der Wissenschaft und nichtkommerziellen Datenauswertung ist im BauGB zu normieren. Die Zielerreichung ist bis 2030 anzustreben.*

### 3.6 Forcierung neuer Technologien

Der Referentenentwurf enthält keine Vorgaben oder Ziele zur Nutzung von Künstlicher Intelligenz, automatisierten Analyseverfahren oder digitalen Prozessen bei der Datenerhebung, -auswertung und -bereitstellung bei den Gutachterausschüssen. Dies ist eine erhebliche Lücke.

Die Entwicklung KI-gestützter Wertermittlungsverfahren, Immobilienmarktbeobachtungen sowie die Ermittlung von Besteuerungsgrundlagen schreitet international rasant voran. In Deutschland werden die Gutachterausschüsse bis spätestens 2030 mit einer Technologie konfrontiert sein, auf die sie strukturell

bis heute nicht vorbereitet sind: mangelnde Datenqualität und -verfügbarkeit, fehlende standardisierte Schnittstellen, unzureichende technische Ausstattung der Geschäftsstellen und fehlende Kompetenzen im Umgang mit maschinellen Lernverfahren. Die Bewältigung des Fachkräftemangels wird langfristig nur gelingen, wenn Routineaufgaben durch Automation und KI-gestützte Prozesse übernommen werden können.

Die gesetzliche Normierung von Zielen zum Einsatz neuer Technologien wäre kein Eingriff in die fachliche Autonomie der Gutachterausschüsse, sondern eine notwendige Orientierung für deren strategische Weiterentwicklung. Andere staatliche Bereiche – von der Steuerverwaltung bis zur Justiz – haben entsprechende Digitalisierungsziele bereits gesetzlich verankert oder befinden sich auf dem Weg dahin.

> **Es wird angeregt:** *Ziele zum Einsatz von KI, Automation und Digitalisierung bei der Datenerhebung, der Datenauswertung und der Bereitstellung sind im BauGB zu normieren. Die Zielerreichung ist bis 2030 anzustreben.*

# 4. Weitere kritische Anmerkungen

## 4.1 Gutachtenerstellung für jedermann bleibt Pflichtaufgabe (§ 193 Abs. 2 BauGB)

Die Beibehaltung der Pflichtaufgabe zur Erstattung von Verkehrswertgutachten für jedermann entspricht nicht mehr den Erfordernissen der heutigen Praxis. In Zeiten erheblicher Personalknappheit in den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bindet die unbegrenzte Pflicht zur Gutachtenerstattung Personal, das für die prioritäre Aufgabe – die Führung, Auswertung und Bereitstellung der Kaufpreissammlung – dringend benötigt wird. Heute besteht ein ausdifferenziertes System öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, dass diese Aufgabe in gleicher Fachlichkeit und mit vergleichbarer Rechtsverbindlichkeit übernehmen kann.

> **Es wird angeregt:** *Die Nachrangigkeit der Gutachtenerstellung für jedermann gegenüber der Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung ist in § 193 Abs. 2 BauGB gesetzlich klarzustellen. Eine „Kann-Regelung" anstelle der bisherigen Pflichtaufgabe wird empfohlen.*

## 4.2 Share Deals in der Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB)

Der Referentenentwurf greift das Thema Share Deals im Kontext kommunaler Vorkaufsrechte auf, ergänzt aber die Mitteilungspflicht nach § 195 BauGB nicht auf diese wirtschaftlich gleichwertigen Übertragungsformen. Bei der Übertragung von Immobilien im Wege eines Share Deals wird kein beurkundungspflichtiger Kaufvertrag abgeschlossen; die Kaufpreissammlung erfasst solche Transaktionen daher nicht. Hinzu kommt eine strukturelle Ungleichbehandlung bei der Grunderwerbsteuer zulasten privater Erwerber.

Es wird angeregt: Die Mitteilungspflicht nach § 195 BauGB ist auf wirtschaftlich gleichwertige Übertragungsformen von Immobilien, insbesondere Share Deals, auszudehnen.

## 4.3 Auskunftspflichten

### *4.3.1 Auskunftspflicht der Eigentümer und sonstiger Personen (§ 197 Abs. 1 BauGB)*

§ 197 Abs. 1 BauGB sieht nicht vor, dass die Auskunftspflicht auch zur Führung der Kaufpreissammlung besteht. Ein Transparenzziel, das gesetzlich normiert wird, aber durch unzureichende Auskunftspflichten in seiner praktischen Wirkung eingeschränkt bleibt, läuft leer.

