

3 Sachverständigenwesen

3.1 Die Gutachterausschüsse

Mit Erlass des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahr 1960 wurde in der Bundesrepublik das Gutachterausschusswesen installiert. Desse[n] wichtigste Aufgabe ist es, Markttransparenz im Immobilienbereich zu schaffen. Das BBauG ist mit Wirkung zum 01.07.1987 mit dem Städtebauförderungsgesetz zum Baugesetzbuch (BauGB) zusammengeführt worden. Das Gutachterausschusswesen und die Aufgaben der Gutachterausschüsse sind heute in den §§ 192 ff. BauGB geregelt. Zutreffend ist dieser Teil des Gesetzes mit „Wertermittlung“ überschrieben.

Gutachter-ausschusswesen

Soweit Einzelheiten nicht durch Bundesrecht festgelegt sind, können die Landesregierungen etwaige Freiräume ausfüllen. Dazu wurden auf der Grundlage der Ermächtigung in § 199 BauGB in allen Bundesländern Durchführungsverordnungen („Gutachterausschussverordnungen“) erlassen. So sind die Länder z. B. für die Einrichtung und das Tätigwerden der Gutachterausschüsse sowie die Regelung der Einzelheiten bei der Bestellung der Gutachter zuständig.

Aufgaben
Gutachterausschüsse

Das ausschließlich in Deutschland vorherrschende Gutachterausschusswesen ist zweistufig. Die örtliche bzw. regionale Zuständigkeitsebene wird durch die Gutachterausschüsse abgedeckt. Darüber stehen, mit anderen Aufgaben, die Oberen Gutachterausschüsse der Länder.

2 Stufen:
örtlich/regional +
Landesebene

Rechtsgrundlage ist § 198 BauGB. Aktuell (01.12.2018) sind sieben Obere Gutachterausschüsse und fünf Zentrale Geschäftsstellen in Deutschland eingerichtet. Durch das Erbschaftssteuerreformgesetz vom 24.12.2008, das zu einer Änderung des BauGB geführt hat, wird die Einrichtung von Oberen Gutachterausschüssen oder Zentralen Geschäftsstellen in allen Bundesländern vorgeschrieben, die mehr als zwei örtliche Gutachterausschüsse haben. Demnach sind für die Bundesländer Berlin, Bremen, Hamburg und Sachsen-Anhalt keine Oberen Gutachterausschüsse zu bilden.

7 obere Gutachter-ausschüsse
5 zentrale Geschäftsstellen

Aufgabe: überregionale Auswertung + Analyse

Gemäß § 198 Abs. 2 BauGB haben Obere Gutachterausschüsse oder Zentrale Geschäftsstellen insbesondere die Aufgabe, überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens zu erstellen. Darüber hinaus sind die Oberen Gutachterausschüsse dafür zuständig, auf Antrag eines Gerichts ein Gutachten zu erstatten, wenn schon das Gutachten eines Gutachterausschusses vorliegt.

Die Gutachterausschüsse sind deutschlandweit flächendeckend installiert. Dabei sind die landesrechtlichen Vorschriften sehr unterschiedlich, was dazu geführt hat, dass die Zahl der Gutachterausschüsse von Bundesland zu Bundesland stark variiert. Die Abbildung 2 zeigt eine Übersicht über die Zahl der Gutachterausschüsse und die in den jeweiligen Bundesländern eingerichteten Oberen Gutachterausschüsse bzw. Zentralen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse.

