



# Mitteilungen

## Brandenburger Gutachterausschüsse sind Landeseinrichtungen

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg sind Landeseinrichtungen!? Natürlich ist das so, werden alle die sagen, die mit dem Gutachterausschusswesen vertraut sind. Die Praxis hat aber auch gezeigt, dass nicht überall der Rechtscharakter dieses Kollegialgremiums bekannt ist. Was im fachlichen Alltagsgeschäft kaum Fragen aufwirft, stellt sich bei Betrachtung der bekannten Rechtsnormen als nicht so eindeutig heraus. Weder das Baugesetzbuch (BauGB) noch die Gutachterausschussverordnung (GAV) geben eine klare Antwort. Nachfolgend sollen einige Aspekte zusammengetragen werden, die den staatlichen Charakter der Gutachterausschüsse verdeutlichen.

### Bundesrecht

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen sind nach § 192 Abs. 1 Baugesetzbuch selbständige und unabhängige Gutachterausschüsse zu bilden. Die fachliche Unabhängigkeit und Selbständigkeit ist notwendig, um jeden Anschein einer Beeinflussung des Ausschusses auszuschließen. Läge der Verdacht einer wie auch immer gearteten Einflussnahme vor, würde dies die Neutralität des kollegialen Fachgremiums und somit auch die Aussagekraft von Gutachten oder anderen Ergebnissen des Gutachterausschusses in Frage stellen.

Das Baugesetzbuch trifft in den §§ 192 bis 199 keine Entscheidung darüber, ob die

Gutachterausschüsse staatliche oder kommunale Einrichtungen sein sollen. Die Länder können in ihren nach § 199 Abs. 2 Baugesetzbuch zu erlassenden (Gutachterausschuss-) Verordnungen den Gutachterausschuss sowohl als kommunale als auch als staatliche Einrichtung vorsehen. Das hängt von der Entscheidung der jeweiligen Landesregierung insbesondere darüber ab, von welcher Seite die Gutachter bestellt werden (so auch Friedrich, in: Brügelmann: Baugesetzbuch, § 192 Rn. 6).

### Landesrecht Bestellung, Haftung

Im Land Brandenburg werden die Gutachter nach § 2 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung vom Ministerium des Innern als oberster Landesbehörde bestellt. Bei Bestellung durch eine Landesbehörde sind die Gutachterausschüsse nach höchstrichterlicher Rechtsprechung staatliche Einrichtungen (BGH Urteil vom 4.03.1982 - III 1982 ZR 156/80). Die weitere auf die Verhältnisse des Landes Brandenburg übertragbare Rechtsprechung (OVG Greifswald, Urteil vom 9.09.1998, Az. 1L 262/96) und die Kommentarliteratur gelangen einhellig zu der selben Meinung.

Aus der Bestellung der Gutachterausschüsse durch eine Landesbehörde ist auch die Haftungsfrage zu beurteilen. Wer für Amtspflichtverletzungen des Gutachterausschusses haftet bestimmt sich danach, wer dem Amtsträger die Aufgaben, bei denen eine

Ampflichtverletzung vorgenommen wurde, übertragen hat. Die Haftung übernimmt demnach das Land.

Gemäß § 1 GAV werden die Gutachterausschüsse vom Land Brandenburg gebildet. Die nach Bundesrecht offene Frage, ob die Gutachterausschüsse staatliche oder kommunale Einrichtungen sind, wird landesrechtlich im Sinne der ersten Alternative beantwortet. Abgesehen davon, stellt schon die Begründung zu § 2 der ersten Gutachterausschussverordnung (vom 18. Juni 1991, GVBl. S. 272) eindeutig klar, dass die Gutachterausschüsse aufgrund der Bestellung der Gutachterausschussmitglieder durch das Land keine kommunalen, sondern staatliche Einrichtungen sind.

### Gebühren, Landeswappen

Die Tatsache, dass die Gutachterausschüsse staatliche Einrichtungen sind, leitet sich ferner aus dem für sie anzuwendenden Gebührenrecht des Landes ab. Für die Tätigkeit des Gutachterausschusses werden Gebühren und Auslagen nach dem Gebührengesetz in Verbindung mit der Gutachterausschuss-Gebührenordnung erhoben (§ 20 Abs. 1 Satz 1 GAV). Der Erlass einer Gebührenordnung auf der Grundlage des Gebührengesetzes setzt jedoch voraus, dass es sich bei den Amtshandlungen, für die Gebühren festgelegt werden sollen, nicht um Angelegenheiten der Selbstverwaltung handelt (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 Unternr. 2 i.V.m. § 2 GebG Bbg, vgl. auch VG Leipzig, Beschl. v. 27.07.1994).

