

# 1. Thüringer Forum Bodenmanagement

Die neue Gutachterausschussverordnung in Thüringen

# Die neue Gutachterausschussverordnung in Thüringen

1. Motivation
2. Wesentliche Änderungen
3. Regelungen im Einzelnen

## Motivation

### Erbschaftssteuerreform

- Aufwertung der Immobilienwertermittlung
- Bereitstellung einer verbesserten Datengrundlage durch die Gutachterausschüsse erforderlich
- Änderung des BauGB (§§ 192 – 199)
  - Konkretisierung „der zur Wertermittlung erforderlichen Daten“
  - flächendeckende, zonale Bodenrichtwerte mind. zum Ende jeden zweiten Kalenderjahres
  - Oberer Gutachterausschuss oder Zentrale Geschäftsstelle, insbesondere für überregionale Auswertungen und Analysen

## Motivation

### Verschiebung des Aufgabenschwerpunktes

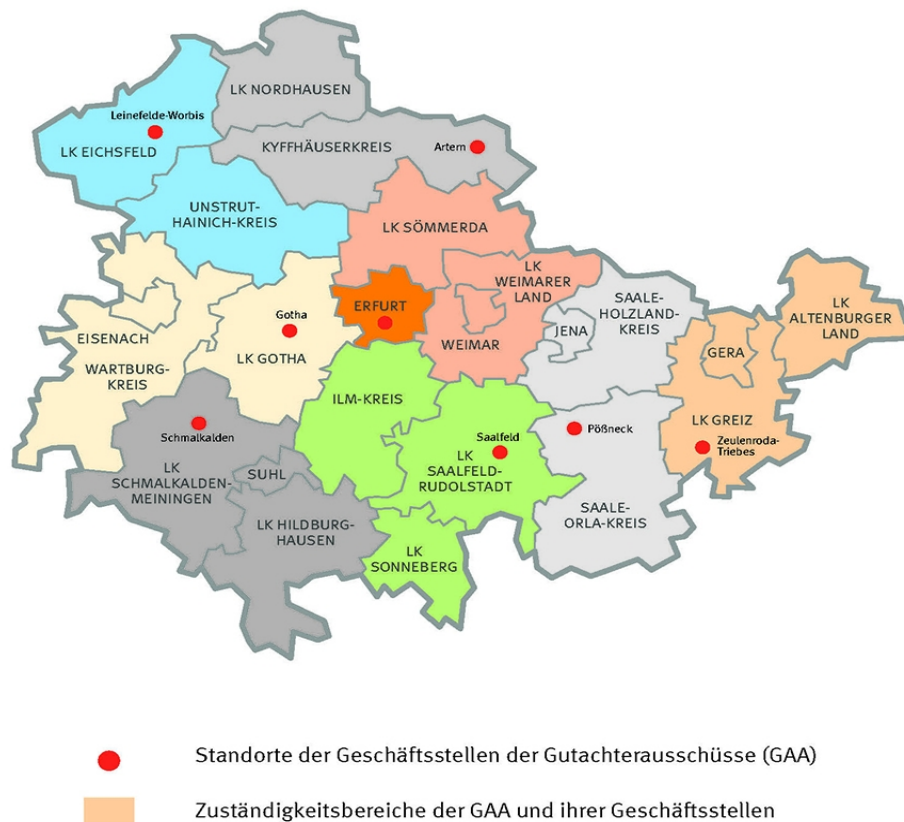
- Marktanalysen
- Schaffung einer zuverlässigeren Datengrundlage
- weniger Einzelgutachten
- Veröffentlichung von fundierten Immobilienmarktberichten

# Motivation

## Weitere Motivationen

- Fokussierung auf Arbeitsschwerpunkte
- Haushaltskonsolidierung und Stelleneinsparungen
- Bündelung von Ressourcen und Fachkompetenzen

# Wesentliche Änderungen



## Wesentliche Änderungen

### Reduzierung der Gutachterausschüsse

- Straffung der Verwaltungsstrukturen
- Breitere Datenbasis zur Ableitung der Marktdaten
- Allgemeine Entwicklung in Deutschland (z. B. 4 ST, 13 SN, 18 BB)
- ein Gutachterausschuss für ca. 200.000 Einwohner

## Wesentliche Änderungen

- Rechtsaufsicht von oberer Behörde auf oberste Behörde übergegangen
- Bildung einer Zentralen Geschäftsstelle statt Bildung eines Oberen Gutachterausschusses
- Beteiligung der Kammern, Verbände und Landkreise/kreisfreie Städte bei der Bestellung der Gutachter
- Konstituierende Sitzung
- Immobilienmarktbericht alle zwei Jahre



## Regelungen im Einzelnen

### § 1 Räumliche Gliederung und Rechtsaufsicht

### § 2 Zusammensetzung der Gutachterausschüsse

- mind. 10 ehrenamtliche Mitglieder
- Vorsitzende müssen Bedienstete des TLVermGeo sein
- Bedienstete der Finanzbehörden müssen vertreten sein
- je zwei Mitglieder mit speziellen Fachkenntnissen (Bau, Immobilienwirtschaft und Landwirtschaft)

