



Freie und Hansestadt Hamburg

2130-4

Verordnung über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Vom 12. Mai 2009

Auf Grund von § 199 Absatz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S.3018, 3081) wird verordnet:

§ 1

Gutachterausschuss, Geschäftsstelle

- (1) ¹Für die Freie und Hansestadt Hamburg wird ein selbständiger und unabhängiger Gutachterausschuss für Grundstückswerte gebildet. ²Er führt die Bezeichnung „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg“.
- (2) Dem Gutachterausschuss obliegen die in § 193 BauGB 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) ¹Das 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. ²Das vorsitzende Mitglied und die stellvertretenden vorsitzenden Mitglieder müssen Bedienstete der Freien und Hansestadt Hamburg sein. ³Sie müssen die Befähigung zum Richteramt, zum höheren allgemeinen Verwaltungsdienst oder zum höheren technischen Verwaltungsdienst der Fachrichtung Vermessungs- und Liegenschaftswesen besitzen. ⁴Für 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) ¹Die anderen ehrenamtlichen Mitglieder dürfen nicht im Dienst der Freien und Hansestadt Hamburg stehen. ²Vor 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 der Verwaltungsgerichtsordnung vom Amt des ehrenamtlichen Richters ausgeschlossen ist.
- (5) ¹Für die ehrenamtlichen Mitglieder gelten die §§ 83 und 84 des Hamburgischen Verwaltungsverfahrensgesetzes entsprechend. ²Vor 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 vorzeitig abzurufen, wenn die Bestimmungsvoraussetzungen entfallen sind.
- (2) Der Senat kann ein Mitglied vorzeitig abberufen wenn
 1. das Mitglied gegen die Pflichten nach §§ 83 und 84 des Hamburgischen Verwaltungsverfahrensgesetzes 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) ¹Die Amtszeit eines ehrenamtlichen Mitglieds endet vorzeitig ohne Abberufung, wenn es sein Amt niederlegt und das vorsitzende Mitglied zugestimmt hat. ²Das vorsitzende Mitglied kann die Zustimmung nur verweigern, wenn das Amt zur Unzeit niedergelegt werden soll.

§ 4

Besetzung des Gutachterausschusses im Einzelfall

- (1) ¹Der Gutachterausschuss erstattet seine Gutachten in der Besetzung mit dem vorsitzenden und zwei weiteren Mitgliedern. ²In besonders schwierigen Fällen der Wertermittlung kann das vorsitzende Mitglied zusätzliche Mitglieder hinzuziehen. ³Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem vorsitzenden Mitglied und vier weiteren Mitgliedern tätig. ⁴Das vorsitzende Mitglied kann weitere Mitglieder hinzuziehen. ⁵Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte muss eines der weiteren Mitglieder zu den Mitgliedern im Sinne von § 2 Absatz 3 Satz 1 gehören.
- (2) ¹Das vorsitzende Mitglied bestimmt die Mitglieder, die im Einzelfall tätig werden. ²Hierbei ist die besondere Sachkunde der Mitglieder zu berücksichtigen. ³Alle Mitglieder sollen möglichst in gleichmäßigem Umfang und in regelmäßiger Folge herangezogen werden.
- (3) ¹Mitglieder des Gutachterschusses sind von der Mitwirkung unter den Voraussetzungen des § 20 Absatz 1 und Absatz 5 HmbVwVfG ausgeschlossen. ²Mitglieder haben das vorsitzende Mitglied rechtzeitig auf das Vorliegen eines Ausschließungsgrundes hinzuweisen.

§ 5

Gemeinsame Sitzung

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

§ 6

Verfahren

- (1) ¹Gutachten und Bodenrichtwerte werden von den mitwirkenden Mitgliedern in gemeinsamer Sitzung beraten. ²Die Sitzungen sind nicht öffentlich. ³Das vorsitzende Mitglied kann mit Zustimmung der mitwirkenden Mitglieder Personen, die nicht an der Wertermittlung mitwirken, die Anwesenheit gestatten.
- (2) ¹Gutachten, Bodenrichtwerte und sonstige Beratungsergebnisse werden mit der Mehrheit der Stimmen der mitwirkenden Mitglieder beschlossen. ²Bei Stimmengleichheit gibt die Stimme des vorsitzenden Mitglieds den Ausschlag.

(3) ¹Die Gutachten sind schriftlich zu erstatten und zu begründen. ²Sie werden von den beteiligten Mitgliedern auf dem Sitzungsexemplar unterschrieben. ³Die Reinschrift wird vom vorsitzenden Mitglied unterzeichnet und mit einem Zeichnungsvermerk der weiteren Mitglieder versehen. ⁴Die Antragstellerin bzw. der Antragsteller erhält Ausfertigungen in der beantragten Anzahl.

§ 7

Aufgaben des vorsitzenden Mitglieds

¹Das vorsitzende Mitglied vertritt den Gutachterausschuss nach außen. ²Es nimmt die Befugnisse nach § 197 BauGB wahr und erteilt die Weisungen nach § 1 Abs. 3. ³Es lädt zu allen Sitzungen ein und leitet sie. ⁴Es verabschiedet die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

§ 8

Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung

(1) ¹Für die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung werden alle dem Gutachterausschuss auf der Grundlage des § 195 Absatz 1 BauGB übersandten Urkunden ausgewertet. ²Im erforderlichen Umfang werden darüber hinaus weitere wertbeeinflussende Merkmale im Rahmen der Befugnisse nach § 197 BauGB erhoben. ³Die Auswertung der Urkunden nach Absatz 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 (bspw. Lagebezeichnung, Flurstücksnummer, Angaben zur Georeferenzierung),
2. Angaben zu den Urkunden gemäß Absatz 1 Satz 1 (bspw. Parteien, Art und Zeitpunkt der Übereignungsvorgangs, ggf. vereinbartes Entgelt, Zahlungsbedingungen),
3. Angaben zu ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen und Zustandsmerkmale nach §§ 3 bis 5 der Wertermittlungsverordnung .

§ 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) ¹Auskünfte dürfen nur zu dem Zweck verwendet werden, zu dem sie erteilt wurden. ²Behörden und Gerichte nach Absatz 1 Nummer 1 dürfen Auskünfte im Rahmen ihrer Aufgabenwahrnehmung auch an Dritte weitergeben. ³Sachverständige 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. ⁴Im 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) ¹Bodenrichtwerte sind in geeigneter Form zu veröffentlichen. ²Auf die Veröffentlichung ist im Anschluss an jede Neuermittlung im Amtlichen Anzeiger hinzuweisen.

§ 11

Grundstücksmarktbericht

¹Für jedes Kalenderjahr sind die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten sowie wesentliche Preis- und Umsatzdaten des Grundstücksmarktes zu veröffentlichen. ²Auf die Veröffentlichung ist jeweils im Amtlichen Anzeiger hinzuweisen

§ 12

Entschädigung der ehrenamtlichen Mitglieder

Die ehrenamtlichen Mitglieder erhalten eine Aufwandsentschädigung gemäß § 2 Absatz 1 und 4 des Gesetzes über Entschädigungsleistungen anlässlich ehrenamtlicher Tätigkeit in der Verwaltung vom 1. Juli 1963 in der jeweils zum Zeitpunkt der Sitzung geltenden Fassung.

§ 13

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

¹Diese Verordnung tritt am 1. Juli 2009 in Kraft. ²Zum selben Zeitpunkt tritt die Verordnung über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte vom 20. Februar 1990 (HmbGVBl. S. 37) in der geltenden Fassung außer Kraft.