

**Verordnung
der Sächsischen Staatsregierung
über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach
dem Baugesetzbuch
(Gutachterausschußverordnung – SächsGAVO)¹**

Vom 27. August 1991

Aufgrund von § 199 Abs. 2 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch **Einigungsvertrag** vom 31. August 1990 (BGBl. II S. 889) wird verordnet:

§ 1

Bildung und Zuständigkeit der Gutachterausschüsse

- (1) Für jede kreisfreie Stadt und jeden Landkreis wird ein Gutachterausschuß gem. § 192 Abs. 1 **BauGB** für die Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen gebildet. Für kreisangehörige Städte und Gemeinden mit mehr als 30 000 Einwohnern kann das Regierungspräsidium auf Antrag die Bildung eines eigenen Gutachterausschusses zulassen; der Landkreis ist vorher zu hören. Mehrere Gebietskörperschaften können durch öffentlich-rechtliche Vereinbarung einen gemeinsamen Gutachterausschuß bilden.
- (2) Der Gutachterausschuß führt die Bezeichnung „Gutachterausschuß für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Stadt/im Landkreis...“.
- (3) Örtlich zuständig ist der Gutachterausschuß, in dessen Bereich das zu begutachtende Grundstück liegt. Liegt das Grundstück im Bereich mehrerer Gutachterausschüsse, so ist der Gutachterausschuß zuständig, in dessen Bereich die größere Fläche liegt. Dasselbe gilt, wenn die Begutachtung mehrerer Grundstücke, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, beantragt wird.
- (4) Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird bei der Verwaltung der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuß gebildet wird, eingerichtet. Die Gebietskörperschaft kann die Aufgaben der Geschäftsstelle durch öffentlich-rechtliche Vereinbarung auf die örtlich zuständige Vermessungsbehörde übertragen.

§ 2

Bestellung der Gutachter

- (1) Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden auf Vorschlag der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuß gebildet wird, vom Regierungspräsidium auf die Dauer von fünf Jahren bestellt. 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) Der Vorsitzende soll der Verwaltung, die die Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wahrnimmt, angehören. Für den Vorsitzenden sind ein oder mehrere Stellvertreter zu bestellen.
- (3) Als Gutachter darf nicht bestellt werden, wer nach § 21 der **Verwaltungsgerichtsordnung** vom Amt des ehrenamtlichen Richters ausgeschlossen ist. Im übrigen bleibt § 192 Abs. 2 **BauGB** unberührt.
- (4) Für jeden Gutachterausschuß sind ein Bediensteter der für die Einheitsbewertung örtlich zuständigen Finanzbehörde sowie ein Stellvertreter als Gutachter zu bestellen. Sie werden von der Oberfinanzdirektion vorgeschlagen.

§ 3

Pflichten der Gutachter

- (1) Die Gutachter sind verpflichtet, ihre Aufgaben gewissenhaft und unparteiisch zu erfüllen. Sie haben die ihnen durch ihre Tätigkeit zur Kenntnis gelangten personenbezogenen Daten der Beteiligten auch über den Beststellungszeitraum hinaus geheimzuhalten.
- (2) Die Gutachter sind vor der Übernahme ihrer Tätigkeit auf ihre Pflichten nach Absatz 1 besonders zu verpflichten sowie darauf hinzuweisen, daß sie Ausschließungsgründe nach § 5 Abs. 4 unverzüglich dem Vorsitzenden mitzuteilen haben. Die Verpflichtung ist aktenkundig zu machen.

§ 4

Abberufung eines Gutachters, vorzeitiges Ausscheiden

- (1) Ein Gutachter ist vom Regierungspräsidium abberufen, wenn die Bestellungsbedingungen entfallen sind oder wenn ein Ausschließungsgrund 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 und bei der Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne des § 193 Abs. 3 BauGB wird der Gutachterausschuß in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren Gutachtern tätig. Besondere Sachverständige kann der Vorsitzende nach Anhörung des Antragstellers hinzuziehen.

(2) Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten wird der Gutachterausschuß in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens drei weiteren Gutachtern tätig, von denen einer Bediensteter der für die Einheitsbewertung örtlich zuständigen Finanzbehörde sein muß.

(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 gelten §§ 20 und 21 des [Verwaltungsverfahrensgesetzes](#) entsprechend.

§ 6

Verfahren

(1) Der Antrag auf Erstattung eines Gutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einzureichen.

(2) Die Sitzungen des Gutachterausschusses sind nichtöffentlich. Beschlüsse werden mit Stimmenmehrheit gefaßt. Bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden.

