

Vollständige Textfassung: Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch

Vorspann

§ 1 Bildung und Zuständigkeit der Gutachterausschüsse

§ 2 Bestellung der Gutachter

§ 3 Pflichten der Gutachter

§ 4 Abberufung eines Gutachters, vorzeitiges Ausscheiden

§ 5 Besetzung des Gutachterausschusses im Einzelfall, Ausschluß von Gutachtern

§ 6 Verfahren

§ 7 Aufgaben des Vorsitzenden

§ 8 Einrichtung und Aufgaben der Geschäftsstelle

§ 9 Übermittlung von Daten der Flurbereinigungsbehörden

§ 10 Auswertung der Kaufverträge und anderer Urkunden

§ 11 Kaufpreissammlung

§ 12 Bodenrichtwerte, Übersichten über die Bodenrichtwerte

§ 13 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

§ 14 Entschädigung der Mitglieder des Gutachterausschusses

§ 15 Inkrafttreten, Aufhebung von Vorschriften, Übergangsregelung

vom 11. Dezember 1989 GBl. S. 541 , geändert durch Verordnung vom 15. Februar 2005 GBl. S. 167
Auf Grund von § 199 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I
S. 2254) wird verordnet:

§ 1 Bildung und Zuständigkeit der Gutachterausschüsse

(1) Die Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen im Sinne von § 192 Abs. 1 BauGB sind bei den Gemeinden zu bilden. Die Gemeinden können die Aufgabe nach den Vorschriften der Gemeindeordnung auf eine Verwaltungsgemeinschaft übertragen.

(2) Ist die Begutachtung mehrerer Grundstücke, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, beantragt und liegen die Grundstücke im Gebiet mehrerer Gutachterausschüsse, so ist der Gutachterausschuß zuständig, in dessen Gebiet die größere Fläche liegt.

☐ Fassung vom 15.02.2005, in Kraft ab 11.03.2005

§ 2 Bestellung der Gutachter

(1) Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden von den Gemeinden, im Falle des § 1 Abs. 1 Satz 2 von den Verwaltungsgemeinschaften unter Berücksichtigung von § 192 Abs. 3 BauGB auf vier Jahre bestellt. Für den Vorsitzenden sind ein oder mehrere Stellvertreter zu bestellen. Wiederholte Bestellung ist zulässig. Sind während der Amtsperiode des Gutachterausschusses weitere Gutachter zu bestellen, so werden diese nur für den Rest der Amtsperiode bestellt.

(2) Für jeden Gutachterausschuß sind ein Bediensteter der für die Einheitsbewertung örtlich zuständigen Finanzbehörde sowie ein Stellvertreter als ehrenamtliche Gutachter zu bestellen. Sie werden von der örtlich zuständigen Finanzbehörde vorgeschlagen.

(3) Als Gutachter darf nicht bestellt werden, wer nach § 21 der Verwaltungsgerichtsordnung vom Amt des ehrenamtlichen Richters ausgeschlossen ist.

☒ Fassung in Kraft bis 10.03.2005

§ 3 Pflichten der Gutachter

(1) Die Gutachter sind verpflichtet, ihre Aufgaben gewissenhaft und unabhängig zu erfüllen. Sie haben die ihnen durch ihre Tätigkeit zur Kenntnis gelangenden personenbezogenen Daten der Verfahrensbeteiligten auch über den Beststellungszeitraum hinaus geheimzuhalten.

(2) Die Gutachter sind auf ihre Pflichten nach Absatz 1 sowie darauf hinzuweisen, daß

1. die Daten der Kaufpreissammlung sowie sonstige personenbezogene Daten den Vorschriften des Landesdatenschutzgesetzes unterliegen,
2. die unbefugte Offenbarung geschützter Daten nach § 203 Abs. 2 des Strafgesetzbuches oder nach den

Vorschriften des Landesdatenschutzgesetzes eine Straftat oder Ordnungswidrigkeit darstellen kann, 3. sie Sachverhalte, welche die Ausschließung von der Mitwirkung nach § 5 Abs. 4 zur Folge haben, unverzüglich dem Vorsitzenden mitzuteilen haben.

