

Oberer Gutachterausschuss neu bestellt

Zum 5. Oktober 2009 wurde der Obere Gutachterausschuss für eine neue Amtszeit von 5 Jahren bestellt. Die personelle Besetzung änderte sich nur geringfügig. Als Vorsitzender konnte wieder Herr Jürgen Kuse gewonnen werden; Herr Dr. Schwenk steht erneut als stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter zur Verfügung. Als weitere Mitglieder wurden Frau Ehlers (MI), Frau Dr. Homuth (öbvS), Frau Hänicke-Hurlin (öbvS), Herr Neef (öbvS), Herr Prof. Ribbert (GA Berlin) und Herr Schmidt (GA Potsdam) bestellt (nähere Informationen zu den Mitgliedern werden unter www.gutachterausschuss-bb.de zur Verfügung gestellt).

In den vergangenen 15 Jahren hat sich die Einrichtung des Oberen Gutachterausschusses nicht nur bewährt, seine Bedeutung hat darüber hinaus zugenommen. Dieses wird mit Blick auf die Aufgaben und Arbeitsschwerpunkte deutlich:

- Der Landesgrundstücksmarktbericht ermöglicht es, die Entwicklungen auf den Grundstücksmärkten der einzelnen Landkreise und kreisfreien Städte in einen Zusammenhang zu stellen. Dabei wird nicht nur die Einteilung in Regionen und Teilmärkte permanent einer Überprüfung unterzogen und an aktuelle Entwicklungen und Fragestellungen angepasst, sondern es werden zunehmend überregionale Daten abgeleitet, die aufgrund der Anzahl der Kaufpreise in den einzelnen Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse dort nicht ermittelt werden können.
- Die Durchführung von landesweiten Übersichten und Analysen stößt auf eine ständig wachsende Nachfrage. Beispielhaft seien hier die Untersuchungen zum Wertniveau von Wassergrundstücken, zur Preisentwicklung von Gewerbebauland in den regionalen Wachstumskernen zur Evaluierung der Förderprogramme oder zu Zwangsversteigerungen genannt.
- Durch die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschuss werden zunehmend landesweite Datenabgaben durchgeführt. Ob für das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung zur Neukonzeption einer bundesweiten Immobilienpreisanalyse, für den Bundesgrundstückmarktbericht der Länder oder das Vergleichspreisinformationssystem der BVVG – hierdurch werden nicht nur die regionalen Geschäftsstellen entlastet, sondern im Interesse der Kunden vor allem eine einheitliche und standardisierte Datenaufbereitung zur Verfügung gestellt.
- Der Obere Gutachterausschuss kann Empfehlungen zu besonderen Problemen der Wertermittlung geben. Diese Aufgabe wird nicht als einseitige Vorgabe, sondern als gemeinsame Entwicklung von fachlichen Lösungen im Miteinander aller Beteiligten gelebt. So sind 2005 die Arbeitshilfe zur Bodenwertermittlung in Stadtumbaugebieten und 2008 die Praxishilfe zu Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträgen in Sanierungsgebieten entstanden, die auch außerhalb des Landes Brandenburg auf breite Resonanz gestoßen sind.

- Die Anzahl der Obergutachten war nie groß und hat sich auf 1 bis 2 Obergutachten im Jahr eingependelt. Mit den Obergutachten insbesondere zu ortsüblichen Nutzungsentgelten und in Enteignungsverfahren wurden jedoch Maßstäbe gesetzt, die in diesen streitbehafteten Themen zu Einigungen geführt haben und Verhandlungsstrategien für nachfolgende Verfahren ermöglichten.

Die Bilanz von 15 Jahren Oberer Gutachterausschuss fällt daher positiv aus, gibt aber keinen Anlass beim Erreichten stehen zu bleiben. Mit der Änderung des BauGB sind insbesondere bei den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten Anforderungen gestellt worden, die nicht von jedem Gutachterausschuss für seinen Zuständigkeitsbereich alleine erfüllt werden können. Der Entwurf der Gutachterausschussverordnung sieht daher vor, dass durch den Oberen Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die überregionale Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung

erforderlichen Daten festgelegt werden sollen. Diese Erweiterung des Aufgabenbereichs des Oberen Gutachterausschusses soll bewirken, dass genügend geeignete Kaufpreisdaten für überregionale Auswertungen zur Verfügung stehen und die Ergebnisse der einzelnen Gutachterausschüsse unmittelbar vergleichbar sind. Die Erfahrungen bei der Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen haben gezeigt, dass diese Standardisierung erforderlich ist. Den entscheidenden Anteil und eine Schlüsselposition haben dabei die regionalen Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen. Ohne die konsequente Umsetzung dieser Standards und die darauf ausgerichtete sorgfältige Erfassung und Auswertung der Kaufverträge können keine überregionalen Daten abgeleitet werden. Nicht nur hier gilt: 15 Jahre positive Bilanz für den Oberen Gutachterausschuss sind daher auch 15 Jahre positive Bilanz für die Arbeit der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen.

(Beate Ehlers, MI)

Leitfaden Baurecht erschienen

Mit der Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung im Sommer 2008 wurde im § 4 klargestellt, dass sich die Prüfung baurechtskonformer Zustände bereits auf die die Teilung vorbereitende Zerlegungsvermessung bezieht und nicht erst bei der Durchführung der Teilung im Grundbuch betrachtet werden muss. Diese Klarstellung entspricht auch der vorangegangenen Auffassung

und Handlungsweise der meisten mit dieser Problematik befassten Vermessungsstellen. Diese neue gesetzliche Forderung ist folgerichtig, wenn man sich vergegenwärtigt, dass bei der Durchführung einer Teilung im Grundbuch, zum Beispiel bei Grundstücken, die aus mehreren Flurstücken bestehen, keine fachliche Prüfung der bauplanungs- und ordnungsrechtlichen Belange erfolgt