

GESCANNT

GG AE BER | v. Abg. | Abl.

**Bundesministerium der Justiz  
und für Verbraucherschutz**

Eingang: 31. Juli 2025

Büro der Ministerin

Min. PSTJ PSTV STJ SIV LFLP PR PROA

**b.v.s**  
Sachverständige

Bundesverband öffentlich  
bestellter und vereidigter  
sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.

b.v.s Charlottenstraße 62 - 10117 Berlin

**Vizepräsidentin  
Bundesfachbereich Immobilienbewertung  
Ina Viebrok-Hörmann**

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz  
Frau Bundesministerin Dr. Stefanie Hubig  
Mohrenstraße 37  
10117 Berlin

01.08.2025 08:24

Abgeschl. Geschäft

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

24. Juli 2025

### Stellungnahme des BVS zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz

Entwurf eines Gesetzes zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare vom 9. Juli 2025

Sehr geehrte Frau Ministerin Dr. Hubig,  
sehr geehrte Damen und Herren!

Der Bundesverband der öffentlich bestellten und vereidigten sowie qualifizierten Sachverständigen Deutschlands (BVS) ist der größte Sachverständigenverband in Deutschland, dessen Mitglieder eine öffentliche Bestellung und Vereidigung nach § 36 GewO oder eine hochwertige, nahezu gleichrangige Zertifizierung nachweisen können. Die Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie für Schäden an Gebäuden und andere bauliche Schäden und Beurteilungen stellen dabei die größten Fachbereiche im BVS dar. Der BVS ist seit Jahrzehnten regelmäßig Gesetzgebungsverfahren aktiv beteiligt, z. B. bei der Novellierung des JVEG oder des Zwangsversteigerungsrechts und insbesondere bei den Novellierungen zum Wertermittlungsrecht (WertV, ImmoWertV2010, ImmoWertV 2021 und der aktuellen Novelle) sowie den dazu erlassenen Richtlinien und Anwendungshinweisen (WertR 2006 und früher, Bodenwertrichtlinie, Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertrichtlinien, ImmowertA) und konnte in den Projektgruppen, Arbeitsgruppen und weiteren Fachgruppen bei der Gestaltung der Regelungen entscheidend mitwirken. Der Referentenentwurf des Gesetzes zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare vom 9. Juli 2025 stellt gegenüber dem vorherigen Entwurf bereits eine Verbesserung dar, bedarf aus Sicht der Immobilienbewertung jedoch noch erheblicher Spezifizierung.

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 9. Januar 2025 ausgeführt, hält der BVS die Bemühungen um eine Digitalisierung der Abläufe des Vollzugs von Grundstückskaufverträgen für sehr positiv und überfällig. Allerdings ist auch im aktuellen Referentenentwurf (nachfolgend RefE) vom 9. Juli 2025 für etliche, bereits benannte Kritikpunkte nicht erläutert, wie die Umsetzung der Regelungen auf Länderebene bzw. bei Landkreisen und Gemeinden erfolgen soll,

Seiten 1 von 7

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

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

**Bankverbindung**  
IBAN DE54 1005 0000 0190 0966 75  
SWIFT-BIC BELADEBEXX

auf deren Ebene üblicherweise die Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen organisiert sind. Ohne eine einheitliche Umsetzung wird das Gesetz den angestrebten Zweck aber nicht erreichen.

Im Folgenden wird für den Berufsstand der Notarinnen und Notare durchgängig als geschlechtsneutraler Begriff die weibliche Form verwendet, Männer sind in gleicher Weise gemeint.

## **Referentenentwurf**

### **B Lösung**

Wie schon im vorangegangenen Referentenentwurf enthält der neue Entwurf weder Hinweise auf die Kompetenzen und zuständigen Zuständigkeiten der Länder noch wie das Bundesgesetz einheitlich auf Länderebene umgesetzt werden soll. Solange Durchführungsverordnungen den Vorgaben der Bundesgesetzgebung teilweise sogar zuwiderlaufen, ist die nötige Datenbasis zur Schaffung einer einheitlichen Markttransparenz nicht herzustellen.

### **E Erfüllungsaufwand**

Hinsichtlich des Erfüllungsaufwandes für Bürgerinnen und Bürger, die Wirtschaft und die Verwaltung geht der BVS von weniger optimistischen Ansätzen für eine Zeit- und Kostenersparnis aus. Insbesondere die Ermittlung, gegebenenfalls Prüfung der geforderten Informationen zu den jeweiligen Immobilien wird bei gewissenhafter Erledigung der Informationspflichten sowohl bei den Bürgerinnen, Notarinnen und der Verwaltung (hier: Gutachterausschüsse) eher mehr Zeit als bisher erfordern.

