

Verordnung über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Vom 12. Mai 2009

Fundstelle: HmbGVBl. 2009, S. 124

Auf Grund von § 199 Absatz 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986, 2998), wird verordnet:

§ 1

Gutachterausschuss, Geschäftsstelle

(1) Für die Freie und Hansestadt Hamburg wird ein selbständiger und unabhängiger Gutachterausschuss für Grundstückswerte gebildet. Er führt die Bezeichnung „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg“.

(2) Dem Gutachterausschuss obliegen die in § 193 BauGB in der jeweils geltenden Fassung genannten Aufgaben sowie die ihm in anderen Rechtsvorschriften übertragenen Aufgaben.

(3) Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle, die seinen Weisungen unterliegt.

§ 2

Bestellung der Mitglieder

(1) Das vorsitzende Mitglied und die stellvertretenden vorsitzenden Mitglieder sowie die ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses werden vom Senat bestellt.

(2) Das vorsitzende Mitglied sowie die weiteren Mitglieder des Gutachterausschusses sollen in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein und dürfen nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Freien und Hansestadt Hamburg befasst sein. Das vorsitzende Mitglied und die stellvertretenden vorsitzenden Mitglieder müssen Bedienstete der Freien und Hansestadt Hamburg sein. Sie müssen die Befähigung zum Richteramt, zum höheren allgemeinen Verwaltungsdienst oder zum höheren technischen Verwaltungsdienst der Fachrichtung Vermessungs- und Liegenschaftswesen besitzen. Für die Mitwirkung an der Ermittlung der Bodenrichtwerte sind mindestens zwei Bedienstete des für Verkehrssteuern und Grundbesitz zuständigen Finanzamts mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken als ehrenamtliche Mitglieder zu bestellen.

(3) Die anderen ehrenamtlichen Mitglieder dürfen nicht im Dienst der Freien und Hansestadt Hamburg stehen. Vor ihrer Bestellung sollen Verbände und Organisationen, für die die Entwicklung der Grundstückspreise oder die Ermittlung von Grundstückswerten besondere Bedeutung hat, Gelegenheit erhalten, geeignete Personen vorzuschlagen.

(4) Als Gutachter darf nicht bestellt werden, wer nach § 21 Absatz 1 der Verwaltungsgerichtsordnung vom Amt des ehrenamtlichen Richters ausgeschlossen ist. Von einer Bestellung soll unter den Voraussetzungen des § 21 Absatz 2 der Verwaltungsgerichtsordnung abgesehen werden.

(5) Für die ehrenamtlichen Mitglieder gelten die §§ 83 und 84 des Hamburgischen Verwaltungsverfahrensgesetzes entsprechend. Vor Beginn ihrer Tätigkeit unterzeichnen die ehrenamtlichen Mitglieder eine schriftliche Erklärung über die Einhaltung der dort genannten Pflichten.

§ 3

Abberufung von Mitgliedern

(1) Der Senat hat Mitglieder abzurufen, wenn die Bestellungs Voraussetzungen entfallen sind.

(2) Der Senat kann ein Mitglied abberufen, wenn

1. das Mitglied gegen die Pflichten nach § 2 Absatz 5 Satz 1 verstoßen hat,

2. das Mitglied an einem Gutachten mitgewirkt hat, obwohl es von der Mitwirkung nach § 4 Absatz 3 ausgeschlossen war, oder

3. ein anderer wichtiger Grund vorliegt.

(3) Die Amtszeit eines ehrenamtlichen Mitglieds endet ohne Abberufung, wenn es sein Amt niederlegt und das vorsitzende Mitglied zugestimmt hat. Das vorsitzende Mitglied kann die Zustimmung nur verweigern, wenn das Amt zur Unzeit niedergelegt werden soll.

§ 4

Besetzung des Gutachterausschusses im Einzelfall

(1) Der Gutachterausschuss erstattet seine Gutachten in der Besetzung mit dem vorsitzenden und zwei weiteren Mitgliedern. In besonders schwierigen Fällen der Wertermittlung kann das vorsitzende Mitglied zusätzliche Mitglieder hinzuziehen. Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem vorsitzenden Mitglied und vier weiteren Mitgliedern tätig. Das vorsitzende Mitglied kann weitere Mitglieder hinzuziehen. Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte muss eines der weiteren Mitglieder zu den Mitgliedern im Sinne von § 2 Absatz 2 Satz 4 gehören.

(2) Das vorsitzende Mitglied bestimmt die Mitglieder, die im Einzelfall tätig werden. Hierbei ist die besondere Sachkunde der Mitglieder zu berücksichtigen. Alle Mitglieder sollen möglichst in gleichmäßigem Umfang und in regelmäßiger Folge herangezogen werden.

(3) Mitglieder des Gutachterausschusses sind von der Mitwirkung unter den Voraussetzungen des § 20 Absätze 1 und 5 des Hamburgischen Verwaltungsverfahrensgesetzes ausgeschlossen. Mitglieder haben das vorsitzende Mitglied rechtzeitig auf das Vorliegen eines Ausschlussgrundes hinzuweisen.

§ 5

Gemeinsame Sitzung

Auf Antrag eines Drittels der Mitglieder sind alle Mitglieder zu gemeinsamen Sitzungen zusammenzurufen.

