

Berichtsvorlage

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff:	Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses
	Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 – 197 BauGB (Kaufpreissammlung und Wertermittlung) durch Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Universitätsstadt Tübingen und der Stadt Mössingen sowie den Gemeinden Bodelshausen, Dettenhausen, Dußlingen, Gomaringen, Kirchentellinsfurt, Kusterdingen, Nehren und Ofterdingen.
Bezug:	
Anlagen: 3	Anlage 1 Auszugsweise BauGB §§ 192-199 Anlage 2 Gutachterausschussverordnung (GuAVO) Anlage 3 Kostenverteilung Gemeinsamer Gutachterausschuss

Zusammenfassung:

Der Gesetzgeber ermöglicht für den Bereich der Aufgaben nach §§ 192 – 197 BauGB (Kaufpreissammlung und Wertermittlung) neue Wege der kommunalen Zusammenarbeit.

Die Universitätsstadt Tübingen, die Stadt Mössingen sowie die Gemeinden Bodelshausen, Dettenhausen, Dußlingen, Gomaringen, Kirchentellinsfurt, Kusterdingen, Nehren und Ofterdingen wollen durch die Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses einen Zuständigkeitsbereich schaffen, der nicht nur den gesetzlichen Anforderungen gerecht wird.

Die Beteiligten sehen in dem gemeinsamen Projekt der Konzentration einer Gemeinsamen Geschäftsstelle eine sehr gute Möglichkeit der ressourcenschonenden Aufgabenwahrnehmung bei gleichzeitiger Qualitätssteigerung und Freisetzung weiterer Synergien.

Erklärtes Ziel ist eine gerechte und föderale Zusammenarbeit der Beteiligten in einem künftig Gemeinsamen Gutachterausschuss bei ebenfalls gerechter und balancierter Lastentragung.

Die sich ergebenden Möglichkeiten stellen aber auch, insbesondere für die Universitätsstadt Tübingen durch die Wahrnehmung der Aufgaben, einige Herausforderungen dar, die bewältigt sein wollen. Allen voran steht dabei die Gewinnung fachlich qualifizierten Personals.

Mit dieser Vorlage sollen alle Beteiligten Gremien nahezu zeitgleich im April 2019 informiert werden.

Ziel:

Information des Gemeinderats zum Sachstand

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die §§ 192-197 BauGB (Anlage 1) regeln die Aufgaben der Gutachterausschüsse. Insbesondere verpflichten sie

- zur Erstattung von Verkehrswertgutachten
- zur Führung einer Kaufpreissammlung und deren Auswertung
- zur Ermittlung von Bodenrichtwerten und
- zur Ableitung und Bereitstellung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten.

Die Aufgaben sind eng mit der steuerlichen Bewertung der Finanzverwaltung verknüpft.

Die Novellierung der Gutachterausschussverordnung (GuAVO, Anlage 2)) zum 26.09.2017 ermöglicht es innerhalb eines Landkreises benachbarten Gemeinden die Aufgabe nach den Vorschriften der Gemeindeordnung und des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit zu übertragen, um die nach § 193 Absatz 5 BauGB ausgewerteten und ermittelten Daten zu bündeln sowie die dabei erzielten Ergebnisse an datenerhebende Stellen des Landes, des Bundes und der Europäischen Union zu übermitteln und in geeigneter Weise zu veröffentlichen.

Die Begründung zur Novelle konkretisiert, dass eine ausreichende Zahl bei ca. 1.000 Kauffällen pro Jahr angenommen werden kann. Außer der Universitätsstadt Tübingen (1.096 Kauffälle im 3-Jahres-Durchschnitt) kann keine der nachstehenden Kommunen alleine diese Zahl erreichen (60 bis 334 Kauffälle).