§ 4 Abberufung eines Gutachters, vorzeitiges Ausscheiden

(1) Ein Gutachter ist von der Gemeinde oder der Verwaltungsgemeinschaft abberufen, wenn die Bestellungs Voraussetzungen entfallen sind oder wenn ein Ausschließungsgrund nach § 2 Abs. 3 vorliegt.

(2) Ein Gutachter kann abberufen werden, wenn

1. er gegen die Verpflichtung zur Geheimhaltung (§ 3 Abs. 1 Satz 1) verstoßen hat,
2. er an einem Gutachten mitgewirkt hat, obwohl er von der Mitwirkung nach § 5 Abs. 4 ausgeschlossen war oder
3. ein anderer wichtiger Grund vorliegt.

(3) Die Amtszeit eines Gutachters endet vorzeitig, wenn er sein Amt durch schriftliche Erklärung niederlegt.

§ 5 Besetzung des Gutachterausschusses im Einzelfall, Ausschluß von Gutachtern

(1) Bei der Erstattung von Gutachten und bei der Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne des § 193 Abs. 3 BauGB wird der Gutachterausschuß in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren Gutachtern tätig. Besondere Sachverständige kann der Vorsitzende nach Anhörung des Antragstellers zuziehen.

(2) Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten wird der Gutachterausschuß in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens drei weiteren Gutachtern tätig; hierbei muß einer der Gutachter ein Bediensteter der für die Einheitsbewertung örtlich zuständigen Finanzbehörde sein.

(3) Der Vorsitzende bestimmt die Gutachter, die im Einzelfall tätig werden. Hierbei ist die besondere Sachkunde der Gutachter zu berücksichtigen.

(4) Für den Ausschluß von Gutachtern im Einzelfall gilt § 18 Abs. 1 bis 5 der Gemeindeordnung entsprechend.

§ 6 Verfahren

(1) Der Antrag auf Erstattung eines Gutachters ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einzureichen.

(2) Gutachten, Bodenrichtwerte sowie die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne des § 193 Abs. 3 BauGB werden vom Gutachterausschuß in nichtöffentlicher Sitzung beraten und mit Stimmenmehrheit beschlossen. Kommt eine Stimmenmehrheit nicht zustande, so ist die Stimme des Vorsitzenden ausschlaggebend.

(3) Das Gutachten ist schriftlich zu erstatten. Die für die Wertermittlung maßgeblichen Gesichtspunkte und die mitwirkenden Gutachter sind im Gutachten anzugeben. Auf Verlangen des Antragstellers ist das Gutachten unter besonderer Würdigung der Vergleichspreise und Darlegung der angewandten Methoden auszuarbeiten. Das Gutachten ist vom Vorsitzenden zu unterzeichnen. Bodenrichtwerte brauchen nicht begründet zu werden.

§ 7 Aufgaben des Vorsitzenden

(1) Der Vorsitzende des Gutachterausschusses ist für den Geschäftsbetrieb verantwortlich. Ihm obliegt insbesondere die

1. Vertretung des Gutachterausschusses nach außen,
2. Entscheidung über die Zusammensetzung des Gutachterausschusses nach § 5,
3. Leitung der Sitzungen,
4. Wahrnehmung der Befugnisse nach § 197 BauGB, soweit er nicht damit die Geschäftsstelle beauftragt,
5. Erteilung fachlicher Weisungen an die Geschäftsstelle,
6. Erläuterung der Gutachten vor Behörden und Gerichten; er kann hierzu eine sonstige sachkundige Person als Vertreter bestimmen.

§ 8 Einrichtung und Aufgaben der Geschäftsstelle

(1) Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird bei der Gemeinde oder in den Fällen des § 1 Abs. 1 Satz 2 bei der Verwaltungsgemeinschaft eingerichtet.