> **Es wird angeregt:** *Die Auskunftspflicht nach § 197 Abs. 1 BauGB ist ausdrücklich auch auf den Tatbestand der Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung zu erstrecken.*

### *4.3.2 Auskunftspflicht der Behörden (§ 197 Abs. 2 BauGB)*

Der Ausnahmetatbestand des „unverhältnismäßigen Aufwands" in § 197 Abs. 2 Satz 3 BauGB hat sich in der Praxis als erhebliches Hindernis erwiesen: Anfragen von Gutachterausschüssen wurden häufig ohne

substanzielle Prüfung des Einzelfalls negativ beschieden. Dies steht in unmittelbarem Widerspruch zum in § 192 Abs. 1 BauGB (neu) verankerten Transparenzgebot.

> **Es wird angeregt:** *Die Auskunftspflicht nach § 197 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist auf alle Behörden zu erstrecken. Der Ausnahmetatbestand des „unverhältnismäßigen Aufwands“ ist zu streichen oder erheblich einzuschränken.*

# 5. Fazit

Der Referentenentwurf „Gesetz zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts“ vom 01. April 2026 setzt wichtige Impulse – reicht jedoch in beiden zentralen Themenfeldern des DVW nicht aus. Sowohl für die Regelungen zur Baulandumlegung als auch für die amtliche Wertermittlung bleibt der Entwurf weit hinter den aktuellen Anforderungen zurück.

Auf der Habenseite begrüßt der DVW ausdrücklich:

- die Fortentwicklung des gemeindlichen Vorkaufsrechts mit Blick auf soziale Erhaltungsgebiete,
- die Einführung eines sozialen Flächenbeitrags in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt,
- die ausdrückliche Verankerung der Markttransparenz als gesetzliches Ziel in § 192 Abs. 1 BauGB (neu) sowie
- die Neupriorisierung der Aufgaben der Gutachterausschüsse in § 193 BauGB (neu).

Besonders dringend sind die in Abschnitt 3 formulierten Forderungen. Sie betreffen Regelungsbereiche, die im Referentenentwurf vollständig fehlen:

- der Umgang mit blauen, grünen und grauen Infrastrukturen im Rahmen der Umlegung,
- die Neufassung der vereinfachten Umlegung (§ 80 BauGB),
- die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für eine bundesweite Mietpreissammlung,
- die Institutionalisierung einer Bundesgeschäftsstelle der Gutachterausschüsse mit zentraler Sekundärdatenbank,
- eine bundeseinheitliche Regelung zum offenen Datenzugang für Wissenschaft und nichtkommerzielle Nutzung sowie
- die Normierung von Zielen zum Einsatz neuer Technologien und Künstlicher Intelligenz.

Diese Forderungen sind für eine zukunftsfähige Baulandumlegung ebenso unabdingbar wie für eine moderne Immobilienmarktdateninfrastruktur in Deutschland. Der internationale Vergleich ist dabei eindeutig: Niederlande, Schweden, Frankreich und Serbien belegen, dass zentrale staatliche Preisdatensammlungen mit verbindlicher gesetzlicher Grundlage längst europäischer Standard sind. Deutschland läuft Gefahr, den Anschluss dauerhaft zu verlieren.

Vor dem Hintergrund der Herausforderungen aus Verkehrswende, Klimaschutz, wachsender Nachfrage nach sozialem Wohnraum und der Dynamik der digitalen Transformation ist es nicht vertretbar, die hier formulierten strukturellen Reformen auf eine nächste Novelle zu vertagen. Das konkrete Ziel des DVW für die vorliegende Novelle lässt sich bündeln: Die Baulandumlegung wird fit gemacht für die Anforderungen aus einem sozial gerechten Bodenmarkt sowie aus der Klima- und Verkehrswende – und die Daten der Gutachterausschüsse stehen bis 2030 über standardisierte, maschinenlesbare Schnittstellen bundesweit für staatliche Zwecke, Forschung und Wirtschaft zur Verfügung. Beide Ziele sind erreichbar.

Der DVW bekräftigt seine Bereitschaft, an einer Weiterentwicklung des Referentenentwurfs konstruktiv mitzuwirken, und bedankt sich ausdrücklich für die langjährige, vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit mit den Kolleginnen und Kollegen aus dem Hause des BMWSB.

# 6. Quellennachweis

BBSR Forschungsprojekt Mietdaten: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/refo/wohnungswesen/2025/mietdaten/01-start.html

AdV – SAPOS: https://www.adv-online.de/Products/SAPOS/

Zentrale Stelle SAPOS (ZSS): https://zentrale-stelle-sapos.de/en/startpage/

Kadaster – Koopsominformatie: https://www.kadaster.nl/producten/woning/koopsominformatie

Lantmäteriet – Real Property: https://www.lantmateriet.se/en/real-property/

RGZ – Property Price Register: https://www.rgz.gov.rs/property-price-register

data.gouv.fr – Demandes de valeurs foncières: https://www.data.gouv.fr/datasets/demandes-de-valeurs-foncieres

Wüest Partner – Transaction Data: https://www.wuestpartner.com/expertise/data/transaction-data/