Landkreis Tübingen	Einwohner	Kaufverträge/Jahr	Gutachten/Jahr
Bodelshausen	5.767	102	9
Dettenhausen	5.518	69	7
Dußlingen	5.819	66	5
Gomaringen	8.833	156	10
Kirchentellinsfurt	5.608	90	2
Kusterdingen	8.471	134	13
Mössingen	19.874	334	8
Nehren	4.244	60	4

Ofterdingen	4.838	139	4
Summe Gemeinden	68.972	1.150	62
Stadt Tübingen	87.464	1.096	69
Summen	156.436	2.246	131

Weiter hat das Bundesverfassungsgericht im April 2018 die bisherigen Bemessungsgrundlagen zur Grundsteuer zumindest für Westdeutschland für verfassungswidrig erklärt. Der Gesetzgeber hat nun bis Ende 2019 Zeit, die Grundsteuer zu reformieren. Spätestens ab 2025 müssen die neuen Bewertungsgrundlagen angesetzt werden. Bei fast allen Bewertungsmodellen wird vor allem den Bodenrichtwerten ein wesentlich größeres Gewicht zugesprochen aber auch die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten erhalten eine deutlich größere Bedeutung als bisher. Damit steigen die Anforderungen an die Gutachterausschüsse, sowohl was den Grad der gesetzlichen Aufgabenerfüllung als auch die Präzision der Daten angeht deutlich.

2. Sachstand

Mit den Bürgermeistern und den Geschäftsstellenleitern der Gemeinden wurden bereits im Oktober 2018 durch EBM Soehlke und die zuständige Fachabteilung die Möglichkeiten, die Aufgabenverteilung und dafür erforderlichen Notwendigkeiten ausführlich erläutert. Hieraus ergab sich auf Grund heterogener Gemeindeeigenheiten der Bedarf zur Erarbeitung von differenzierten Kostenmodellen die in einem weiteren Bürgermeistertreffen im Dezember 2018 präsentiert und ausführlich diskutiert wurden.

Bei dieser Gelegenheit wurde der grundsätzliche Wille zur Zusammenarbeit aller Beteiligten in einem Gemeinsamen Gutachterausschuss sowie der Einrichtung einer zentralen Geschäftsstelle bei der Stadt Tübingen ausgesprochen und unter Zugrundelegung nachfolgender Rahmenbedingungen festgelegt:

- Die Vertragsgemeinden beteiligen sich anteilig an den tatsächlichen Kosten.
- Grundsätzlich soll die Abrechnung verbleibender Kosten der Geschäftsstelle nach Vorabzug von Gebühreneinnahmen durch Gutachtertätigkeit im Verhältnis von
 - zunächst zu 40/100 nach dem Verhältnis der Einwohnerzahl
 - danach zu 60/100 nach dem Verhältnis der Anzahl der Kaufvertragsfälle

erfolgen.

Das Kostenmodell (Anlage 3) wurde, wie bereits erwähnt, von den Beteiligten intensiv diskutiert. Es ist das Abbild einer Auswertung der Jahre 2015-2017, das die aktuellen Vorgänge und Eigenheiten der Kommunen widerspiegelt. Das gewählte Kostenmodell soll zu große individuelle Spreizungen möglichst abfedern und dennoch kommunale Besonderheiten berücksichtigen. Die Beteiligten sind sich über die Modellhaftigkeit der Kostenberechnung im Klaren und wollen eine balancierte und gerechte Kostenteilung. Deshalb haben auch alle Beteiligten ihre Bereitschaft erklärt, das Modell nachzusteuern und anzupassen, falls sich nach einigen Jahren Praxis Schieflagen oder Ungerechtigkeiten ergeben. Im Sinne einer schlanken, vorausschauend kalkulierbaren Haushaltspla-

nung und überschaubarem Verwaltungsaufwand wurde die aus der Modell-Kostenermittlung durchschnittliche Kosten-Kenngröße auf ca. 2,30 €/Einwohner taxiert.