### **Zu Artikel 1 – Änderung des Baugesetzbuches**

Lt. RefE soll § 195 BauGB um zwei Absätze erweitert werden. Gemäß dem neu zu schaffenden Abs. 2 sollen die Parteien eines Kaufvertrages verpflichtet sein, dem Gutachterausschuss auf dessen Anforderung hin die erforderlichen Daten über das betroffene Grundstück mitzuteilen.

Der BVS begrüßt, dass die Aufgabe für die Gutachterausschüsse, Daten aus den Kaufverträgen anzufordern, klar benannt ist, weist aber darauf hin, dass auch weiterhin nicht sichergestellt ist, dass für alle Kaufverträge die entsprechenden Daten gemeldet und dann in die Auswertungen einbezogen werden. Eine Auswertung aller Kaufverträge würde die Aussagekraft der statistischen Auswertungen, insbesondere durch das Statistische Bundesamt und jeweiligen Landesämter, signifikant erhöhen und wäre insbesondere für bisher leider immer noch nicht berücksichtigte Immobilientransaktionen wie Share Deals eine nützliche und notwendige Erweiterung an Datenmaterial. Die bisherige Praxis, nach der zahlreiche Immobilientransaktionen komplett aus der Auswertung der Gutachterausschüsse ausgeschlossen bleiben, verringert die Markttransparenz beträchtlich.

Die geplante Auflistung der zu übermittelnden Daten ist jedoch sehr unbestimmt und kann weder den Gutachterausschüssen und ihren Geschäftsstellen noch den statistischen Ämtern ein Hilfe sein. Hilfreich wäre eine Auflistung von Mindestanforderungen, um wenigstens Basisdaten verarbeiten zu können.

Der BVS empfiehlt dringend, im § 199 BauGB eine bundesweite Verordnungsermächtigung für die genauen Daten und deren Definitionen aufzunehmen, so dass die existierende ImmoWertV entsprechend ergänzt werden kann.

Der neue Abs. 2 enthält weiterhin eine (wohl nicht abschließende) Auflistung erforderlicher Daten, u. a. Verkehrsanbindung, Umwelteinflüsse und sonstige Lagemerkmale, bei ganz oder teilweise vermieteten oder verpachteten Grundstücken die Erträge, bei bebauten Grundstücken Wohn- und Nutzflächen sowie Ausstattung und Qualität der baulichen Anlagen.

Der RefE verwendet dabei nicht eindeutig definierte Begrifflichkeiten. So wird nicht verbindlich dargestellt, welche Arten von Verkehrsanbindungen gemeint sind. Sollen Angaben zu Straßenverkehr, öffentlichem Personennahverkehr, Eisenbahn- und Flugverkehr, Schifffahrt, Fahrradverkehr oder Ähnlichem und in welcher Tiefe erfolgen? Geht es um Distanzen zu den einzelnen Verkehrsanbindungen, um die Häufigkeit von Verbindungen im ÖPNV oder gänzlich andere Informationen?

Der RefE erläutert auch nicht, welche Umwelteinflüsse zu benennen sind: Lärmemissionen, Geruchsemissionen, Risikogebiete für Starkregen oder Hochwasser, Erdbeben-gefährdete Gebiete?

Gleiches gilt für die sonstigen Lagemerkmale, die von Topographie über soziale Strukturen bis hin zu Grundstückseigenschaften reichen.

Unstrittig ist, dass derlei Parameter Einfluss auf den Verkehrswert haben oder haben können und deshalb für eine gute Markttransparenz berücksichtigt werden müssen. Allerdings ergeben sich aus dem RefE keine Hinweise darauf, wie die Parteien einer Immobilientransaktion oder Notarinnen diese Daten einschätzen und prüfen können und wer gegebenenfalls für fehlerhafte Angaben haftet.

Ähnlich unklar bleibt der RefE bei der Angabe zu den Erträgen vermieteter oder verpachteter Grundstücke. Hier wird weder die Art der Miete (Nettokalmmieten, Bruttomieten, Inklusivmieten o. ä.) erläutert noch wird geregelt, inwieweit besondere Vertragsverhältnisse wie z. B. Underrents oder familien- oder betriebsinterne Mietverhältnisse in den Angaben zu kennzeichnen und zu berücksichtigen sind. Wie schon bei den beschreibenden Merkmalen enthält der RefE keine Erläuterung zu Prüfung der übermittelten Daten und gegebenenfalls Haftung für fehlerhafte Angaben.