(3) Das Gutachten ist schriftlich zu erstatten und vom Vorsitzenden zu unterzeichnen. Die mitwirkenden Gutachter und die für die Wertermittlung maßgeblichen Gesichtspunkte sind im Gutachten anzugeben.

§ 7

Aufgaben des Vorsitzenden

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses ist für den ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb verantwortlich. Ihm obliegt insbesondere die

1. Vertretung des Gutachterausschusses nach außen,
2. Besetzung des Gutachterausschusses im Einzelfall nach § 5 Abs. 3,
3. Verpflichtung der ehrenamtlichen weiteren Gutachter nach § 3 Abs. 2,
4. Leitung der Sitzungen,
5. Wahrnehmung der Befugnisse nach § 197 BauGB, soweit er damit nicht die Geschäftsstelle beauftragt,
6. Erteilung fachlicher Weisungen an die Geschäftsstelle,
7. Erläuterung der Gutachten vor Behörden und Gerichten, soweit er hierzu nicht eine sonstige sachkundige Person als Vertreter bestimmt.

§ 8

Aufgaben der Geschäftsstelle

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses obliegt nach Weisung des Vorsitzenden die Erledigung der laufenden Verwaltungsaufgaben, insbesondere die

1. Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung,
2. Vorbereitung der Wertermittlungen für Gutachten und Bodenrichtwerte sowie der Ermittlung der Anfangs- und Endwerte nach § 154 Abs. 2 BauGB,
3. Ausfertigung der Verkehrswertgutachten,
4. Erstellung der Bodenrichtwertkarten,
5. Veröffentlichung der Bodenrichtwerte,
6. Ableitung, Fortschreibung und Veröffentlichung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten,
7. Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung nach § 10 und über Bodenrichtwerte nach § 11 Abs. 4,
8. Festsetzung der Entschädigung der ehrenamtlichen Gutachter nach § 14,
9. Festsetzung der Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses.

§ 9

Kaufpreissammlung

(1) Die Kaufpreissammlung nach § 195 BauGB besteht aus der Kaufpreissammlung (beschreibender Nachweis) und der Kaufpreiskarte (kartenmäßiger Nachweis). Die Kaufverträge und die anderen Urkunden, die nach § 195 Abs. 1 BauGB und nach § 12 dem Gutachterausschuß zu übersenden sind, sind nach vollständiger Auswertung zu vernichten.

(2) Die Kaufpreissammlung enthält die Ergebnisse der Auswertung der Kaufverträge und der anderen Urkunden, geordnet nach sachlichen und zeitlichen Merkmalen. Name und Anschrift der Vertragsparteien oder sonstiger Berechtigter sind nicht aufzunehmen.

(3) Die Kaufpreiskarte ist auf der Grundlage der Daten des Liegenschaftskatasters zu erstellen. In ihr sind die Vorgänge nach Absatz 2, soweit es sich um einen Eigentumswechsel an Grundstücken handelt, einzutragen.

(4) Für jeden Auswertungsfall nach Absatz 2 sind die Zustandsmerkmale nach § 3 Abs. 2 der Wertermittlungsverordnung vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209) im jeweils erforderlichen Umfang zu erfassen. Der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und der Kaufpreis (Gesamtkaufpreis und Preis für den Quadratmeter oder einen anderen geeigneten Vergleichsmaßstab) sind festzuhalten. Soweit anzunehmen ist, daß ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse die Höhe des vereinbarten Kaufpreises beeinflußt haben, ist dies unter Hinweis auf die Umstände zu vermerken. Falls zur Führung der Kaufpreissammlung erforderlich, sind weitere Ermittlungen gem. § 197 BauGB durchzuführen.

(5) Die Kaufpreissammlung steht nur den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle in dem zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Umfang zur Verfügung. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, daß Unbefugte keine Kenntnis vom Inhalt der Kaufpreissammlung erhalten.

§ 10

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.

§ 11

Bodenrichtwerte

(1) Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB sind mindestens für baureifes Land oder einen anderen, für ein Gebiet typischen Entwicklungszustand zu ermitteln, soweit genügend Verkaufsfälle angefallen sind. Bei baureifem Land ist zu kennzeichnen, ob sich die Richtwerte auf erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland beziehen. Die Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche zu beziehen; sie können zusätzlich auf andere geeignete Vergleichsmaßstäbe bezogen werden.

(2) Bodenrichtwerte sind für eine Mehrzahl von Grundstücken zu ermitteln, die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse haben.

(3) Die Bodenrichtwerte sind in Bodenrichtwertkarten auf der Grundlage der Landeskartenwerke einzutragen.

