



Sachbearbeitung	VG/ME - Vermessung		
Datum	30.01.2012		
Geschäftszeichen	VG/ME-Mi/Bi	*7	
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 28.02.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 065/12

---

Betreff: 50 Jahre Gutachterausschuss für Grundstückswertermittlung in Ulm  
- Bericht

Anlagen:

**Antrag:**

Den Bericht "50 Jahre Gutachterausschuss für Grundstückswertermittlung in Ulm" zur Kenntnis nehmen.

Feig

---

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 3,C 3,OB	Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## Sachdarstellung:

Im Juni 1960 wurde mit dem Inkrafttreten des damaligen Bundesbaugesetzes (heute Baugesetzbuch) die staatliche Reglementierung der Grundstückspreise aufgehoben. Erstmals wurde die Institution des selbständigen Gutachterausschusses mit Geschäftsstelle bei den Gemeinden eingerichtet. Mit der Einrichtung des Gutachterausschusses für Grundstückswertermittlung wurde eine wichtige Voraussetzung für das Funktionieren des Grundstücksmarktes sowie die notwendige Markttransparenz geschaffen.

**In Ulm wurde das erste ehrenamtliche Gremium am 06. Februar 1962 vom Gemeinderat vorgeschlagen** und im Anschluss vom Regierungspräsidium Nordwürttemberg bestellt. Insofern kann der Gutachterausschuss in Ulm auf nunmehr **50 Jahre Bestehen in Ulm** zurückblicken.

Als erster Vorsitzender wurde Herr Hugo Zeller (Leiter des Flurbereinigungsamtes) bestellt. Zusammen mit einem Stellvertreter sowie weiteren 14 Gutachtern wurde das erste Gutachterausschussgremium gebildet. Die Bestellungsperiode betrug wie heute vier Jahre. Der derzeitige Vorsitzende Herr Kiel war bis Januar 2009 Leiter der Abteilung Vermessung. Dazwischen gab es lediglich zwei weitere Vorsitzende, sodass über den Zeitraum von 50 Jahren der Vorsitz von lediglich 4 Personen bestritten wurde.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft ist in den letzten 50 Jahren ständig angewachsen. Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Die Baulandpreise sind im Schnitt um ein vielfaches (bis zum 20fachen) gestiegen. Gerade in Zeiten der Finanzkrise tragen Marktwerte von Grundstücken und Markttransparenz zur Absicherung von Krediten und Hypotheken und damit zur Stabilisierung der Volkswirtschaft bei.

Nicht nur unkundigen, gelegentlichen Marktteilnehmern wie normalen Bürgern bieten die Dienstleistungen des Gutachterausschusses Orientierung und Hilfe bei Immobilienangelegenheiten, auch Fachkundigen wie Banken, Steuerberatern und Sachverständigen leistet die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses kompetente Unterstützung durch ihre Produkte.

Auch wenn der Gutachterausschuss nicht im Rampenlicht steht, leistet er mit seiner Arbeit einen wichtigen Beitrag für das Gemeinwohl und für die Stadt Ulm.

Auch heute noch ist der Gutachterausschuss ein auf der Grundlage des Baugesetzbuches gebildetes, selbständiges und unabhängiges, weisungsfreies Kollegialorgan. Gemäß § 192 BauGB sollen die Gutachter sachkundig und erfahren sein. Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist zusätzlich ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken als Gutachter mit heranzuziehen.

Personen mit folgender Tätigkeit kommen insbesondere in Betracht:

- Architekten und Bauingenieure
- Vermessungsingenieure
- Immobilienmakler
- Sachverständige für Wertermittlungen
- Kaufleute der Immobilien-, Bau-, Wohnungs- und Finanzwirtschaft
- Fachleute im Haus- und Grundbesitzerverein
- Fachleute im Mieterverein
- Fachleute in Wirtschaftsprüfungsunternehmen und Unternehmen der Wohnungswirtschaft

Wesentlich ist, dass die Personen mit entsprechender örtlicher Marktkenntnis in der Wertermittlung von Immobilien erfahren sind.

Die Bestellung obliegt nach § 2 Gutachterausschussverordnung in Verbindung mit der Hauptsatzung der Stadt Ulm dem Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Ulm.

Gem. § 192 (4) BauGB bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. In Ulm ist diese bei der Abteilung Vermessung angegliedert (Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und Vermessung).

### **Aufgaben des Gutachterausschusses:**

Nach § 193 BauGB erstattet der Gutachterausschuss auf Antrag Gutachten (gebührenpflichtig). Antragsteller können sein: Behörden, Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte sowie Gerichte und Justizbehörden.

Auf der gesetzlichen Grundlage von BauGB und Wertermittlungsverordnung obliegen dem Gutachterausschuss insbesondere folgende Aufgaben:

- Verkehrswertgutachten über unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Rechte an Grundstücken zu erstatten (ca. 20 Sitzungen / Jahr mit je ca. 2-3 Bewertungsobjekten)
- Bodenrichtwerte (durchschnittliche Lagewerte) zu ermitteln und zu veröffentlichen (Bodenrichtwerte werden im Zweijahreszyklus ermittelt)
- Besondere Werte in Sanierungs- und Umlegungsgebieten zu ermitteln und zu veröffentlichen
- Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln ( z.B. Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke )
- Die Kaufpreissammlung zu führen und auszuwerten (im Mittel rd. 1400/1500 Kaufverträge/Jahr)

### **Produkte des Gutachterausschusses:**

#### **Grundstücksmarktbericht** (gebührenpflichtig):

Der Gutachterausschuss legt jährlich einen Grundstücksmarktbericht vor, um die Öffentlichkeit über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht enthält Angaben über die allgemeine Preisentwicklung sowie die Entwicklung der Grundstückspreise in Teilbereichen. Er trägt deshalb zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt bei. Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte sind wichtige Informationsquellen für den Gutachterausschuss, für Banken, Makler, für sonstige Sachverständige, für das Finanzamt und für Bürgerinnen und Bürger.

#### **Bodenrichtwertkarte** (gebührenpflichtig):

Aus den Daten der **Kaufpreissammlung** werden durch den Gutachterausschuss turnusgemäß auf das Ende jedes geraden Kalenderjahres bis zum 30. Juni des folgenden Jahres **Bodenrichtwerte** ermittelt. Rechtsgrundlage: § 196 (1) BauGB, § 12 (3) GausschV. Hierzu wird im Baugesetzbuch ausgeführt:

"Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre."

Die Bodenrichtwerte werden auf Grund der Erfahrungen des Gutachterausschusses und nach Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt und in der Bodenrichtwertkarte dargestellt.

Anmerkung:

Der Gutachterausschuss ist kein beschließender oder beratender Ausschuss des Gemeinderats i.S.d. GO, sondern eine auf Gemeindeebene gebildete Fachbehörde, mit von der Gemeinde zu bestellenden ehrenamtlichen und besonders fachkundigen Mitgliedern (Kollegialorgan).