- Die zur Basis-Datenübernahme der Gemeinden notwendigen Vorarbeiten werden separat erfasst und nach Aufwand abgerechnet.
- Die Besetzung des Gemeinsamen Gutachterausschusses erfolgt zunächst grundsätzlich in einer 1:1 Zusammenführung der existenten Gutachterausschüsse. Die lokale Expertise der vor Ort verankerten Gutachter ist für die Aufgabenerfüllung des Gemeinsamen Gutachterausschusses von großer Bedeutung und liegt auch weiterhin stark in der Mitverantwortung der Kommunen. Künftige Besetzungen erfolgen technisch durch den Gemeinderat der Stadt Tübingen nach dem Vorschlag der Kommunen. Es werden bei bis zu 10.000 Einwohnern 4 Gutachter einschließlich eines stellvertretenden Vorsitzenden bestellt, für je weitere 10.000 Einwohner 2 zusätzliche Gutachter.
- Die Fallzahlen der beiden Kernbereiche Kaufvertragsauswertung und Gutachtenerstellung werden sich beim Zusammenschluss in etwa verdoppeln. Dies bedeutet auch für die Universitätsstadt Tübingen eine wie bereits erwähnt logistische und vor allem personelle Herausforderung, der nur über einen zeitlich versetzten Ablauf Rechnung getragen wird. Es wird vorläufig folgende Reihenfolge im Zusammenschluss vorgesehen:
 - ab 01/2020 Gemeinden Dettenhausen und Kirchentellinsfurt
 - ab 07/2020 Gemeinde Gomaringen und Stadt Mössingen
 - ab 01/2021 Gemeinden Dußlingen und Oftringen
 - ab 07/2021 Gemeinden Kusterdingen, Nehren und Bodelshausen

Eine Änderung der Reihenfolge so wie eine zeitliche Verschiebung ist bei dringendem Bedarf und in Absprache mit den Beteiligten möglich.

Das gemeinsame Projekt soll bis Ende 2022 mit allen Beteiligten verwirklicht sein.

3. Vorgehen der Verwaltung

- Aktuell: Entwurf eines öffentlich-rechtlichen Vertrages in Abstimmung mit
 - den Beteiligten
 - der Rechtsabteilung der Universitätsstadt Tübingen
 - dem Regierungspräsidium
- Parallel: Personalgewinnung
- Ca. III. Quartal 2019: Einholung Gemeinderatsbeschluss der Vertragsparteien zum Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrages
- Genehmigung durch das Regierungspräsidium
- Umsetzung unmittelbar ab Vorliegen der Genehmigung durch das Regierungspräsidium

4. Lösungsvarianten

- Die Stadt Mössingen sowie die Gemeinden Bodelshausen, Dettenhausen, Dußlingen, Gomaringen, Kirchentellinsfurt, Kusterdingen, Nehren und Ofterdingen suchen selbständig oder gemeinsam nach einer anderweitigen Lösung.
- Alternativ ist auch ein Anschluss der Gemeinden an den Gemeinsamen Gutachterausschuss der Stadt Rottenburg denkbar.

Die Lösungsvarianten wurden von den Beteiligten im Vorfeld eingehend geprüft und ausführlich diskutiert mit dem Ergebnis, das hier vorgeschlagene Modell eines Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Universitätsstadt Tübingen verwirklichen zu wollen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Wahrnehmung der Aufgaben nach §192 BauGB erfolgt bisher in stark differenzierten Ausprägungen. Es ist davon auszugehen, dass auf Grund schon bislang erforderlicher, künftig aber noch steigender Anforderungen die Bearbeitung mit den aktuellen Personalständen in den Kommunen nicht mehr erfüllbar ist. Kennzahlen des Städtetags gehen von einem Bedarf von 0,3 bis 0,5 AK je 10.000 Einwohner aus wobei eine Untergrenze von 0,4 AK je Geschäftsstelle auch bei kleinen Gemeindegrößen bei vollständiger Wahrnehmung der Aufgabe kaum zu unterschreiten ist. Aus dieser Rechnung ergibt sich für die Kommunen bei Einzelbesetzung ein Bedarf von etwa:

6 Gemeinden x 0,4 + 2 Gemeinden x 0,8 + Stadt Mössingen 1,0 = 5,0 AK

Die Universitätsstadt Tübingen erfüllt die Aufgaben nach §192 BauGB für ihr Geschäftsgebiet aktuell mit 3,90AK (0,44 AK/10.000EW).

Hochrechnung auf die Einwohnerzahl eines Gemeinsamen Gutachterausschusses ergibt:
 $3,90AK \times 156.436EW / 87.464EW = 6,97AK = \text{rd. } 7 \text{ AK.}$

Eine differenziertere Analyse lässt zu den bestehenden 3,90 AK einen Bedarf von zusätzlichen 2,50 AK wahrscheinlich erscheinen, so dass aktuell mit einem Gesamtbedarf von 6,40 AK zu kalkulieren ist, umgerechnet ca. EUR 2,08/EW.