§ 6

Verfahren

(1) Gutachten und Bodenrichtwerte werden von den mitwirkenden Mitgliedern in gemeinsamer Sitzung beraten. Die Sitzungen sind nicht öffentlich. Das vorsitzende Mitglied kann mit Zustimmung der mitwirkenden Mitglieder Personen, die nicht an der Wertermittlung mitwirken, die Anwesenheit gestatten.

(2) Gutachten, Bodenrichtwerte und sonstige Beratungsergebnisse werden mit der Mehrheit der Stimmen der mitwirkenden Mitglieder beschlossen. Bei Stimmengleichheit gibt die Stimme des vorsitzenden Mitglieds den Ausschlag.

(3) Die Gutachten sind schriftlich zu erstatten und zu begründen. Sie werden von den beteiligten Mitgliedern auf dem Sitzungsexemplar unterschrieben. Die Reinschrift wird vom vorsitzenden Mitglied unterzeichnet und mit einem Zeichnungsvermerk der weiteren Mitglieder versehen. Die Antragstellerin bzw. der Antragsteller erhält Ausfertigungen in der beantragten Anzahl.

§ 7

Aufgaben des vorsitzenden Mitglieds

Das vorsitzende Mitglied vertritt den Gutachterausschuss nach außen. Es nimmt die Befugnisse nach § 197 BauGB wahr und erteilt die Weisungen nach § 1 Absatz 3. Es lädt zu allen Sitzungen ein und leitet sie. Es ermittelt die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

§ 8

Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung

(1) Für die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung werden alle dem Gutachterausschuss auf der Grundlage des § 195 Absatz 1 BauGB übersandten Urkunden ausgewertet. Im erforderlichen Umfang werden darüber hinaus weitere wertbeeinflussende Merkmale im Rahmen der Befugnisse nach § 197 BauGB erhoben. Die Auswertung der Urkunden nach Satz 1 ist unverzüglich vorzunehmen.

(2) Soweit möglich und für die Wertermittlung erforderlich werden auf der Grundlage der nach Absatz 1 übersandten Urkunden insbesondere die nachfolgend aufgeführten Daten in der Kaufpreissammlung gespeichert:

1. Angaben zur Identifikation des Grundstücks (insbesondere Lagebezeichnung, Flurstücksnummer, Angaben zur Georeferenzierung),
2. Angaben zu den Urkunden gemäß Absatz 1 Satz 1 (insbesondere Vertragsparteien, Art und Zeitpunkt des Übereignungsvorgangs, gegebenenfalls vereinbartes Entgelt, Zahlungsbedingungen),
3. Angaben zu ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen und Zustandsmerkmale nach §§ 3 bis 5 der Wertermittlungsverordnung vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert am 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110), in der jeweils geltenden Fassung.

§ 9

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

(1) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erhalten:

1. Behörden und Gerichte zur Erfüllung ihrer Aufgaben,
2. öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken zur Erfüllung ihrer Aufgaben und
3. weitere Personen und Stellen, wenn sie ein berechtigtes Interesse an den Auskünften darlegen.

(2) Namen und Anschriften von Personen dürfen nicht mitgeteilt werden.

(3) Auskünfte dürfen nur zu dem Zweck verwendet werden, zu dem sie erteilt wurden. Behörden und Gerichte nach Absatz 1 Nummer 1 dürfen Auskünfte im Rahmen ihrer Aufgabenwahrnehmung auch an Dritte weitergeben. Sachverständige nach Absatz 1 Nummer 2 dürfen Auskünfte im Rahmen ihrer Aufgabenwahrnehmung nur insoweit an Dritte weitergeben, als sie durch eine der in Absatz 1 Nummer 1 genannten Stellen dazu verpflichtet werden. Im Übrigen dürfen Auskünfte Dritten nur in einer Form zugänglich gemacht werden, die keine unmittelbare Zuordnung zum betroffenen Grundstück erlaubt.

(4) § 195 Absatz 2 BauGB bleibt unberührt.

§ 10

Bodenrichtwerte

(1) Bodenrichtwerte sind zum Ende eines jeden geraden Kalenderjahres und nach Maßgabe des § 196 Absatz 1 Satz 7 BauGB auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.

(2) Bodenrichtwerte sind in geeigneter Form zu veröffentlichen. Auf die Veröffentlichung ist im Anschluss an jede Neuermittlung im Amtlichen Anzeiger hinzuweisen.

§ 11

Grundstücksmarktbericht

Für jedes Kalenderjahr sind die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten sowie wesentliche Preis- und Umsatzdaten des Grundstücksmarktes in Form eines Grundstücksmarktberichts zu veröffentlichen. Auf die Veröffentlichung ist jeweils im Amtlichen Anzeiger hinzuweisen.

§ 12

Entschädigung der ehrenamtlichen Mitglieder

Die ehrenamtlichen Mitglieder erhalten eine Aufwandsentschädigung gemäß § 2 Absätze 1 und 4 des Entschädigungsleistungsgesetzes vom 1. Juli 1963 (HmbGVBl. S. 111), zuletzt geändert am 22. Juli 2008 (HmbGVBl. S. 278), in der jeweils zum Zeitpunkt der Sitzung geltenden Fassung.

§ 13

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Juli 2009 in Kraft. Zum selben Zeitpunkt tritt die Verordnung über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte vom 20. Februar 1990 (HmbGVBl. S. 37) in der geltenden Fassung außer Kraft.

Gegeben in der Versammlung des Senats,

Hamburg, den 12. Mai 2009.