Gleiches gilt für die Angabe der Wohn- und Nutzfläche. Der RefE ignoriert die unterschiedlichen Berechnungsansätze komplett. Die Anzahl unterschiedlicher Definitionen von Wohn- und Nutzflächen wird so unausweichlich dazu führen, dass Flächenangaben schon bei den einzelnen Gutachterausschüssen nicht einheitlich und schon gar nicht bundeseinheitlich erfasst werden, sodass die Auswertung der Daten auch zukünftig nicht die gewünschte Vereinheitlichung und Brauchbarkeit für statistische Auswertungen mit sich bringen wird.

Lt. RefE sollen bei Immobilientransaktionen auch Ausstattung und Qualität der baulichen Anlagen mitgeteilt werden. Der Entwurf enthält keinerlei Hinweise auf mögliche Einstufungsstandards oder Definitionen, sodass auch hier der Nutzen für die statistischen Auswertungen der Gutachterausschüsse zweifelhaft bleibt, die Prüfung für die Richtigkeit der Angaben entweder mit hohem personellen Aufwand der Gutachterausschüsse erfolgen muss oder die Qualität der statistischen Auswertungen ungenügend bleibt.

Weiter lässt der RefE zu, dass bei fehlenden exakten Angaben zu den vorgenannten Eigenschaften eine Schätzung ausreichend sei. Zwar soll diese als Schätzung gekennzeichnet werden, eine Verbesserung der übermittelten Daten ist damit jedoch konterkariert. Es ist davon auszugehen, dass die meisten Vertragsparteien geschätzte Daten angeben werden und der Zweck der Gesetzesänderung, nämlich die Gutachterausschüsse mit qualitativ besseren Daten zu versorgen, komplett verfehlt wird.

### **Zu B - Lösung**

Der RefE erwartet sich aus der aus den Änderungen in BauGB oder in den vorgenannten Gesetzen, dass die Qualität der Daten verbessert wird, die Zeiten zwischen Abschluss der Kaufverträge und Information der Gutachterausschüsse reduziert wird und dass durch die

strukturierten Datensätze eine erneute Erhebung dieser Daten aus den Urkundenabschriften durch die Gutachterausschüsse überflüssig wird. In Anbetracht der weitgehend unpräzisen, nicht definierten Begriffsbestimmungen und der Möglichkeit, Alternativschätzungen anzugeben, ist eine solche Arbeitersparnis in dem erwarteten Ausmaß als unrealistisch einzustufen. Die Berechnungen zur Ersparnis an Zeit (siehe Abschnitt 4 c) sind nur dann tatsächlich möglich, wenn alle Angaben in den Kaufverträgen stimmig und korrekt sind. Müssen diese Angaben auf Plausibilität oder im Detail nachgeprüft werden, wird sich die Bearbeitungszeit pro Fall bestenfalls nicht erhöhen.

## **Ergänzungen zum RefE für das BauGB**

### **Zu § 198 BauGB**

Angesichts der Zielsetzung des vorliegenden RefE fordert der BVS, konsequenterweise auch § 198 BauGB zu ändern. Für eine deutschlandweite Datenanalyse bedarf es eines gemeinsamen Oberen Gutachterausschusses aller Bundesländer (OGA-Bund), dessen Aufgaben und Befugnisse analog den Oberen Gutachterausschüssen der Länder zu gestalten sind und der auf Bundesebene angesiedelt sein muss. Ziel ist, endlich eine deutschlandweite Kaufpreissammlung aufzubauen.

### **Zu § 199 BauGB**

Für die dringend erforderliche Verbesserung der Markttransparenz bedarf es weiterhin einer Änderung des § 199 Absatz 2 BauGB hinsichtlich der Ermächtigungen der Länder. Die Länder sollen weiterhin für ihre kommunalen und Oberen Gutachterausschüsse verantwortlich sein, müssen aber gleichzeitig verpflichtet werden, ihre Gutachterausschüsse mit dem nötigem Personal und der entsprechenden Technik auszustatten, um eine gemeinsame Kaufpreissammlung aufzubauen und zu führen. Hierfür ist eine Frist bis Ende 2027 zu setzen.