In der Gesamtschau ergibt sich dadurch für alle Beteiligten je nach Betrachtung eine Einsparung zwischen einer guten halben bis zu 2,5 Stellen.

Die wirtschaftlichen Synergieeffekte für die beteiligten Kommunen waren daher auch relevanter Hintergrund der Entscheidung.

§ 191 Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken

Im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder einer Sanierungssatzung sind die Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken nicht anzuwenden, es sei denn, dass es sich um die Veräußerung der Wirtschaftsstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs oder solcher Grundstücke handelt, die im Bebauungsplan als Flächen für die Landwirtschaft oder als Wald ausgewiesen sind.

Drittes Kapitel Sonstige Vorschriften

Erster Teil Wertermittlung

§ 192 Gutachterausschuss

(1) Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen werden selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet.

(2) Die Gutachterausschüsse bestehen aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern.

(3) Der Vorsitzende und die weiteren Gutachter sollen in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein und dürfen nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist, befasst sein. Zur Ermittlung der Bodenrichtwerte sowie der in § 193 Absatz 5 Satz 2 genannten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken als Gutachter hinzuzuziehen.

(4) Die Gutachterausschüsse bedienen sich einer Geschäftsstelle.

§ 193 Aufgaben des Gutachterausschusses

(1) Der Gutachterausschuss erstattet Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken, wenn

1. die für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden bei der Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetzbuch,
2. die für die Feststellung des Werts eines Grundstücks oder der Entschädigung für ein Grundstück oder ein Recht an einem Grundstück auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften zuständigen Behörden,
3. die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert des Grundstücks von Bedeutung ist, oder
4. Gerichte und Justizbehörden

es beantragen. Unberührt bleiben Antragsberechtigungen nach anderen Rechtsvorschriften.

(2) Der Gutachterausschuss kann außer über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust auch Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile erstatten.

(3) Die Gutachten haben keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.

(4) Eine Abschrift des Gutachtens ist dem Eigentümer zu übersenden.

(5) Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören insbesondere

1. Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke,
2. Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser,

3. Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, z. B. bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und
4. Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäundefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).

Die erforderlichen Daten im Sinne der Sätze 1 und 2 sind den zuständigen Finanzämtern für Zwecke der steuerlichen Bewertung mitzuteilen.

§ 194 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

§ 195 Kaufpreissammlung

(1) Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmals oder erneut zu bestellen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Dies gilt auch für das Angebot und die Annahme eines Vertrags, wenn diese getrennt beurkundet werden, sowie entsprechend für die Einigung vor einer Enteignungsbehörde, den Enteignungsbeschluss, den Beschluss über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren, den Beschluss über die Aufstellung eines Umlegungsplans, den Beschluss über eine vereinfachte Umlegung und für den Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

(2) Die Kaufpreissammlung darf nur dem zuständigen Finanzamt für Zwecke der Besteuerung übermittelt werden. Vorschriften, nach denen Urkunden oder Akten den Gerichten oder Staatsanwaltschaften vorzulegen sind, bleiben unberührt.

(3) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind bei berechtigtem Interesse nach Maßgabe landesrechtlicher Vorschriften zu erteilen (§ 199 Absatz 2 Nummer 4).

§ 196 Bodenrichtwerte

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen. Die Bodenrichtwerte sind jeweils zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt oder sonstigen Feststellungszeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.

(2) Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung oder dem letzten sonstigen Feststellungszeitpunkt für steuerliche Zwecke zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.

(3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

§ 197 Befugnisse des Gutachterausschusses

(1) Der Gutachterausschuss kann mündliche oder schriftliche Auskünfte von Sachverständigen und von Personen einholen, die Angaben über das Grundstück und, wenn das zur Ermittlung von Geldleistungen im Umlegungsverfahren, von Ausgleichsbeträgen und von Enteignungsentschädigungen erforderlich ist, über ein Grundstück, das zum Vergleich herangezogen werden soll, machen können. Er kann verlangen, dass Eigentümer und sonstige Inhaber von Rechten an einem Grundstück die zur Führung der Kaufpreissammlung und zur

Begutachtung notwendigen Unterlagen vorlegen. Der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks haben zu dulden, dass Grundstücke zur Auswertung von Kaufpreisen und zur Vorbereitung von Gutachten betreten werden. Wohnungen dürfen nur mit Zustimmung der Wohnungsinhaber betreten werden.

