

# Zweckverband Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis



## Leitfaden für Gutachter

## Rechtliches

### Organisation und Tätigkeit Gutachterausschuss

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht auf bundesrechtlicher Ebene vor, dass zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet werden. Jeder Gutachterausschuss hat darüber hinaus eine Geschäftsstelle. Die Einzelheiten, insbesondere die Bildung der Ausschüsse, werden auf landesrechtlicher Ebene durch die Gutachterausschussverordnung (GuAVO) geregelt.

Die Gutachterausschussverordnung für Baden-Württemberg sah bislang vor, dass die Gutachterausschüsse bei den Gemeinden zu bilden sind.

Zum 11.10.2017 wurde die Verordnung dahingehend geändert, dass benachbarte Gemeinden innerhalb eines Landkreises gemeinsame Gutachterausschüsse bilden können, um leistungsfähige Einheiten zu schaffen.

### §192 BauGB

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

*Kommentierung aus Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger*

*Gutachterausschüsse stehen außerhalb der Hierarchie des Staatsaufbaues. Die Gutachterausschüsse sollen sich der Verwaltung der Körperschaft bei der sie gebildet werden bedienen. Im Interesse fachlich fundierter Gutachten und einer zuverlässigen Wertermittlung wurde bewusst darauf verzichtet, die Gutachterausschüsse in den allgemeinen Verwaltungsaufbau, einzubinden umso von vornherein auch nur den Anschein zu vermeiden, es könne sich um Gutachten handeln, deren Ergebnis durch Interessen der Verwaltung beeinflusst ist.*

Anmerkung:

Der Gutachterausschuss ist in seiner rechtlichen Stellung mit Behörden gleichzustellen, die hoheitlich tätig sind.

Der Gutachterausschuss ist unabhängig, steht außerhalb der Hierarchie des Behördenaufbaus und ist nicht Teil der Verwaltung der Städte oder der Kreise für deren Bereich er gebildet worden ist.

Der Träger des Gutachterausschuss, egal ob Gemeinde oder Zweckverband kann dem Vorsitzenden des Gutachterausschusses und dessen Vertretern keine fachliche Weisung geben. Nach heutigem Recht kann von einer Rechtsnatur sui generis (nur durch sich selbst eine eigene Klasse bilden) ausgegangen werden.

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

*Kommentierung aus Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger*

*Der Gutachterausschuss ist ein Kollegialorgan, das aus fachlich kompetenten Mitarbeitern (Gutachtern) zusammengesetzt wird.*

Anmerkung:

Zu den erforderlichen Gutachtern gehört mind. ein Vertreter der Finanzbehörde.

- (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.

*Kommentierung aus Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger*

*Diese Vorschrift ist eine Sollvorschrift, die für die Bestellungsbehörde eine echte Rechtsverpflichtung begründet, die Missgriffe bei der Auswahl der Gutachter verhindern soll. Das Verlangen des Gesetzgebers nach Sachkunde und Erfahrung ist eine unabdingbare Voraussetzung für eine brauchbare Arbeit der Gutachterausschüsse.*

Anmerkung:

Erfahrung auf dem Gebiet der Wertermittlung werden durch entsprechende praktische Tätigkeit erworben und müssen vorhanden sein. Diese praktischen Voraussetzungen haben am ehesten folgende Berufsgruppen, Vermessungsingenieure, Architekten, Bauingenieure, Grundstücksmakler, Bau- und Wohnungskaufleute, in Wertermittlung und Beleihung erfahrene Personen bei Banken und Sparkassen sowie landwirtschaftliche Sachverständige. Geeignet sind außerdem Personen mit langjähriger Erfahrung in der Bauleitplanung und dem Baurecht.

Erfahrungen sollen nicht auf überholten Verhältnissen beruhen.

Nicht dem Gutachterausschuss angehören dürfen z. B. Bürgermeister und Oberbürgermeister, Beigeordnete sowie Amtsträger, die anderen Mitgliedern weisungsbefugt sind sowie Mitarbeiter die mit der Verwaltung der Liegenschaften der jeweiligen Kommune betraut sind.

- (4) Die Gutachterausschüsse bedienen sich einer Geschäftsstelle.

*Kommentierung aus Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger*

*Die Geschäftsstelle untersteht bei ihrer Tätigkeit den Weisungen des Gutachterausschusses. Die fachliche Aufsicht über die Geschäftsstelle wird vom Vorsitzenden des Gutachterausschusses wahrgenommen. Der einzelne Gutachter hat zwar das Recht, sowohl über allgemeine Angelegenheiten als auch über Fälle, mit deren Begutachten er befasst ist, Auskunft über alle Unterlagen zu verlangen. Weisungsberechtigt ist der einzelne Gutachter nicht.*

Anmerkung:

Vorsitzender und Geschäftsstelle bilden die Präsenz des Gutachterausschusses, während die ehrenamtlichen Gutachter fallbezogen hinzugezogen werden und die Gesamttätigkeit des Gutachterausschusses nur in eingeschränktem Maß überblicken können.

## **GuAVO**

Die Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung-) regelt Einzelheiten zum Zuständigkeitsbereich und der Zusammensetzung der Gutachterausschüsse.

Nachfolgend sind die für die Zusammensetzung relevanten gesetzlichen Vorgaben aufgeführt:

### **§ 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 geheim zu halten.
- (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 der Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung) (ABl. L 119 vom 4. 5. 2016, S. 1, zuletzt ber. ABl. L 127 vom 23. 5. 2018, S. 2) in der jeweils geltenden Fassung unterliegen,
  2. die unbefugte Offenbarung geschützter Daten nach § 203 Abs. 2 des Strafgesetzbuches oder nach den Vorschriften des Landesdatenschutzgesetzes eine Straftat darstellen kann und bei Verstößen gegen Bestimmungen der Verordnung (EU) 2016/679 Geldbußen verhängt werden können,
  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 Bestimmungsvoraussetzungen entfallen sind oder wenn ein Ausschlussgrund 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.