

DVW

Prof. Karl-Friedrich Thöne • c/o TMIL • Hallesche Straße 16 • 99085 Erfurt

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und
Reaktorsicherheit
Dr. Schliepkorte
- Referat SW I 2 -
Städtebaurecht und Bauplanungsrecht
Stresemannstraße 128 - 130
10117 Berlin

Kontakt

Prof. Dr.-Ing. Karl-Friedrich Thöne
DVW-Präsident
c/o Thüringer Ministerium für
Infrastruktur und Landwirtschaft
Hallesche Str. 16
99085 Erfurt
Tel. +49 (0)361 3799-701
Fax +49 (0)361 3799-702
karl-friedrich.thoene@dvw.de

5. Juli 2016

**DVW-Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der
Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen
Zusammenlebens in der Stadt**

Sehr geehrter Herr Dr. Schliepkorte,
sehr geehrte Damen und Herren,

der DVW bedankt sich für die Gelegenheit, bezüglich des o.g. Entwurfs eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt zur Ertragswertrichtlinie Stellung beziehen zu dürfen. Die Arbeitskreise 5 „Landmanagement“ und 6 „Immobilienwertermittlung“ mit annähernd 50 ausgewählten Experten der zuständigen Bereiche haben den Entwurf eingehend überprüft und geben nachfolgende Bedenken und Anregungen zur Kenntnis:

1. **Zu Punkt E.3 „Öffentlichkeitsbeteiligung im Internet“:** Die dargestellte Situation entspricht derzeit nicht der Realität. Tatsächlich steht die Beteiligung im Planungsverfahren via Internet in den meisten Kommunen erst noch bevor, bzw. ist noch nicht vollzogen. Es gibt keine standardisierte Softwarelösung hierfür, jedoch eine Reihe von Einzellösungen, die, je nach Umfang der Beteiligungsthemen, auch vom Kostenaufwand her differieren. 5-stellige Beträge sind eher die Regel, denn die Ausnahme. Dass den Kommunen diese Kosten auferlegt werden sollen, wird aus kommunaler Seite ablehnend beurteilt. Zudem ist es nicht zutreffend, dass die Öffentlichkeitsbeteiligung via Internet keinen zusätzlichen Erfüllungsaufwand – hier Zeitfaktor – bedeutet. Die vorgesehene Art der Öffentlichkeitsbeteiligung erhöht den Zeitaufwand in Form des Zusatzaufwands bei der Einstellung der Unterlagen und der diesbezüglichen Bearbeitung der eingehenden Beiträge. Die ohnehin bereits nicht unbedeutende Bearbeitungszeit eines Bauleitplanverfahrens bis zum Satzungsbeschluss wird dadurch erneut verlängert, was der Zielsetzung einer Beschleunigung und zeitnahen Mobilisierung von Bauland entgegensteht.
2. **Zu § 6a, Abs. 3 „Urbane Gebiete“:** Aus planungsrechtlicher Sicht ist es nur schwer nachzuvollziehen, warum die Festsetzung von Gebäuden mit ausschließlicher Wohnnutzung nicht auch umgekehrt für Gebäude mit ausschließlicher gewerblicher Nutzung gelten soll. Nur so kann der bisherigen Zielsetzung einer ausgewogenen Durchmischung des Gebietes Rechnung getragen werden.
3. **Zu § 6a „Urbane Gebiete“:** Aus wertermittlungstechnischer Sicht resultiert durch die Einführung einer neuen Gebietskategorie in der BauNVO ebenfalls Zusatzaufwand. Auf Bundesebene müsste zumindest der Bereich der Bodenrichtwertrichtlinie überarbeitet werden. In der Folge müsste auch das Datenformat Vboris 2.0 erneut geändert, bzw. angepasst werden. Diese

GESCHÄFTSSTELLE

Dipl.-Ing. Christiane Salbach
Feierabendstraße 12
79235 Vogtsburg
Tel. +49 (0)7662 949-287
Fax +49 (0)7662 949-288
christiane.salbach@dvw.de
www.dvw.de

PRÄSIDIUM

Prof. Dr.-Ing. Karl-Friedrich Thöne
Prof. Dr.-Ing. Hansjörg Kutterer
Dipl.-Ing. Christof Rek
Dr.-Ing. Jens Riecken
Dipl.-Ing. Susanne Kleemann
Prof. Dr.-Ing. Jürgen Müller
Dipl.-Ing. Eberhard Ziem

Anpassung führt wiederum bei den örtlichen Gutachterausschüssen zu Mehraufwänden bei der Umstellung ihrer Datenformate zur Einstellung der Bodenrichtwerte in die Online-Auskunftssysteme. Auch bei den Oberen Gutachterausschüssen wird bei der Zusammenführung der Bodenrichtwerte ein nicht unerheblicher Mehraufwand entstehen.

4. **Allgemein zu § 195 BauGB:** Wie bereits wiederholt angeregt und auch von maßgeblichen weiteren Gremien der Immobilienwirtschaft (z.B. ZIA, etc.) gefordert, sollte die Gelegenheit wahrgenommen werden, endlich den § 195 BauGB an die Forderung nach erhöhter Markttransparenz in Deutschland angepasst werden. Die Notare beurkunden zwar die Kaufverträge und übermitteln diese an die Gutachterausschüsse, beschränken sich hierbei jedoch zunächst allenfalls auf die wichtigsten Parameter der Merkmale, die die zu beurkundende Immobilie beschreiben (z.B. Grundbuchstand). Diejenigen Parameter jedoch, die für die Führung der Kaufpreissammlungen von existenzieller Bedeutung sind (Wohnfläche, Miete, Rechte an Grundstücken, etc.), werden nur in den allerseltensten Fällen in die Urkunden, obwohl bei den Vertragsparteien bekannt aufgenommen. Hierdurch entsteht bei den Gutachterausschüssen ein dermaßen erheblicher Zusatzaufwand bei der Nachermittlung durch Fragebögen und Bauaktenrecherche, dass sie vielerorts den wichtigsten Aufgaben in der Ermittlung von wertermittlungsrelevanten Daten und Bodenrichtwerten nicht mehr gerecht werden können. Der §195 BauGB muss dringend dahingehend angepasst werden, dass die Notare auch die beschriebenen, tatsächlichen Merkmale der Vertragsgegenstände übermitteln.

Noch Allgemein zu § 195 BauGB: Es muss dringend klar gestellt werden, dass zu den von den Notaren bzw. von den Register- oder sonstigen Gerichten zu übermittelnden Verträgen selbstverständlich auch Portfolioverkäufe gehören. Durch die falsche Mutmaßung, dass es bei diesen Verträgen nur um Vermögensübertragungen zwischen verschiedenen Gesellschaften oder Partnern handelt, entgehen den Gutachterausschüssen bei ihrer Datenerfassung ganz erhebliche Datenbestände an Grundstückstransaktionen. Diese nicht registrierten Volumina (z.T. in 8-10-stelliger Höhe) verfälschen die veröffentlichten und in die Statistiken eingehenden Daten. Diese Tatsache betrifft in gleichem Maß auch das Statistische Bundesamt sowie die statistischen Landesämter. Aus diesem Grund muss der § 195 BauGB dringend dahingehend angepasst werden, dass die beurkundenden oder registrierenden Stellen diese Verträge an die Gutachterausschüsse zu übermitteln haben.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. Karl-Friedrich Thöne
Präsident