

2130-2-I

**Verordnung
über die Gutachterausschüsse,
die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte
nach dem Baugesetzbuch
(GutachterausschussV)**

Vom 5. April 2005

Auf Grund von

1. § 199 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414) erlässt die Bayerische Staatsregierung die §§ 1 bis 15 und den § 17,
2. Art. 21 Abs. 1 Satz 1 des Kostengesetzes vom 20. Februar 1998 (GVBl S. 43, BayRS 2013-1-1-F), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 24. Dezember 2002 (GVBl S. 937), erlässt das Bayerische Staatsministerium des Innern im Einvernehmen mit dem Bayerischen Staatsministerium der Finanzen die §§ 16 und 17

der folgenden Verordnung:

Erster Teil

Bildung der Gutachterausschüsse

§ 1

Gutachterausschuss

(1) Bei jedem Landratsamt (für den Bereich des Landkreises) und bei jeder kreisfreien Gemeinde (für ihren Bereich) wird ein Gutachterausschuss gebildet.

(2) ¹Der Gutachterausschuss erfüllt die ihm nach dem Baugesetzbuch und anderen Rechtsvorschriften übertragenen Aufgaben. ²Ferner kann er für die Entscheidungsbehörde im Verfahren der vorzeitigen Besitzeinweisung nach dem Baugesetzbuch den Zustand des Grundstücks vor der Besitzeinweisung feststellen.

§ 2

Zusammensetzung des Gutachterausschusses

(1) ¹Der Gutachterausschuss besteht aus dem Vorsitzenden sowie ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. ²Für den Vorsitzenden werden mindestens zwei Stellvertreter berufen.

(2) Der Vorsitzende und dessen Stellvertreter müssen Bedienstete bei dem Landratsamt oder der kreisfreien Gemeinde sein, für deren Bereich der Ausschuss zuständig ist.

(3) Dem Gutachterausschuss muss ein mit dem Vollzug des Baurechts befasster Angehöriger des öffentlichen Dienstes mit der Befähigung zum Richteramt angehören.

(4) ¹Dem Gutachterausschuss muss zudem je ein Bediensteter der Finanzämter, die für die Feststellung von Einheitswerten für den Grundbesitz im Bereich des Gutachterausschusses zuständig sind, angehören. ²Diese Gutachter werden ausschließlich für die Ermittlung der Bodenrichtwerte berufen.

§ 3

Berufung der Gutachter

(1) Die Gutachter werden von der Kreisverwaltungsbehörde berufen, die Gutachter nach § 2 Abs. 4 auf Vorschlag einer vom Staatsministerium der Finanzen bestimmten Behörde.

(2) Zum Gutachter darf nicht berufen werden, wer nach den Vorschriften der Verwaltungsgerichtsordnung vom Amt des ehrenamtlichen Verwaltungsrichters ausgeschlossen ist.

(3) ¹Die Gutachter werden auf vier Jahre berufen. ²Eine wiederholte Berufung ist möglich.

(4) Für Fälle, bei denen der Vorsitzende sowie dessen Stellvertreter von der Mitwirkung nach § 6 Abs. 4 ausgeschlossen sind, beruft die Kreisverwaltungsbehörde einen anderen Angehörigen des öffentlichen Dienstes als Vorsitzenden.

§ 4

Verpflichtung der ehrenamtlichen Gutachter

(1) Die ehrenamtlichen Gutachter haben vor Beginn der Tätigkeit gegenüber dem Vorsitzenden zu versichern, dass sie ihre Tätigkeit gewissenhaft und unparteiisch ausüben und über die ihnen bekannt gewordenen Tatsachen auch nach Beendigung der Tätigkeit Verschwiegenheit wahren.

(2) Über die Verpflichtung ist eine Niederschrift aufzunehmen.

§ 5

Abberufung von Gutachtern

(1) Die Kreisverwaltungsbehörde hat Gutachter abzuberaufen, wenn die Voraussetzungen für die Berufung nicht vorgelegen haben oder nachträglich weggefallen sind.

(2) Die Kreisverwaltungsbehörde kann Gutachter abberufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

(3) Ehrenamtliche Gutachter sind aus ihrem Amt zu entlassen, wenn sie es beantragen.