Die Zugehörigkeit der Gutachterausschüsse zur Landesverwaltung zeigt sich auch darin, dass diese nach § 1 Abs. 1 Nr. 8 der Verordnung über die Führung des Landeswappens ausdrücklich das Landeswappen führen.

### Art der Aufgabenwahrnehmung, Aufsicht

Aufgrund der Tatsache, dass die Gutachterausschüsse staatliche Einrichtungen sind, ist eine Aufgabenwahrnehmung als Selbstverwaltungsaufgabe obsolet. Diese Tatsache ist auch in der Rechtsprechung bestätigt worden.

Die Gutachterausschüsse unterliegen nach § 3 a GAV der Rechtsaufsicht des Ministers des Innern. Die verordnungsrechtliche Beschränkung auf die Rechtsaufsicht ist ausschließlich durch die bereits im Baugesetzbuch verankerte Selbständigkeit und Unabhängigkeit der Gutachterausschüsse bedingt; eine über die Rechtsaufsicht hinausgehende Aufsicht ist ausgeschlossen, weil dies sonst gegen bundesgesetzliche Regelungen verstieße. Aus der bundesgesetzlich vorgeschriebenen Art der Aufgabenwahrnehmung (unabhängig und selbständig) ergibt sich, dass sich die Tätigkeit der Gutachterausschüsse nicht als Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach **Weisung** einordnen lässt.

Die Art der Tätigkeit der Gutachterausschüsse ergibt sich aufgrund der rechtlich normierten Selbständigkeit und Unabhängigkeit aus sich selbst heraus.

### Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Aus der zuvor erörterten Rechtsnatur der Gutachterausschüsse kann auch der Rechtscharakter der nach § 192 Abs. 4 Baugesetzbuch einzurichtenden Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beurteilt werden. Als Hilfsorgan des Gutachterausschusses arbeitet sie gemäß § 15 Abs. 2 GAV nach den fachlichen Weisungen des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden.

Die Bildung einer Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist allein schon deshalb notwendig, weil die Gutachterausschussmitglieder ihre Aufgaben ehrenamtlich oder im Rahmen ihres Hauptamtes (Vorsitzender und ein Stellvertreter) wahrnehmen, die Erfüllung der gesetzlich vorgeschriebenen Aufgaben jedoch eine ständige, vorbereitende und begleitende Tätigkeitsausübung (insbesondere Führung der Kaufpreissammlung) erfordert. Aus organisatorischen und wirtschaftlichen Gründen ist es zweckmäßig, die Geschäftsstelle nicht als eigenständige Verwaltungseinheit aufzubauen, sondern in eine schon bestehende Behörde zu integrieren. Die Erfahrungen der Vergangenheit und der anderen Bundesländer haben gezeigt, dass die Gutachterausschüsse ihre Aufgaben dann bestmöglich erfüllen, wenn die Geschäftsstellen bei einem Kataster- und Vermessungsamt angesiedelt sind (s.a. Dieterich in Ernst, Zinkahn, Bielenberg: Baugesetzbuch-Kommentar, § 192 Rn. 59). Dies liegt zum einen an dem dort bereits vor der Funktionalreform vorhandenen geeigneten Personal, zum anderen auch am Vorliegen der für die Wertermittlung erforderlichen Unterlagen (Liegenschaftskarten, Liegenschaftsbuch, Bauleitplanungsunterlagen, usw.). Diesen Tatsachen hat das Land Brandenburg, wie fast alle anderen Bundesländer auch, dadurch Rechnung getragen, indem es die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses organisatorisch beim für den Landkreis oder die kreisfreie Stadt zuständigen Kataster- und Vermessungsamt eingerichtet hat (§ 15 GAV).

Die Ermächtigung der Landesregierung, Regelungen über Einrichtung und Aufgaben der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse zu treffen, ergibt sich aus § 199

Abs. 2 Nr. 3 Baugesetzbuch.

Die organisatorische Anbindung der Geschäftsstellen an die Kataster- und Vermessungsämter ändert jedoch nichts daran, dass die Geschäftsstelle als Hilfsorgan des Gutachterausschusses handelt. Die fachliche Weisungsbefugnis des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden gegenüber der Geschäftsstelle bleibt dennoch bestehen. Die Mitarbeiter der Geschäftsstelle sind an fachliche Weisungen der Katasterbehörde nicht gebunden (VG Düsseldorf Urt. vom 3.07.1980 9K 182/80). Aus ihrer Anstellung bei der Katasterbehörde des Landkreises oder der kreisfreien Stadt ergibt sich nur eine dienstrechtliche Weisungsbefugnis der Anstellungsbehörde.

### **Erstes Funktionalreformgesetz**

Das Land Brandenburg hat mit § 15 der Gutachterausschussverordnung vom 18.06.1991 die Ermächtigung zur Regelung über Einrichtung und Aufgaben der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erstmalig aufgegriffen. Demnach wurden die Geschäftsstellen organisatorisch bei den - zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens der GAV im Juni 1991- staatlichen Kataster- und Vermessungsämtern eingerichtet. Die eigenständige und unabhängige Aufgabenwahrnehmung der Gutachterausschüsse blieb davon unberührt.

Mit dem Ersten Funktionalreformgesetz (1. BbgFRG) im Jahre 1994 wurden die Aufgaben der staatlichen Kataster- und Vermessungsämter (nicht die der Geschäftsstellen) nach § 22 Abs. 2 Vermessungs- und Liegenschaftsgesetz zum 1.01.1995 als Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung auf die Landkreise und kreisfreien Städte

übertragen. Eine Übertragung der Aufgaben des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle als Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung hat nicht stattgefunden. Dies wäre wegen der bundesgesetzlich vorgeschriebenen Unabhängigkeit und Selbständigkeit des Gutachterausschusses und seiner uneingeschränkten fachlichen Aufsicht und Weisungsbefugnis gegenüber der Geschäftsstelle auch nicht möglich gewesen. Damit trotz dieser vorgegebenen Konstellation die fachlich notwendige Anbindung der Geschäftsstellen an die Kataster- und Vermessungsämter nicht verloren geht, musste in Art. 5, § 2 1.BbgFRG bestimmt werden, dass neben dem Personal der staatlichen Kataster- und Vermessungsämter auch das Personal der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse von den Landkreisen und kreisfreien Städten übernommen wird. Die Aufgaben der Geschäftsstelle wurden und werden auch weiterhin nur auf fachliche Weisung des Gutachterausschusses wahrgenommen. Die Gutachterausschüsse selbst wurden vom Ersten Funktionalreformgesetz nicht betroffen. Sie sind weiterhin staatliche Einrichtungen.

### Fazit

Die Aufgaben des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle lassen sich wegen der bundesgesetzlich vorgeschriebenen Selbständigkeit und Unabhängigkeit des gutachterlichen Kollegialgremiums weder als Selbstverwaltungsaufgaben noch als Pflichtaufgaben zur Erfüllung nach Weisung einordnen. Die Aufsichtsbehörde kann nur eine Rechtsaufsicht ausüben. Während es sich beim Gutachterausschuss um eine dem allgemeinen Verwaltungsaufbau nebengeordnete Landeseinrichtung

handelt, ist dessen Geschäftsstelle aus fachlichen Gründen organisatorisch beim Kataster- und Vermessungsamt angesiedelt. Daraus ergibt sich eine Dienstaufsicht des Landrates bzw. Oberbürgermeisters gegenüber den Mitarbeitern der Geschäftsstelle. Die fachliche Aufsichts- und Weisungsbefugnis des Gutachterausschusses gegenüber der Geschäftsstelle wird dadurch nicht eingeschränkt.

(T. Rauch, MI, Potsdam)

### Fristen verlängert

Bundestag und Bundesrat haben die Fristen des "Eigentumsfristengesetzes" verlängert. Deren Ablauf, ursprünglich für den 31. Dezember 1999 festgelegt, wurde nun um ein Jahr bis zum Ablauf des 31. Dezember 2000 verlängert. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs - d.h. das Vertrauen auf die Richtigkeit der Eintragung - wird somit erst ab 1. Januar 2001 hergestellt.

Dies betrifft insbesondere die Eintragung von bisher nicht im Grundbuch verzeichneten Mitbenutzungsrechten, Gebäudeeigentumsrechten, Rechten zum Besitz, Vorkaufsrechten, Wege- und Leitungsrechten und die grundbuchliche Sicherung von Ansprüchen aus dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (Vermittlungsvermerk).

Der entsprechende Antrag zur Sicherung der vorgenannten Rechte sollte möglichst frühzeitig, d.h., in der ersten Hälfte des Jahres 2000 eingebracht werden. Damit wird gesichert, dass eine Eintragung im Grundbuch noch vor Fristablauf erfolgen kann.

(Notarkammer Brandenburg)