(2) Alle Gerichte und Behörden haben dem Gutachterausschuss Rechts- und Amtshilfe zu leisten. Die Finanzbehörden erteilen dem Gutachterausschuss auf Ersuchen Auskünfte über Grundstücke, soweit ihnen die Verhältnisse der Grundstücke bekannt sind und dies zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen und Enteignungsentschädigungen sowie zur Ermittlung von Verkehrswerten und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte erforderlich ist. Die Auskunftspflicht besteht nicht, soweit deren Erfüllung mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden wäre.

§ 198 Oberer Gutachterausschuss

(1) Für den Bereich einer oder mehrerer höherer Verwaltungsbehörden sind Obere Gutachterausschüsse oder Zentrale Geschäftsstellen zu bilden, wenn in dem Bereich der höheren Verwaltungsbehörde mehr als zwei Gutachterausschüsse gebildet sind. Auf die Oberen Gutachterausschüsse sind die Vorschriften über die Gutachterausschüsse entsprechend anzuwenden.

(2) Der Obere Gutachterausschuss oder die Zentrale Geschäftsstelle haben insbesondere die Aufgabe, überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens zu erstellen, auch um zu einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz beizutragen. Ist nach Absatz 1 kein Oberer Gutachterausschuss oder keine Zentrale Geschäftsstelle zu bilden, gilt Satz 1 für die Gutachterausschüsse entsprechend.

(3) Der Obere Gutachterausschuss hat auf Antrag eines Gerichts ein Obergutachten zu erstatten, wenn schon das Gutachten eines Gutachterausschusses vorliegt.

§ 199 Ermächtigungen

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften über die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte zu erlassen.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung

1. die Bildung und das Tätigwerden der Gutachterausschüsse und der Oberen Gutachterausschüsse sowie der Zentralen Geschäftsstellen, soweit in diesem Gesetzbuch nicht bereits geschehen, die Mitwirkung der Gutachter und deren Ausschluss im Einzelfall,
2. die Aufgaben des Vorsitzenden,
3. die Einrichtung und die Aufgaben der Geschäftsstelle,
4. die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung, die Häufigkeit der Bodenrichtwertermittlung sowie die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte und sonstiger Daten der Wertermittlung und die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung,
5. die Übermittlung von Daten der Flurbereinigungsbehörden zur Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
6. die Übertragung weiterer Aufgaben auf den Gutachterausschuss und den Oberen Gutachterausschuss und
7. die Entschädigung der Mitglieder des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses zu regeln.

Zweiter Teil

Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren; Planerhaltung

Erster Abschnitt

Allgemeine Vorschriften

§ 200 Grundstücke; Rechte an Grundstücken; Baulandkataster

(1) Die für Grundstücke geltenden Vorschriften dieses Gesetzbuchs sind entsprechend auch auf Grundstücksteile anzuwenden.

Amtliche Abkürzung:	GuAVO	Quelle:	
Ausfertigungsdatum:	11.12.1989	Fundstelle:	GBI. 1989, 541
Gültig ab:	01.01.1990	Gliede-	2131-1
Dokumenttyp:	Verordnung	rungs-Nr:	

**Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse,
Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch
(Gutachterausschussverordnung - GuAVO)
Vom 11. Dezember 1989**

Zum 06.04.2018 aktuellste verfügbare Fassung der Gesamtausgabe

Stand: letzte berücksichtigte Änderung: Überschrift, §§ 1, 2, 4, 5, 6, 8, 10, 14 und 16 (neu) geändert, § 12 neu gefasst, § 15 neu eingefügt, § 15 (alt) wird § 16 (neu) durch Verordnung vom 26. September 2017 (GBI. S. 497)

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 Absatz 1 BauGB sind bei den Gemeinden zu bilden. Innerhalb eines Landkreises können benachbarte Gemeinden die Aufgabe nach den Vorschriften der Gemeindeordnung und des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit übertragen. Die nach Satz 1 und 2 zuständigen Aufgabenträger (zuständige Stellen) können ein Zusammenwirken der Gutachterausschüsse auf Kreisebene vereinbaren, um die nach § 193 Absatz 5 BauGB ausgewerteten und ermittelten Daten zu bündeln sowie die dabei erzielten Ergebnisse an datenerhebende Stellen des Landes, des Bundes und der Europäischen Union zu übermitteln und in geeigneter Weise zu veröffentlichen. Die zuständigen Stellen teilen der Zentralen Geschäftsstelle die Bildung des Gutachterausschusses nach Satz 2 mit den Angaben nach § 15 Absatz 3 und getroffene Vereinbarungen nach Satz 3 unverzüglich mit.