### **Zu ImmoWertV 2021**

Die ImmoWertV 2021 enthält bereits zahlreiche Hinweise auf die für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Für die bereits angekündigte Novelle fordert der BVS eine Erweiterung um eine verbindliche Aufzählung der für die Kaufpreissammlungen erforderlichen Daten. Diese Aufzählung soll sowohl für die regionalen als auch die geplante deutschlandweite Kaufpreissammlungen gelten.

Erforderlich ist, eine rechtssichere Möglichkeit zu schaffen, um bei Verweigerung der zu übermittelnden Daten auf die dazu verpflichteten Notarinnen und Verfahrensbeteiligten Druck ausüben zu können.

### **RefE zu Artikel 3 - Kapitel 7**

#### **Elektronischer Notar-Verwaltungs-Austausch**

##### **§ 19**

Der RefE sieht hier vor, dass die von Notarinnen zu übermittelnden Datensätze unter anderem Grundbuchamt, Grundbuchblatt, Gemarkung, Flur, Flurstücksnummer und Größe der betroffenen Grundstücke enthalten müssen, sofern diese Angaben der Notaren bekannt sind. Es fehlt jedoch jeder Hinweis auf die Haftung für die angegebenen Daten. Da die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen sowie die statistischen Ämter sich bei den Auswertungen auf die übermittelten Daten verlassen werden müssen, bedarf es belastbarer Angaben und

einer Regelung zur Haftung für fehlerhafte Daten. Sollte dem nicht so sein, ist die geplante gesetzliche Verpflichtung nicht ausreichend, um Marktdaten ableiten zu können.

Hier berücksichtigt der RefE weiterhin nicht, dass Grundstücke aus mehreren Flurstücken bestehen können und insofern aus den Angaben ersichtlich sein muss, ob es sich um sachenrechtlich eigene Grundstücke handelt, um Grundstücke, die aus mehreren Flurstücken bestehen und ganz oder teilweise betroffen sind, oder gegebenenfalls um Miteigentumsanteile. Auch fehlt der Hinweis auf ggf. bestehende Rechte und Lasten am Grundstück (z. B. Leitungsrechte), die häufig als wertrelevante Grundstücksmerkmale einzustufen und die von den Gutachterausschüssen bei der Auswertung der Daten entsprechend zu behandeln sind.

In § 19 (4) werden wie im vorangegangenen Entwurf zu § 195 BauGB als erforderliche und zu übermittelnde Angaben zum Objekt u. a. Wohn- und Nutzfläche aufstehender Gebäude benannt. Wie schon bei § 195 (2) BauGB angemerkt, stellt sich auch hier die Frage nach einer einheitlichen Definition der aufgelisteten Begriffe, der Möglichkeit zur Prüfung der Angaben und der Haftung für gegebenenfalls fehlerhafte Angaben. Inwieweit die Übermittlung von Wohnanschriften und E-Mail-Adressen der Beteiligten konform gehen mit den Anforderungen des Datenschutzes, wird wie im vorherigen Referentenentwurf nicht erläutert.

## **Zu § 20 Übermittlung an den Notar, Absatz (2)**

Die Hinweise zu § 19 (4) (Angaben zum Grundstück, fehlende Definitionen für die Flächenberechnungen usw.) gelten für § 20 (2) in gleicher Weise.

### **zu Begründung**

#### **A Allgemeiner Teil**

##### II 1a-f) Problemstellung

Grundsätzlich ist die Feststellung, dass die Digitalisierung im Vollzug von Immobilienverträgen in Deutschland vorangetrieben werden muss, korrekt und Änderungen im bisherigen Prozedere sind unzweifelhaft wünschenswert. Dies gilt auch und insbesondere für den langsamen und unvollständigen Datenrücklauf an die Gutachterausschüsse. Die geplanten Änderungen im RefE werden die Gutachterausschüsse jedoch weder von umfangreicher Nacharbeit entlasten noch werden sie die Qualität der übermittelten Daten verbessern. Solange in den Kaufverträgen Angaben als Schätzung oder ohne fachliche Prüfung angegeben werden können, wird die geplante Gesetzesänderung kaum zu exakteren Daten führen. Für die Gutachterausschüsse bedeutet dies entweder eine erhebliche Mehrarbeit, um die erforderlichen Daten zu recherchieren oder zu prüfen, oder Abstriche bei der Qualität der statistischen Auswertungen und damit der Markttransparenz hinzunehmen. Bedauerlich ist, dass auch zukünftig nicht alle Arten von Kaufverträgen automatisch an die Gutachterausschüsse gemeldet werden sollen, weil auf diese Weise ein nicht unerheblicher Anteil an Immobilientransaktionen der Auswertung entzogen wird. Dem wird auch die geplante bessere Hinweispflicht der Notarinnen nicht abhelfen.