## Regelungen im Einzelnen

### § 3 Bestellung, Abberufung, Amtszeit

- Bestellung durch das TLVermGeo
- bei Vorsitzenden Einvernehmen des Ministeriums erforderlich
- bei ehrenamtlichen Mitgliedern Beteiligung der Kammern, Verbände und Landkreise/kreisfreie Städte
- Abberufung von Mitgliedern durch das TLVermGeo im Einvernehmen mit dem Ministerium
- Ausschließungsgründe (Bezug auf andere Gesetze z. B. ThürVwVfG)

## Regelungen im Einzelnen

### § 4 Verpflichtung der Mitglieder

- gewissenhafte Erfüllung ihrer Obliegenheiten (Neutralität, Geheimhaltung)
- TLVermGeo verpflichtet Vorsitzende
- Vorsitzender verpflichtet ehrenamtliche Mitglieder

### § 5 Konstituierende Sitzung, Geschäftsordnung

### § 6 Aufgaben der Gutachterausschüsse

- nach §193 BauGB (Gutachten, Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung)
- sonstige Aufgaben

## Regelungen im Einzelnen

### § 7 Aufgaben des Vorsitzenden

- Vertretung des Gutachterausschusses nach außen
- Entscheidungen über die Besetzung des Gutachterausschusses nach § 17 und Ladung
- Leitung der Sitzungen
- Erteilung von fachlichen Weisungen an die Geschäftsstelle
- Erläuterung von Gutachten (Behörden, Gerichte)
- Verpflichtung ehrenamtlicher Mitglieder

## Regelungen im Einzelnen

### § 8 Geschäftsstellen (beim TLVermGeo)

### § 9 Aufgaben der Geschäftsstellen

- Führung und Einrichtung der Kaufpreissammlung
- Vorbereitende Aufgaben
- Führung der Verwaltungsgeschäfte der Gutachterausschüsse
- Festsetzung der Gebühren und Entschädigungen
- sonstige Aufgaben

### § 10 Bildung der Zentralen Geschäftsstelle

- Einrichtung beim TLVermGeo

## Regelungen im Einzelnen

### § 11 Aufgaben der Zentralen Geschäftsstelle

- Immobilienmarktbericht für Thüringen
- Betreuung BORIS-TH und Internetauftritt
- Empfehlung für einheitliche Standards
- Richtlinien für die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Fortbildung

### § 12 Kaufpreissammlung

- Bereitstellung Programmsystem durch TLVermGeo
- Auswertung für Bodenrichtwerte und sonstige Daten
- Regelungen zum Schutz personenbezogener Daten

## Regelungen im Einzelnen

### § 13 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

- Darlegung eines berechtigten Interesses
- Grundstücksbezogene Auskünfte nur an definierten Personenkreis (Behörden und sonstige öffentliche Stellen, best. Sachverständige) auf schriftlichen Antrag
- Darlegung von Verwendungszweck, zweckgebundene Nutzung

### § 14 Bodenrichtwerte

- Ermittlung jeweils zum 31. Dezember jedes geraden Kalenderjahres
- Veröffentlichung im Internet (BORIS-TH) zum 30. April des Folgejahres

## Regelungen im Einzelnen

### § 15 Immobilienmarktberichte

- Inhalt des Immobilienmarktberichtes (stat. Angaben zum Immobilienmarkt, sonst. zur Wertermittlung erforderliche Daten)
- erscheint in jedem geraden Kalenderjahr

### § 16 Datenschutz

### § 17 Besetzung des Gutachterausschusses im Einzelfall

- Gutachten: Vorsitzender und zwei ehrenamtliche Gutachter
- Bodenrichtwerte: Vorsitzender und mind. sechs ehrenamtliche Gutachter
- Wertermittlungsrelevante Daten: Vorsitzender und mind. vier ehrenamtliche Gutachter



## Regelungen im Einzelnen

### § 18 Verfahren

- nicht öffentliche Sitzungen
- Regelung zur Abstimmung

### § 19 Entschädigung

- 35 Euro je Stunde
- bei Bodenrichtwerten und sonstigen wertermittlungsrelevanten Daten maximal 200 Euro je Sitzungstag
- Fahrtkosten nach JVEG
- Sonderregelung für ehrenamtliche Gutachter, die im öffentlichen Dienst tätig sind

## Regelungen im Einzelnen

### § 20 Zusammenarbeit der Gutachterausschüsse

- Daten der Kaufpreissammlungen sind anderen Gutachterausschüssen zugänglich zu machen, soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben erforderlich ist

### § 21 Übergangsbestimmungen

- innerhalb von sechs Monaten Neubestellung der Mitglieder der Gutachterausschüsse
- bis zur Neubestellung bleiben die bisherigen Gutachterausschüsse im Amt
- Mit Inkrafttreten gilt der Obere Gutachterausschuss als aufgelöst

## Regelungen im Einzelnen

### § 22 Gleichstellungsbestimmungen

- Status- und Funktionsbezeichnungen gelten jeweils in männlicher und weiblicher Form

### § 23 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

- Tritt am Tag nach der Verkündung (7. November 2013!) in Kraft
- Gleichzeitig tritt die ThürGaaVO vom 24. Juni 2003 außer Kraft

Den Verordnungstext finden Sie unter

<http://www.thueringen.de/th9/tlvermgeo/landesamt/gesetze/>

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit