

Amtliche Abkürzung: GuAVO
Ausfertigungsdatum: 11.12.1989
Gültig ab: 01.01.1990
Dokumenttyp: Verordnung

Quelle:



Fundstelle: GBl. 1989, 541
Gliederungs-Nr: 2131-1

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

Zum 26.07.2022 aktuellste verfügbare Fassung der Gesamtausgabe

Stand: letzte berücksichtigte Änderung: § 15 geändert durch Artikel 146 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 18)

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 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 abzurufen, wenn die Bestellungsvoraussetzungen entfallen sind oder wenn ein Ausschießungsgrund 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 -entschädigungsgesetz 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 Landesentwicklung und Wohnen 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