Das ist besonders nachteilig, da die Daten und Auswertungen der Gutachterausschüsse für sehr viele wirtschaftliche Entscheidungen mit hohen wirtschaftlichen Werten genutzt werden und auch im Steuerrecht unverzichtbar sind und sehr genau zu sein haben.

##### VII Gesetzesfolgen

###### 4 Erfüllungsaufwand, c

###### Vorgaben aa 1 - 18

###### Vorgabe 2

Der RefE unterstellt eine Anpassung der IT-Infrastruktur auf Länder- und Kommunalebene und weist dafür nicht unerhebliche Kosten aus. Für die mit dem RefE beabsichtigte Verbesserung der Datenauswertungen u. a. für Destatis wäre eine bundeseinheitliche Lösung erforderlich.

Ähnliche Vorhaben sind in der Vergangenheit vielfach an der Regelungskompetenz der Bundesländer und den sehr individuellen Durchführungsverordnungen gescheitert. Der RefE gibt weder Hinweise darauf, in welcher Weise für die geplante Gesetzesänderung eine Vereinheitlichung erreicht werden kann, noch, wie angesichts der angespannten Finanzlage in Ländern und Kommunen die Finanzierung sichergestellt werden kann.

#### Vorgabe 4

Im RefE wird von einer Verkürzung der fallbezogenen Bearbeitungszeit von rd. 20 min ausgegangen. Angesichts der als erforderlich eingestuften Daten und der zu erwartenden Erfordernis, übermittelte Angaben zu überprüfen, ist eine Verkürzung der Bearbeitungszeit tatsächlich unwahrscheinlich. Vielmehr dürfte sowohl für Notarinnen und Gutachterausschüsse ein nicht unerheblicher Mehraufwand entstehen.

#### Vorgabe 18

Der RefE berücksichtigt zu § 20 BeurkG-E lediglich den Mehraufwand für die Hinweispflicht zur Auskunftserteilung, nicht aber den Aufwand, Daten auf Vollständigkeit und Richtigkeit zu prüfen. Insofern ist hier eher ein deutlich höherer Mehraufwand zu erwarten.

#### 5 Weitere Kosten

a) Weitere Kosten für Bürgerinnen und Bürger und b) Weitere Kosten für die Wirtschaft

Hier berücksichtigt der RefE zusätzliche Kosten für Gebühren der Notariate, nicht aber für den Aufwand, die erforderlichen Daten zu ermitteln und aufzulisten. Bei sorgfältiger Erfüllung dieser Pflichtaufgabe wird der Aufwand für Bürgerinnen und Bürger sowie für die Wirtschaft zunehmen.

### **B Besonderer Teil**

#### **Zu Nummer 2 (Änderung von § 195 BauGB)**

zu Buchstabe a

zu Absatz 2

Wie bereits unter Artikel 1 – Änderung § 195 BauGB dargestellt, hält der BVS die Mitteilungspflicht auf Verlangen des Gutachterausschusses für sehr hilfreich. Es muss aber darauf hingewiesen werden, dass nach wie vor ein erheblicher Anteil an Transaktionen für die statistischen Auswertungen gar nicht berücksichtigt wird. Auch die Gestaltung des Mitteilungsumfanges durch die einzelnen Gutachterausschüsse wird der angestrebten Verbesserung der Datenqualität und der Belastbarkeit der Auswertungen zwingend zuwiderlaufen, weil sie die für die Datenqualität erforderliche Einheitlichkeit unterläuft.

Der im RefE aufgeführte, nicht abschließende Regelkatalog enthält bei den wesentlichen Angaben überwiegend unklare und nicht einheitlich definierte Begriffe. Für praxistaugliche und für spätere Auswertungen erforderliche einheitliche Begriffe ist eine Überarbeitung und Klarstellung dringend anzuraten. Auch sollte das Gesetz klarstellen, wer und in welchem Umfang für die Prüfung der Daten zuständig ist und ob und wie für fehlerhafte Daten Haftung entsteht.

