

# Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch

Inkrafttreten: 02.11.1999

Zuletzt geändert durch: zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 18.10.2005 (Brem.GBl. S. 547)

Fundstelle: Brem.GBl. 1990, 261

Gliederungsnummer: 2130-a-2

V aufgeh. durch § 15 Abs. 2 der Verordnung vom 2. September 2008 (Brem.GBl. S. 321)

Aufgrund des § 199 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Artikel 21 § 5 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Juli 1989 (BGBl. I S. 1093), verordnet der Senat:

## § 1

### Gutachterausschüsse

(1) Bei der Stadtgemeinde Bremen und bei der Stadtgemeinde Bremerhaven ist je ein selbständiger Gutachterausschuß zu bilden. Die Gutachterausschüsse führen die Bezeichnungen "Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Bremen" und "Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Bremerhaven". Im Ortsteil Stadtbremisches Überseehafengebiet Bremerhaven der Stadtgemeinde Bremen werden die Aufgaben des Gutachterausschusses vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Bremerhaven wahrgenommen.

(2) Der Gutachterausschuß wird bei der Erstattung von Gutachten in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und zwei ehrenamtlichen weiteren Gutachtern tätig. In einfacheren Fällen bedarf es nur eines weiteren ehrenamtlichen Gutachters. In besonderen Fällen kann der Vorsitzende weitere ehrenamtliche Gutachter hinzuziehen. Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten kann der Vorsitzende eine erweiterte Besetzung anordnen.

## **§ 2 Zusammensetzung der Gutachterausschüsse**

(1) Der Gutachterausschuß besteht aus einem Vorsitzenden und der erforderlichen Anzahl ehrenamtlicher weiterer Gutachter. Der Vorsitzende des Gutachterausschusses muß Bediensteter der Stadtgemeinde sein, bei der der Ausschuss gebildet wird. Zum Vorsitzenden des Gutachterausschusses soll nur ein Bediensteter der Stadt berufen werden, der auch Vorgesetzter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist. Für den Vorsitzenden sind Vertreter zu berufen, durch die er sich vertreten lassen kann; mindestens ein Vertreter muß Bediensteter der betroffenen Stadtgemeinde sein.

(2) Der Vorsitzende, dessen Vertreter sowie die übrigen Gutachter werden auf vier Jahre berufen, die Berufung kann wiederholt werden.

(3) Der Vorsitzende des Gutachterausschusses wird vom Senat berufen. Die Vertreter des Vorsitzenden und die weiteren Gutachter des Gutachterausschusses bei der Stadtgemeinde Bremen werden auf Vorschlag des Vorsitzenden durch den Senator für Bau und Umwelt berufen. Die Vertreter des Vorsitzenden und die weiteren Gutachter des Gutachterausschusses bei der Stadtgemeinde Bremerhaven werden auf Vorschlag des Magistrats der Stadt Bremerhaven durch den Senator für Bau und Umwelt berufen. Vor der Berufung von Gutachtern mit dem Beruf Architekt soll die Architektenkammer der Freien Hansestadt Bremen gehört werden.

## **§ 3 Hinderungsgründe und Altersgrenzen für die Berufung als Gutachter**

(1) Als Gutachter dürfen keine Personen berufen werden, die die Anforderungen des § 192 Abs. 3 des Baugesetzbuches nicht erfüllen oder nach § 21 Nr. 1 bis 3 der Verwaltungsgerichtsordnung vom Amt des ehrenamtlichen Richters ausgeschlossen sind.

(2) Als Gutachter sind in der Regel nur Personen zu berufen, die das 30. Lebensjahr vollendet und bei der Erstberufung das 62. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.

(3) Die Berufung endet außer durch Tod, durch Ablauf der in § 2 Abs. 2 genannten Frist, durch Abberufung gemäß § 5 oder wenn der Gutachter das 68. Lebensjahr vollendet hat. In begründeten Ausnahmefällen kann eine Wiederberufung über die Vollendung des 68. Lebensjahres hinaus erfolgen.

## **§ 4 Pflichten der Gutachter**

(1) Die Gutachter haben ihre Aufgaben nach bestem Wissen und Gewissen zu erfüllen. Die durch ihre Tätigkeit zu ihrer Kenntnis gelangenden persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Beteiligten sowie Daten der Kaufpreissammlung sind vertraulich zu

behandeln. Sachverhalte, welche die Ausschließung nach [§ 20 Abs. 1 und 5 des Bremischen Verwaltungsverfahrensgesetzes](#) oder nach § 3 Abs. 1 zur Folge haben, sind unverzüglich dem Vorsitzenden mitzuteilen. Die ehrenamtlichen weiteren Gutachter sind nach ihrer Berufung und vor ihrer ersten Dienstleistung auf diese Verpflichtung hinzuweisen.

(2) Über den Hinweis nach Absatz 1 Satz 4 ist eine Niederschrift aufzunehmen, die von den ehrenamtlichen Gutachtern zu unterschreiben ist.

