

## **7. Der Gutachterausschuss**

Für Gutachten benötigt man bestimmte Daten über den Immobilienmarkt. Für die Ableitung dieser Daten sind die Gutachterausschüsse zuständig, die üblicherweise bei den Kataster- und Vermessungsämtern untergebracht sind.

### **7.1. Der Aufbau der Gutachterausschüsse**

Im Baugesetzbuch (BauGB) sind die Grundlagen der Wertermittlung von Immobilien festgeschrieben. Das Bestreben des Staates liegt dabei vor allem in der städtebaulichen Planung, die oftmals die Enteignung von Grundstücken nach Artikel 14 des Grundgesetzes erfordert: „Art. 14 (3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.“

Um die Entschädigung festzulegen, muss der Wert eines Grundstückes bestimmt werden können: Baugesetzbuch § 192: „(1) Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen werden selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet.“

Auf Antrag der staatlichen Verwaltung, der Gerichte oder auch von privater Seite erstellt der Gutachterausschuss Gutachten: „§ 193 (1) Der Gutachterausschuss erstattet Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken, wenn...“

Ein Gutachterausschuss besteht aus freien Sachverständigen, die nebenbei für den Ausschuss tätig sind: „§192 (2) Die Gutachterausschüsse bestehen aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern.“

Der Ausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle, die von einem angestellten Mitarbeiter oder einer Mitarbeiterin besetzt ist. Das ist die Stelle, wo man anrufen und sich informieren kann: „§ 192 (4) Die Gutachterausschüsse bedienen sich einer Geschäftsstelle.“

Der Ausbildungs- und Kenntnisstand der Mitarbeiter ist allerdings unterschiedlich. Wenn man unsichere, schwammige Auskünfte erhält, sollte man vorsichtig werden und evtl. lieber mit jemandem sprechen, der einem als kompetent bekannt ist oder nach solch einer Person suchen.

### 7.2. Wie kommt der Gutachterausschuss zu seinen Daten?

Die Gutachterausschüsse bekommen – gesetzlich vorgeschrieben – die Informationen über *jeden* Immobilienverkauf von den beurkundenden Stellen (in der Regel: Notare), indem diese eine Kopie des Kaufvertrages an den Gutachterausschuss senden. „§ 195: (1) Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.“

Diese Informationen werden in einer Kaufpreissammlung erfasst. Damit hat man einen vollständigen Überblick über jeden Preis der für jede beliebige Immobilie auf dem Markt bezahlt worden ist: „§ 193 (3) Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.“

### 7.3. Welche Informationen liefert der Gutachterausschuss?

Man kann also vom Gutachterausschuss wichtige Informationen und Vergleichsdaten über den Immobilienmarkt bekommen. Diese Kaufpreissammlung beinhaltet den jeweils erzielten Kaufpreis und alle über die Immobilie bekannten Informationen, wie z.B. Fläche, Alter, Mieteinnahmen usw.

Zu den bekanntesten und am häufigsten gebrauchten Werten gehört der Bodenrichtwert nach § 196 BauGB: „Auf Grund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden ... zu ermitteln (Bodenrichtwerte).“ Was dies genau ist und wie man es verwendet, schauen wir uns im Kapitel 8 über Bodenrichtwerte genauer an.

Problematisch ist die Situation, wenn ein Gebiet bereits vollständig bebaut ist und der Gutachterausschuss aus den Kaufpreisen – die ja für Grundstück *inkl.* Gebäude gelten – nur den Preis für den *Boden* ermitteln soll: „§ 196 (1) In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.“ Hieraus ergibt sich oftmals ein zweifelhafter Wert, der bei der Erstellung eines Immobilienwert-Gutachtens sachverständig eingeschätzt werden muss.

Bodenrichtwerte werden jeweils zum Jahreswechsel neu ermittelt: „§ 196 (1) Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln.“

Bodenrichtwerte und andere Auskünfte sind *zumeist* kostenlos und für jeden frei zugänglich: „Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.“ Allerdings gibt es diesbezüglich auch kostenpflichtige Angebote, z.B. über 0190- bzw. 0900-Rufnummern oder über das Internet. Dies hängt vom jeweiligen Gutachterausschuss ab.

### 7.4. Auszüge aus der Kaufpreissammlung

Man kann jetzt auch hergehen und vom Gutachterausschuss konkrete Auszüge aus dieser Kaufpreissammlung erhalten (also einzelne Kauffälle und ihre Daten), um damit Wertermittlungen durchzuführen: „§ 195 (3) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind bei berechtigtem Interesse nach Maßgabe landesrechtlicher Vorschriften zu erteilen (§ 199 Abs. 2 Nr. 4).“

### 7.5. Grundstücksmarktbericht

Gutachterausschüsse (nicht unbedingt alle) veröffentlichen jährliche *Grundstücksmarktberichte*, worin man viele der ihnen zur Verfügung stehenden Daten (außer den konkreten Kaufpreisen und den Bodenrichtwerten) findet. Sucht man also etwas zu einem zurückliegenden Stichtag, dann kann man es vielleicht dort finden und muss gar nicht anrufen.

Weiterhin werden die veröffentlichten Daten des Gutachterausschusses ins Amtsblatt<sup>38</sup> der Gemeinde bzw. des Landkreises übernommen und sind dort zu finden. Solche Amtsblätter findet man dann zu Bänden zusammengefasst in öffentlichen Bibliotheken.

### 7.6. Verwendete Modelle

Das Modell der Ableitung von Daten *sollte* vom Gutachterausschuss schriftlich niedergelegt und vielleicht sogar im Marktbericht oder im Amtsblatt veröffentlicht sein. Das heißt nicht unbedingt, dass jeder Gutachterausschuss dies auch tut. Da man jedoch auf eine Nachfrage nach dem Modell selten eine klare Antwort bekommt, ist es lohnenswert, nach einer *schriftlichen* Veröffentlichung zu suchen (z.B. in einem Marktbericht oder Amtsblatt; s.o.). Gibt es in den erwähnten Veröffentlichungen keine, so kann man es sich vielleicht von der Geschäftsstelle zufaxen lassen o.ä.

Abgeleitete Daten *ohne* das Modell dazu sind wertlos, da man nicht den genauen Weg kennt, den man von diesen Daten rückwärts gehen muss, um zum korrekten Ergebnis zu kommen.

---

<sup>38</sup> von kommunalen oder staatlichen Dienststellen herausgegebene Zeitung mit amtlichen Bekanntmachungen und Mitteilungen (Duden)