(2) Der Geschäftsstelle obliegt nach Weisung des Vorsitzenden die Erledigung der laufenden

Verwaltungsaufgaben, insbesondere die

1. Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung,
2. Ableitung, Fortschreibung und Veröffentlichung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten,
3. Vorbereitung der Wertermittlungen für Gutachten und Bodenrichtwerte, ferner die Vorbereitung für die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte nach § 154 Abs. 2 BauGB,
4. Ausfertigung der Verkehrswertgutachten,
5. Anfertigung der Zusammenstellungen der Bodenrichtwerte,
6. Veröffentlichung der Bodenrichtwerte,
7. Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung nach § 11 und über Bodenrichtwerte nach § 12.

§ 9 Übermittlung von Daten der Flurbereinigungsbehörden

Die Flurbereinigungsbehörden teilen dem jeweils zuständigen Gutachterausschuß Daten über Geldabfindungen nach § 52 des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) in der Fassung vom 16. März 1976 und Geldentschädigungen nach § 89 Abs. 2 FlurbG mit. Zu diesem Zweck übersenden sie eine Mehrfertigung der Zustimmungserklärung nach § 52 FlurbG, sobald diese unwiderruflich wurde, bzw. der Entscheidung über die Entschädigung nach § 89 Abs. 2 FlurbG, sobald diese unanfechtbar wurde.

§ 10 Auswertung der Kaufverträge und anderer Urkunden

Die Kaufverträge und andere Urkunden, die nach § 195 Abs. 1 BauGB und nach § 9 dem Gutachterausschuß zu übersenden sind, werden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zum Zweck der Führung der Kaufpreissammlung ausgewertet. Dabei sind für jeden Auswertungsfall möglichst die Zustandsmerkmale gemäß §§ 4 und 5 der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung) vom 6. Dezember 1988 zu erfassen. Der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und der Kaufpreis (Gesamtkaufpreis und Preis für den Quadratmeter oder einen anderen geeigneten Vergleichsmaßstab) sind zu vermerken. Soweit anzunehmen ist, daß ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse die Höhe des vereinbarten Kaufpreises beeinflußt haben, ist dies unter Hinweis auf die Umstände zu kennzeichnen. Falls zur Führung der Kaufpreissammlung erforderlich, sind weitere Ermittlungen gemäß § 197 BauGB durchzuführen.

§ 11 Kaufpreissammlung

(1) Die Kaufpreissammlung enthält die Ergebnisse der Auswertung gemäß § 10 und – soweit erforderlich – die Kaufverträge und die anderen Urkunden, die nach § 195 Abs. 1 BauGB und nach § 9 dem Gutachterausschuß übersandt wurden.

(2) Die Ergebnisse der Auswertung sind in die Kaufpreiskarte (kartenmäßiger Nachweis) und die Kaufpreiskartei (beschreibender Nachweis) zu übernehmen.

(3) Die Kaufpreiskarte soll den Zuschnitt der Grundstücke erkennen lassen. In ihr sind die Vorgänge nach Absatz 1, soweit es sich um einen Eigentumswechsel an Grundstücken handelt, einzutragen.

(4) In der Kaufpreiskartei sind die Vorgänge nach Absatz 1 und die Auswertungsergebnisse nach sachlichen und zeitlichen Merkmalen einzuordnen. Name und Anschrift der Vertragsparteien oder sonstiger Berechtigter sind nicht aufzunehmen.

(5) Die Kaufpreissammlung steht nur den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle in dem zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Umfang zur Verfügung.

☐ Fassung vom 15.02.2005, in Kraft ab 11.03.2005

§ 12 Bodenrichtwerte, Übersichten über die Bodenrichtwerte

(1) Bodenrichtwerte sind für baureifes Land oder einen anderen, für ein Gebiet typischen Entwicklungszustand zu ermitteln, soweit genügend Verkaufsfälle angefallen sind. Es ist bei baureifem Land zu kennzeichnen, ob sich die Bodenrichtwerte auf erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland oder auf Zwischenstufen beziehen. Die Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche zu beziehen; sie können zusätzlich auf andere geeignete Vergleichsmaßstäbe bezogen werden.