Die Möglichkeit, statt exakter Angaben Schätzungen zu übermitteln, konterkariert alle mit dem Gesetzentwurf intendierten Verbesserungen bei der Qualität der übermittelten Daten und den daraus abgeleiteten statistischen Auswertungen. Dieser Passus sollte im Interesse belastbarer Marktdaten gestrichen werden.

Insofern sind alle Ansätze zur geschätzten Reduzierung des Arbeitsaufwandes für Bürgerinnen, Wirtschaft und Notarinnen einerseits und für den Mehraufwand wegen der Hinweispflicht bei den Notarinnen andererseits anzuzweifeln.

zu Absatz 3:

Die Hinweispflicht der Notarinnen soll zukünftig erweitert werden. Dies wird nicht ohne deutlichen Mehraufwand möglich sein. Auch scheint es zweifelhaft, wie Notarinnen ihnen vorgelegte

Daten prüfen können, da sie nicht über spezifizierte Kenntnisse der Immobilienwirtschaft und -bewertung verfügen.

## **Zu Kapitel 7 (Elektronischer Notar-Verwaltungs-Austausch)**

zu § 19 (Übermittlung an die Behörde)  
zu Absatz 4

Die Mitteilungspflicht der Notarinnen nach § 19 (4) 7 soll nur bestehen, wenn diese Daten den Notarinnen bekannt sind. Eine Ermittlungspflicht für diese Daten werde mit dem Gesetzentwurf nicht begründet. Auch sei es mit der Neutralität der Notarinnen und der Vertragsfreiheit der Parteien nicht vereinbar, wenn Notarinnen die Offenlegung preisbildender Umstände verlangten.

Es stellt sich an dieser Stelle die Frage, ob das Ziel, eine bessere Markttransparenz und qualitativ belastbare statistische Daten zu erlangen, wirklich von so hoher Bedeutung ist wie im RefE behauptet wird. Mit der Offenlegung von Vertragsinhalten oder der Prüfung vorgelegter Daten entsteht unstrittig Mehrarbeit für die Notariate, von möglichen Beeinträchtigungen der Neutralität kann jedoch keine Rede sein, da lediglich Fakten eruiert und verzeichnet werden sollen. Der vorliegende RefE unterminiert auch an dieser Stelle die eigentlich angestrebte Zielsetzung nach besseren Marktdaten.

Wie bereits in der Stellungnahme des BVS vom 9. Januar 2025 aufgeführt, hält der BVS auch beim vorliegenden RefE Ansätze und Wording, um die erforderlichen Änderungen auf Länder- und Kommunalebene umzusetzen und eine bundeseinheitliche Definition der anzugebenden Daten (Wohn-/Nutzflächen, Ausstattung/Qualität baulicher Anlagen usw.) zu erreichen, für unzureichend. Ungünstig sind auch die geplanten Einschränkungen hinsichtlich der Mitteilungspflicht der Kaufvertragsparteien und bei der Mitwirkungspflicht der Notarinnen.

Der BVS hält es weiterhin für zwingend erforderlich, neben dem Oberen Gutachterausschuss Bund (OGA Bund) eine Organisationsstruktur auf Bundesebene zu schaffen, die die rechtliche und fachliche Steuerung der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen schafft und begleitet, einschließlich einheitlicher verbindlicher Regelungen zur Umsetzung in den Bundesländern und einer einheitlichen Kaufpreissammlung für Deutschland.

Sollten die Regelungen des RefE in der vorliegenden Form umgesetzt werden, ist nicht mit der dringend erforderlichen Änderung im Verfahren und der Datenaktualität zu rechnen. Ohne Regelung zur Durchsetzung der vorgesehenen Änderungen von der Länderebene bis zu den einzelnen Gutachterausschüssen sind keine Verbesserungen bei Datenqualität und -aktualität zu erwarten, da die Vorgaben der Bundesländer und die sehr unterschiedlichen Verfahren in den Ländern und in den einzelnen Gutachterausschüssen schon jetzt individuelle Praxis fördern, statt auf bundeseinheitliche Daten hinzuwirken. Die Anforderungen an den Umfang der Daten und deren Genauigkeit sind heute schon vorhanden und werden häufig umgangen. Durch den RefE ist eine Verbesserung nicht zu erwarten.

Der BVS steht als Ansprechpartner für die Überarbeitung aller, die Marktdaten betreffenden Passagen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Ina Viebrok-Hörmann  
Vizepräsidentin/Bundesfachbereichsleiterin Immobilienbewertung im BVS