## **§ 5 Abberufung der Gutachter**

(1) Ein Gutachter ist abzubrufen,

1. wenn er es beantragt,
2. wenn er nach § 3 Abs. 1 nicht als Gutachter berufen werden durfte oder wenn nach der Berufung die Berufungsvoraussetzungen entfallen sind,
3. wenn sich nachträglich herausstellt, daß der Gutachter die für die Erstattung von Gutachten erforderliche Sachkunde und Erfahrung nicht besitzt,
4. wenn er gegen die in § 4 Abs. 1 Satz 1 und 2 genannten Pflichten verstoßen hat oder
5. wenn er an einem Gutachten mitgewirkt hat, obwohl er nach § 4 Abs. 1 Satz 3 ausgeschlossen war und die Informationspflicht schuldhaft verletzt hat.

(2) Ein Gutachter kann nach Würdigung aller Umstände abberufen werden, wenn andere wichtige Gründe vorliegen.

## **§ 6 Verfahren des Gutachterausschusses**

(1) Gutachten, Bodenrichtwerte und sonstige Wertermittlungen werden von den Gutachtern in gemeinsamer, nicht öffentlicher Sitzung beraten und beschlossen. Kommt eine Einigung unter den Gutachtern im Einzelfall nicht zustande, so ist in dem Gutachten als Verkehrswert das Votum der Mehrheit der Gutachter festzustellen.

(2) Der Gutachterausschuß wird zur Erläuterung der Gutachten vor Behörden und Gerichten durch den jeweiligen Vorsitzenden vertreten. Im Falle seiner Verhinderung regelt der Vorsitzende des Gutachterausschusses seine Vertretung.

(3) Die ehrenamtlichen Gutachter sind innerhalb ihrer Tätigkeitsbereiche in möglichst gleichmäßigem Umfang heranzuziehen.

(4) Das Gutachten ist schriftlich zu erstatten und zu begründen. Es ist von den mitwirkenden Gutachtern zu unterzeichnen.

## **§ 7**

### **Entschädigung der ehrenamtlichen Gutachter**

Die ehrenamtlichen Gutachter erhalten eine Entschädigung nach dem Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen in der jeweils geltenden Fassung. Das gilt nicht für Gutachter, die hauptberuflich im Dienst der betroffenen Stadtgemeinde stehen.

## **§ 8**

### **Aufgaben des Vorsitzenden**

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses regelt seine Vertretung; ihm obliegt

1. das Weisungsrecht gegenüber der Geschäftsstelle und die Wahrnehmung der Befugnisse nach § 197 des Baugesetzbuches,
2. die Vertretung des Gutachterausschusses nach außen,
3. die Hinweispflicht nach § 4 Abs. 1 Satz 4,
4. die Entscheidung über die Besetzung des Gutachterausschusses nach § 1 Abs. 2 sowie
5. die Veröffentlichung der Grundstücksmarktberichte nach § 15 Abs. 2.

## **§ 9**

### **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

(1) Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses besteht bei der örtlich zuständigen Katasterbehörde.

(2) Die Geschäftsstelle hat nach Weisung des Vorsitzenden

1. die Kaufpreissammlung einzurichten und zu führen,
2. die Urkunden nach § 195 Abs. 1 des Baugesetzbuches auszuwerten und die Daten in die Kaufpreissammlung einzugeben,

3. die vorbereitenden Arbeiten für die Erstellung von Gutachten, für die Bodenrichtwerte und sonstigen Wertermittlungen durchzuführen,
4. sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen nach §§ 8 bis 12 Wertermittlungsverordnung zu erfassen, abzuleiten und fortzuschreiben und
5. Grundstücksmarktberichte nach § 15 Abs. 2 zu erstellen.

(3) Als weitere Aufgaben hat die Geschäftsstelle

1. Verwaltungsgebühren und die Entschädigungen der ehrenamtlichen Gutachter festzusetzen,
2. Auskünfte nach §§ 12 und 15 Abs. 1 zu erteilen,
3. Bekanntmachungen nach § 15 Abs. 1 zu veranlassen,
4. die Gutachten auszufertigen und
5. sonstige Verwaltungsarbeiten des Gutachterausschusses insbesondere die Organisation der Sitzungen zu erledigen.

## **§ 10**

### **Auswertung der Kaufverträge und anderer Urkunden**

- (1) Die dem Gutachterausschuß übersandten Verträge und Beschlüsse sind hinsichtlich ihres Inhaltes und etwaiger ergänzender Angaben vertraulich zu behandeln.
- (2) Für jeden Auswertungsfall sind mindestens die Vertragsmerkmale, die preisbeeinflussenden Merkmale, die Grundstücksart und die Lagebezeichnung zu erfassen. Dabei ist auch zu untersuchen, ob ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sowie ein vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr abweichendes Verhalten ersichtlich vorgelegen haben.
- (3) Vertragsmerkmale sind die Vertragsart oder der sonstige Grund des Rechtsübergangs, die Gruppen der Vertragsparteien, das Entgelt und die Zahlungsbedingungen sowie die Besonderheiten der Preisvereinbarung.
- (4) Preisbeeinflussende Merkmale sind vor allem der Entwicklungszustand, die Lage, die Größe, die Form, die Nutzung, die Nutzungsmöglichkeit und bei baulichen Anlagen das Bauvolumen, das Alter, der Zustand und ein etwaiger Ertrag.