(2) Bodenrichtwerte sind für eine Mehrzahl von Grundstücken zu ermitteln, die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse haben.

(3) Die Bodenrichtwerte sind mindestens auf das Ende jedes geraden Kalenderjahres bis zum 30. Juni des folgenden Jahres zu ermitteln, in der Gemeinde ortsüblich bekannt zu geben und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen.

⊕ Fassung in Kraft bis 10.03.2005

§ 13 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

(1) Auf schriftlichen Antrag sind Auskünfte aus der Kaufpreissammlung zu erteilen, soweit

1. der Empfänger ein berechtigtes Interesse an der Kenntnis der Daten glaubhaft macht,
2. überwiegende schutzwürdige Interessen des Betroffenen nicht entgegenstehen und
3. eine sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint.

Vom Vorliegen eines berechtigten Interesses und der sachgerechten Verwendung der Daten ist regelmäßig auszugehen, wenn die Auskunft von einer mit der Wertermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten befaßten Behörde oder von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für eine Wertermittlung beantragt wird. Der Name und die Anschrift des Eigentümers oder sonstiger berechtigter Personen dürfen nicht mitgeteilt werden.

(2) Die im Rahmen von Auskünften übermittelten Daten dürfen nur für den Zweck verwendet werden, zu dessen Erfüllung sie erteilt worden sind.

⊖ Fassung vom 15.02.2005, in Kraft ab 11.03.2005

§ 14 Entschädigung der Mitglieder des Gutachterausschusses

(1) Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden für ihre Leistung entschädigt. Die Leistung umfasst auch die Teilnahme an der Beratung. Die Entschädigung ist nach der erforderlichen Zeit zu bemessen. Für jede begonnene Stunde sind 40 Prozent des im Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz für die Bewertung von Immobilien vorgesehenen Sachverständigenhonorars zu gewähren. Für die Ausarbeitung von Gutachtenentwürfen und vergleichbare Tätigkeiten kann mit Zustimmung des Vorsitzenden des Gutachterausschusses ein Stundensatz in Höhe von bis zu 70 Prozent des im Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz vorgesehenen Honorars gewährt werden. Die Vorschriften des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes über die zu berücksichtigende Zeit, den Fahrtkostenersatz, die Entschädigung für Aufwand, den Ersatz sonstiger Aufwendungen und das Erlöschen des Anspruchs gelten entsprechend.

(2) Die Mitglieder des Gutachterausschusses, die hauptberuflich dem öffentlichen Dienst der Gemeinde angehören, bei der der Gutachterausschuß gebildet ist, oder die im Falle des § 1 Abs. 1 Satz 2 hauptberuflich im öffentlichen Dienst einer der der Verwaltungsgemeinschaft angehörenden Gemeinden stehen, werden für ihre innerhalb der regelmäßigen Arbeitszeit erbrachte Leistung insoweit entschädigt, als ihnen Fahrtkostenersatz, Entschädigung für Aufwand und Ersatz sonstiger Aufwendungen nach Absatz 1 Satz 6 zustehen. Dasselbe gilt für die gemäß § 2 Abs. 2 bestellten Mitglieder. Die Entschädigung für die außerhalb der regelmäßigen Arbeitszeit geleistete Arbeit richtet sich nach Absatz 1 Sätze 4 bis 6.

(3) Die Entschädigung wird von der Geschäftsstelle festgesetzt.

⊕ Fassung in Kraft bis 10.03.2005

§ 15 Inkrafttreten, Aufhebung von Vorschriften, Übergangsregelung

(1) Diese Verordnung tritt am 1. Januar 1990 in Kraft. Zugleich tritt die Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Bundesbaugesetz (Gutachterausschußverordnung – GAusVO) vom 30. Mai 1978 (GBl. S. 314), zuletzt geändert durch Verordnung vom 20. April 1982 (GBl. S. 142) außer Kraft.

(2) Die bis zum 31. Dezember 1989 gebildeten Gutachterausschüsse bleiben bestehen; ihre Mitglieder behalten ihre Mitgliedschaft bis zum Ablauf ihrer Amtszeit.