(4) Die Bodenrichtwerte sind mindestens auf das Ende jedes zweiten Kalenderjahres, erstmalig auf den 31. Dezember 1992, bis zum 30. April des folgenden Jahres zu ermitteln. Sie sind in den betroffenen Gemeinden ortsüblich bekanntzumachen und dem Regierungspräsidium, den örtlich zuständigen Finanz- und Vermessungsbehörden sowie der Flurbereinigungs- und Flurneuordnungsbehörde mitzuteilen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, daß die Bodenrichtwerte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen werden und von der Geschäftsstelle Auskünfte über ihren Inhalt verlangt werden können.

§ 12

Übermittlung von Daten der Flurbereinigungs- und Flurneuordnungsbehörden

Die Flurbereinigungs- und Flurneuordnungsbehörden teilen dem jeweils zuständigen Gutachterausschuß zur Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung Daten über Kapitalbeträge nach § 40 des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191), Geldabfindungen nach § 52 FlurbG sowie nach § 58 Abs. 2 des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juli 1991 (BGBl. I S. 1418) Verwertungserlöse nach §§ 54 Abs. 1, 55 Abs. 2 FlurbG und Geldentschädigungen nach §§ 88 Nr. 4, 89 Abs. 2 FlurbG mit.

§ 13

Übertragung weiterer Aufgaben auf den Gutachterausschuß

Der Gutachterausschuß kann Berichte und Übersichten über den Grundstücksmarkt erstellen und auf Antrag einer zuständigen Behörde oder eines Gerichts Gutachten über die Höhe von Miet- oder Pachtzinsen erstatten. Die Vorschriften über die Erstattung von Gutachten über Verkehrswerte von Grundstücken finden entsprechende Anwendung.

§ 14

Entschädigung der Mitglieder des Gutachterausschusses

(1) Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden für ihre Leistungen nach dem Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1969 (BGBl. I S. 1756), zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs. 5 des Gesetzes vom 22. Februar 2002 (BGBl. I S. 981), in der am 30. Juni 2004 geltenden Fassung entschädigt. Für jede Stunde der erforderlichen Zeit ist der nach diesem Gesetz

Gutachterausschussverordnung

vorgesehene Mindeststundensatz für Sachverständige zu gewähren. Anlage I Kapitel III Sachgebiet A Abschnitt III Nr. 25 Buchst. a des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 936) in Verbindung mit § 1 der Verordnung zur Anpassung der für die Kostengesetze in dem in Artikel 3 des [Einigungsvertrages](#) genannten Gebiet geltenden Ermäßigungssätze (Ermäßigungssatz-Anpassungsverordnung – KostGERmAV) vom 15. April 1996 (BGBl. I S. 604) findet keine Anwendung.

(2) Die Mitglieder des Gutachterausschusses, die hauptberuflich dem öffentlichen Dienst der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuß gebildet ist, der örtlich zuständigen Finanzbehörde gem. § 2 Abs. 4 oder der örtlich zuständigen Vermessungsbehörde angehören, erhalten eine Entschädigung für ihre Leistungen nur für die außerhalb der regelmäßigen Arbeitszeit geleistete Arbeit. Im übrigen bleibt Absatz 1 unberührt.

(3) Die Entschädigung wird von der Geschäftsstelle nach Weisung des Vorsitzenden festgesetzt. Die Entschädigung trägt die Verwaltung, die die Aufgaben der Geschäftsstelle wahrnimmt.²

§ 15 Ausführungsvorschriften

Das Staatsministerium des Innern wird ermächtigt, die zur Ausführung dieser Verordnung erforderlichen Verwaltungsvorschriften zu erlassen.

§ 16 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Verkündung in Kraft

Dresden, den 27. August 1991

Die Sächsische Staatsregierung:

Prof. Dr. Biedenkopf
(i. V. Dr. Krause)

Dr. Krause

Heitmann

Prof. Dr. Milbradt

Rehm

Prof. Dr. Meyer

Dr. Schommer

Dr. Jähnichen

Dr. Geisler
(i. V. Dr. Jähnichen)

Dr. Weise

Vaatz

Dr. Ermisch

1 Überschrift geändert durch [Verordnung vom 9. November 2004](#) (SächsGVBl. S. 586)

2 § 14 geändert [Verordnung vom 9. November 2004](#) (SächsGVBl. S. 586)

Änderungsvorschriften

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung zur Änderung der Gutachterausschußverordnung vom 9. November 2004 (SächsGVBl. S. 586)