## **§ 11 Kaufpreissammlung**

(1) Die Auswertungsdaten der Kaufverträge und der anderen Urkunden sind in die Kaufpreissammlung zu übernehmen. Die Kaufpreissammlung ist auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters einzurichten. Sie besteht aus dem kartenmäßigen Nachweis und dem beschreibenden Nachweis. Bestandteil der Kaufpreissammlung sind auch ergänzende Datensammlungen, die Grundlage für die Wertermittlung im Einzelfall und für die Ableitung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten sein können. Hierzu gehören Daten über Einnahmen und Ausgaben der Grundstücksbewirtschaftung.

(2) Den Mitgliedern des Gutachterausschusses ist die Kaufpreissammlung zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben in dem für den Einzelfall erforderlichen Umfang zu Verfügung zu stellen.

## **§ 12 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung**

(1) Für öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, die aufgrund eines gerichtlichen Beweisbeschlusses tätig werden, sowie für Bedienstete der Katasterbehörden, die Aufgaben nach [§ 64 Abs. 2 der Landeshaushaltsordnung](#) wahrnehmen, wird Auskunft gegeben durch Gewährung fallbezogener Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung. Sachverständige sowie Bedienstete nach Satz 1 dürfen die ihnen übermittelten Daten nur in anonymisierter Form übermitteln. Die Daten gelten als anonymisiert, wenn sie Eigentümern, Erbbauberechtigten oder Inhabern anderer dinglicher Rechte am Grundstück nur mit einem unverhältnismäßig großen Aufwand zugeordnet werden können.

(2) Darüber hinaus werden schriftliche Auskünfte in anonymisierter Form an diejenigen erteilt, der ein berechtigtes Interesse nachweisen kann. Ein berechtigtes Interesse liegt insbesondere vor, wenn es zu den beruflichen Obliegenheiten des Anfragenden gehört, Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken zu erstatten. Berechtigtes Interesse ist auch anzunehmen bei anderen Grundstücksbewertungen behördlicher Stellen oder wissenschaftlichen Forschungen.

## **§ 13 Bodenrichtwerte**

(1) Bodenrichtwerte sind für baureifes Land zu ermitteln. Es ist zu erläutern, ob sie sich auf erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland beziehen. Für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes können Bodenrichtwerte ermittelt werden, wenn hierfür ein allgemeines Bedürfnis besteht.

(2) Bodenrichtwerte sind für eine Mehrzahl von Grundstücken zu ermitteln, die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse haben. Die Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche zu beziehen.

(3) Die Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches sind mindestens zum 1. Januar eines jeden geraden Jahres zu ermitteln und in eine Bodenrichtwertkarte einzutragen.

(4) Werden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten Bodenrichtwerte ermittelt, so ist der Zustand zu kennzeichnen, auf den sich die Bodenrichtwerte beziehen (Anfangswerte oder Endwerte).

#### **§ 14 Sonstige Richtwerte**

Sonstige Richtwerte, insbesondere solche für den Grund und Boden von Grundstücken mit älterer Bebauung, können ermittelt und als nachrichtliche Mitteilung in den Bodenrichtwertkarten veröffentlicht werden.

#### **§ 15 Bekanntmachungen und Veröffentlichungen**

(1) Der Abschluß der Ermittlung der Bodenrichtwerte und sonstige Richtwerte ist ortsüblich bekanntzumachen. Dabei ist darauf hinzuweisen, daß jedermann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Einsicht in die Bodenrichtwertkarte nehmen kann und mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen kann.

(2) Über den Grundstücksmarkt ist regelmäßig, mindestens jährlich, durch Veröffentlichungen zu berichten. Dabei sind die Verhältnisse auf den Teilmärkten für unbebaute Grundstücke, Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Eigentumswohnungen und Ertragsgrundstücke gesondert darzustellen.

#### **§ 16 Übergangsvorschriften**

Die nach den bisher geltenden Vorschriften gebildeten Gutachterausschüsse bleiben bestehen. Bei Wiederholung der Berufung der Gutachter ist nach dieser Verordnung zu verfahren.

#### **§ 17 Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft. Gleichzeitig treten die Verordnung über die Gutachterausschüsse nach dem Bundesbaugesetz vom 21. Februar 1961 (Brem.GBl. S. 49 - 2130-a-2), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Juni 1973

(Brem.GBl. S. 167) sowie die Verordnung über die Richtwerte von Grundstücken vom 1. März 1966 (Brem.GBl. S. 55) außer Kraft.

Beschlossen, Bremen, den 4. September 1990

Der Senat

außer Kraft