

AK OGA, Oberer Gutachterausschuss Niedersachsen
Stau 3, 26122 Oldenburg

**Bundesministerium für
Wirtschaft und Energie**

Mail an:
Buero-ic3@bmwi.bund.de

Per E-Mail

Bearbeitet von Anja Diers

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
IC3-23204/004-01#009

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)

Durchwahl 0441-9215520

Oldenburg
05.08.2019

E-Mail redaktion-ak-oga@lgl.niedersachsen.de

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über die Preisstatistik Beteiligung nach § 47 der Gemeinsamen Geschäftsordnung der Bundesministerien

Hier: Stellungnahme des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) ist auf der Grundlage der Verwaltungsvereinbarung über die Zusammenarbeit auf dem Gebiet der amtlichen Grundstückswertermittlung (BAZAT 13.05.2016 B2) gebildet worden. Im AK OGA sind der Bund (BMI) und alle Länder der Bundesrepublik vertreten; er gibt den Immobilienmarktbericht Deutschland heraus und trägt so zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt bei.

Zur Bildung der Gutachterausschüsse, der Oberen Gutachterausschüsse und der Zentralen Geschäftsstellen sind die Länder nach § 199 Abs. 2 des Baugesetzbuches ermächtigt, Rechtsverordnungen zu erlassen. Demzufolge ist die Struktur und Organisation der Gutachterausschüsse in Deutschland inhomogen. Insgesamt sind derzeit rund 1.200 Gutachterausschüsse (davon rund 900 in Baden-Württemberg) mit unterschiedlicher Größe der Zuständigkeitsbereiche gebildet worden.

Daraus resultiert auch, dass entsprechend den regionalen Anforderungen unterschiedliche Programme zur Führung der Kaufpreissammlung eingesetzt werden. Davon haben drei Programme einen hohen Verbreitungsgrad und werden in mehreren Ländern eingesetzt; darüber hinaus sind diverse weitere Programme unbekannter Anzahl im Einsatz. (Hinweis zu: Begründung zum Referentenentwurf, Seite 20, *Verwaltung 6*).

Dienstgebäude
Stau 3
26122 Oldenburg

Öffnungszeiten
Mo. - Do. 08.00 - 15.30
Fr. 08.00 - 12.00
und nach Vereinbarung

Telefon
0441 9215-500
Telefax
0441 9215-505

E-Mail
redaktion-ak-oga@lgl.niedersachsen.de
Web
www.immobiliemarktbericht-deutschland.info

Bankverbindung
Konto-Nr. 1900 150 483 Nord LB (BLZ 250 500 00)
IBAN DE74 2505 0000 1900 1504 83
BIC NOLADE2HXXX
Steuer-Nr. 64/220/08760
USt-IdNr. DE165778017

Zu Artikel 1 Nr. 5 des Gesetzentwurfes – hier: § 7 Absatz 1 Nr. 2-neu:

1. Nach der Änderung des Preisstatistikgesetzes ist die Erfassung von Angaben zu Käuferinnen und Käufern sowie den Verkäuferinnen und Verkäufern gegliedert nach natürlichen Personen und juristischen Personen des öffentlichen und des Privatrechts vorgesehen (1. Halbsatz). Diese Angaben können überwiegend den Kaufverträgen entnommen werden; die Erfassung in den einzelnen Kaufpreissammlungen erfolgt jedoch in unterschiedlicher Tiefe. Insbesondere kann bundesweit eine durchgängige Differenzierung von juristischen Personen des öffentlichen und des privaten Rechts nicht gewährleistet werden.
2. Des Weiteren ist die Erfassung von Angaben über die persönlichen Beziehungen zwischen den Vertragsparteien vorgesehen (2. Halbsatz). Diese Angaben können **nicht immer** dem Kaufvertrag auf Grundlage einer notariellen Erläuterung im Vertrag entnommen werden, sondern beispielsweise lediglich aufgrund von Namensgleichheit vermutet werden. Daher liegen diese Angaben derzeit bei den Gutachterausschüssen nicht vollständig vor (Hinweis zu: Begründung zum Referentenentwurf, Seite 20, *Verwaltung 7*).

Zu Artikel 1 Nr. 5 des Gesetzentwurfes – hier: § 7 Absatz 1 Nr. 3-neu:

In der Statistik sollen für Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke zusätzlich die Angaben erfasst werden, ob es sich bei den Verkäuferinnen und Verkäufern sowie bei den Käuferinnen und Käufern um Landwirtinnen (Landwirte) oder Nichtlandwirtinnen (Nichtlandwirte) handelt. Diese Angaben können in der Regel **nicht verlässlich** aus dem Kaufvertrag entnommen werden. In der Kaufpreissammlung ist eine Erfassungsmöglichkeit zwar vorgesehen; eine verlässliche Zuordnung zum Status Landwirt/Nichtlandwirt ist auf Grundlage von Angaben in Kaufverträgen oder eigener Einschätzung jedoch nicht möglich, da dies eine Beurteilung im Einzelfall z.T. nach juristischer Prüfung mit eingehender Recherche erfordert. Daher liegen diese Angaben bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse nicht verlässlich und zudem lückenhaft vor (Hinweis zu: Begründung zum Referentenentwurf, Seite 20, *Verwaltung 7*).

Stellungnahme:

Der Gesetzentwurf sieht in § 7 Abs.1-neu die Erfassung zusätzlicher Daten vor. In der Begründung wird unzutreffend davon ausgegangen, dass die Daten den Meldepflichtigen (Gutachterausschüsse/Finanzämter) vorliegen. Soweit es die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse betrifft, ist jedoch davon auszugehen, dass die Differenzierung zwischen juristischen Personen des öffentlichen und des privaten Rechts überwiegend nicht registriert ist und die Angaben zu den persönlichen Beziehungen (§7 Abs. 1, Nr.2) nicht vollständig vorliegen. Mit einer gesetzlichen Verpflichtung der Notare zur Mitteilung dieser Angaben an die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse könnten die Angaben vervollständigt werden.

Hinsichtlich der Zuordnung von Veräußerern und Erwerbern zum Status Landwirt/Nichtlandwirt (§7 Abs. 1, Nr. 3) liegen die Angaben nur lückenhaft und zudem nicht verlässlich vor. Aufgrund des zu erwartenden Rechercheaufwandes kann die zusätzliche Erhebung der vorstehenden Angaben seitens der Gutachterausschüsse derzeit nicht gewährleistet werden und die Änderung des Gesetzes über die Preisstatistik ist diesbezüglich abzulehnen.

Mit freundlichen Grüßen



Anja Diers, Vorsitzende des AK OGA