§ 6

Besetzung des Ausschusses im Einzelfall

(1) ¹Der Vorsitzende bestimmt die Gutachter, die im Einzelfall tätig werden. ²Er bestimmt ferner, welcher Gutachter den Vorsitz führt. ³Die besondere Sachkunde der Gutachter soll bei der Bestimmung berücksichtigt werden.

(2) ¹Bei der Erstattung von Gutachten sowie im Fall des § 1 Abs. 2 Satz 2 wird der Gutachterausschuss grundsätzlich in der Besetzung von drei Gutachtern tätig, von denen einer den Vorsitz führt. ²In geeigneten Fällen kann der Vorsitzende bestimmen, dass eine andere Anzahl von Gutachtern hinzuzuziehen ist.

(3) Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden, dem für die jeweilige Gemeinde zuständigen Gutachter nach § 2 Abs. 4 sowie mindestens zwei weiteren Gutachtern tätig.

(4) Für den Ausschluss von Gutachtern gelten die Vorschriften des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes über ausgeschlossene Personen und die Besorgnis der Befangenheit entsprechend.

§ 7

Entschädigung der Gutachter

(1) ¹Die Gutachter erhalten für ihre Tätigkeit eine angemessene Entschädigung. ²Die Bediensteten der Kreisverwaltungsbehörde, des Landkreises und die Gutachter nach § 2 Abs. 3 und 4 sowie nach § 3 Abs. 4 werden nur entschädigt, wenn sie außerhalb ihrer Dienstzeit tätig geworden sind.

(2) ¹Die Höhe der den Gutachtern zustehenden Entschädigung wird allgemein durch die Körperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist, festgelegt. ²Dabei dürfen die nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) geltenden Beträge nicht überschritten werden. ³Die Entschädigung im Einzelfall wird von der Geschäftsstelle festgesetzt.

(3) Zur Leistung der Entschädigung ist die Körperschaft verpflichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist.

Zweiter Teil

Vorsitzender, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

§ 8

Aufgaben des Vorsitzenden

Der Vorsitzende erfüllt die ihm durch diese

Verordnung und durch Gesetz zugewiesenen Aufgaben und vertritt den Gutachterausschuss nach außen.

§ 9

Einrichtung und Aufgaben der Geschäftsstelle

(1) Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist die Kreisverwaltungsbehörde.

(2) Die Geschäftsstelle führt die Geschäfte des Gutachterausschusses nach Weisung des Vorsitzenden.

Dritter Teil

Kaufpreissammlung

§ 10

Führung der Kaufpreissammlung

(1) Die Kaufpreissammlung wird bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingerichtet und geführt.

(2) ¹Für die Kaufpreissammlung wertet die Geschäftsstelle die ihr übersandten Urkunden und die Mitteilungen der Flurbereinigungsbehörde gemäß Abs. 10 nach Weisung des Vorsitzenden aus. ²Die Urkunden sind drei Jahre aufzubewahren und dann zu vernichten. ³Die Frist beginnt mit Ablauf des Jahres, in dem die Übersendung erfolgte.

(3) ¹Die Kaufpreissammlung besteht mindestens aus einem beschreibenden Nachweis. ²Sie soll durch eine Kaufpreiskarte ergänzt werden. ³Die der Geschäftsstelle übersandten Urkunden und die Mitteilungen der Flurbereinigungsbehörde gemäß Abs. 10 sind nicht Teil der Kaufpreissammlung.

(4) ¹Im beschreibenden Nachweis der Kaufpreissammlung werden bekannte Vertragsmerkmale, Wert beeinflussende Umstände, geeignete Ordnungsmerkmale und Objektgruppen nachgewiesen. ²Die Entgelte sind auf die für die Objektgruppen geeigneten Vergleichsmaßstäbe zu beziehen.

(5) ¹Vertragsmerkmale sind die Vertragsart oder der sonstige Grund des Rechtsübergangs, das Entgelt, die Zahlungsbedingungen sowie Besonderheiten der Preisvereinbarung. ²Ist anzunehmen, dass ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse die Höhe des Entgelts beeinflusst haben, ist dies entsprechend kenntlich zu machen.

(6) Wert beeinflussende Umstände sind insbesondere Entwicklungszustand, Lage und Größe, Nutzung und Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks, gezahlte oder nicht gezahlte Erschließungs- oder sonstige Beiträge sowie bei baulichen Anlagen Alter, Zustand und etwaiger Ertrag.

(7) Ordnungsmerkmale sind insbesondere die Angaben des Liegenschaftskatasters und des Grund-