(1a) Für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung des Gutachterausschusses ist eine geeignete Personal- und Sachmittelausstattung sowie eine ausreichende Zahl von Kauffällen erforderlich.

(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.

§ 2

Bestellung der Gutachter

(1) Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden von der zuständigen Stelle 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 zuständigen Finanzbehörde sowie ein Stellvertreter als ehrenamtliche Gutachter zu bestellen. Sie werden von der zuständigen Finanzbehörde vorgeschlagen.

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

§ 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 zuständigen Stelle abberufen, wenn die Bestellungsvoraussetzungen 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 2) 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 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 und bei der Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne des § 193 Absatz 5 BauGB wird der Gutachterausschuß in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens drei weiteren Gutachtern tätig; hierbei muß einer der Gutachter ein Bediensteter der 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 Gutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einzureichen.

(2) Gutachten, Bodenrichtwerte sowie die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne des § 193 Absatz 5 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.

§ 7 Aufgaben des Vorsitzenden

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 zuständigen Stelle eingerichtet.

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

§ 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 insbesondere für jeden Auswertungsfall die Grundstücksmerkmale gemäß §§ 4 bis 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung 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.

§ 12 Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte sind mindestens auf das Ende jedes geraden Kalenderjahres bis zum 30. Juni des folgenden Jahres zu ermitteln und zu veröffentlichen.

§ 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.

§ 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 zuständigen Stelle nach § 1 Abs. 1 Satz 2 angehören oder die im Falle des § 1 Absatz 1 Satz 2 hauptberuflich im öffentlichen Dienst einer der beteiligten Körperschaften 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.

§ 15

Zentrale Geschäftsstelle

(1) Beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg wird eine Zentrale Geschäftsstelle nach § 198 BauGB eingerichtet. Sie führt die Bezeichnung »Zentrale Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung Baden-Württemberg«.

(2) Die Zentrale Geschäftsstelle erfüllt die Aufgabe nach § 198 Absatz 2 Satz 1 BauGB. Grundlage dafür sind insbesondere die von den Gutachterausschüssen nach § 193 Absatz 5 BauGB ausgewerteten und ermittelten sowie der Zentralen Geschäftsstelle übermittelten Daten. Ist innerhalb eines Landkreises mehr als ein Gutachterausschuss gebildet, sind abweichend von Satz 2 Grundlage insbesondere die entsprechend § 1 Absatz 1 Satz 3 der Zentralen Geschäftsstelle übermittelten Daten.

(3) Die Zentrale Geschäftsstelle führt ein Verzeichnis der Gutachterausschüsse mit folgenden Angaben:

1. Bezeichnung, Zuständigkeitsbereich und gegebenenfalls Kooperationsform,
2. Postadresse, Telefonnummer sowie E-Mail- und Internet-Adresse.

(4) Zur Unterstützung des Gutachterausschusswesens kann das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz eine Arbeitsgruppe aus sachkundigen Personen unter Vorsitz der Zentralen Geschäftsstelle berufen.

§ 16

Inkrafttreten, Übergangsregelungen

(1) Diese Verordnung tritt am 1. Januar 1990 in Kraft.

(2) Die zuständigen Stellen übermitteln der Zentralen Geschäftsstelle bis zum 31. März 2018 für die erstmalige Aufstellung des Verzeichnisses nach § 15 Absatz 3 die erforderlichen Angaben.

Stuttgart, den 11. Dezember 1989

Die Regierung des Landes Baden-Württemberg:

Späth Weiser Schlee
Mayer-Vorfelder Dr. Eyrich Dr. Palm
Schäfer Ruder Wabro

© juris GmbH