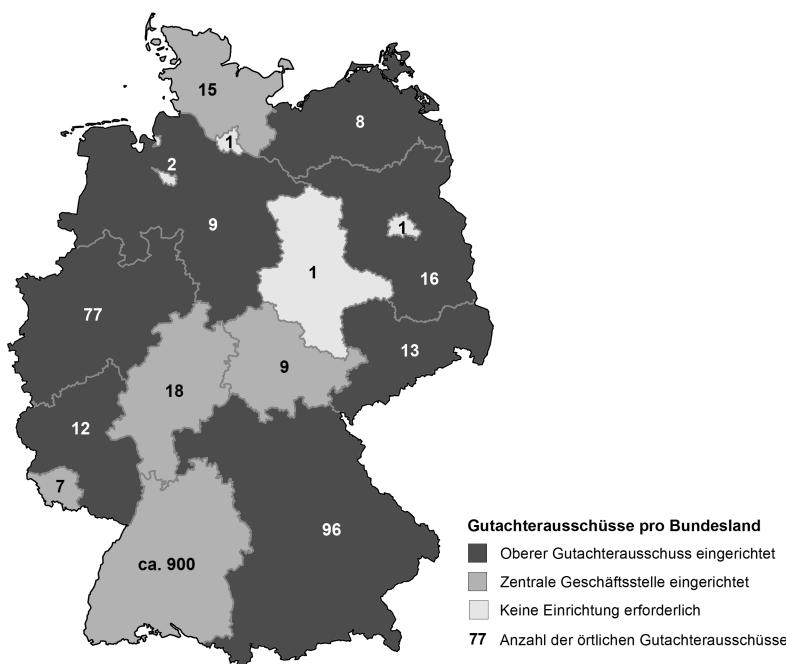


Abbildung 2: Gutachterausschüsse in Deutschland

Quelle: Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland, Stand: 01.12.2018

Gemäß § 192 Abs. 1 BauGB sind die Gutachterausschüsse Kollegialorgane selbstständiger, unabhängiger Gutachter. Sie setzen sich aus einem Vorsitzenden, der den Gutachterausschuss repräsentiert, und weiteren ehrenamtlichen Gutachtern zusammen. Ein Bediensteter der für die Einheitsbewertung zuständigen Finanzbehörde und ein Stellvertreter sind von der Behörde vorzuschlagen und als ehrenamtliche Gutachter zu bestellen. Sie bedürfen besonderer Sachkunde für die steuerliche Bewertung des Grundbesitzes nach dem BewG und sind gemäß § 192 Abs. 3 Satz 2 BauGB (grundsätzlich ausschließlich) bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte zu beteiligen. Nach landesrechtlichen Vorschriften müssen bzw. können sie z.B. bei der Erstellung von Bodenrichtwertübersichten sowie bei der Erstellung von Mietwertübersichten und Mietspiegeln herangezogen werden.⁶

Die Regelbesetzung der Gutachterausschüsse ist landesrechtlich festgelegt. Die Sitzungen finden unter Leitung des Vorsitzenden Mitglieds oder dessen Stellvertreters mit (mindestens) zwei ehrenamtlichen Gutachtern statt. Die 1+2-Besetzung gilt auch für die Erstattung von Gutachten. Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten ist darüber hinaus der Vertreter der Finanzbehörde hinzuzuziehen. Die Regelbesetzung besteht hier aus dem Vorsitzenden und mindestens drei⁷ weiteren ehrenamtlichen Gutachtern. Hat der Vertreter der Finanzbehörde bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte nicht mitgewirkt, sind die Bodenrichtwerte nicht ordnungsgemäß zustande gekommen.⁸

Die Gutachterausschüsse nehmen im Rahmen ihrer hoheitlichen Tätigkeit Aufgaben der öffentlichen Verwaltung wahr. Sie sind aber außerhalb der Behördenhierarchie angesiedelt, um die in § 192 BauGB festgeschriebene Unabhängigkeit zu gewährleisten. Dazu ist weiterhin festgelegt, dass die Mitglieder des Gutachterausschusses nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft befasst sein dürfen (§ 192 Abs. 3 BauGB). Andererseits ist aber in fast allen Gutachterausschussverordnungen geregelt,⁹ dass der Vorsitzende ein Mitarbeiter der Verwaltung ist, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

Aufbau Gutachterausschuss:
1 Vorsitzender
1 Stellvertreter (ehrenamtlich)
weitere Gutachter (ehrenamtlich)
1 Bediensteter (ehrenamtlich)

Regelbesetzung: 1+2

Unabhängigkeit

6 Vgl. z.B. § 16 Abs. 2 i. V.m. § 2 Abs. 4 GAVO NRW.

7 Je nach Bundesland auch mehr.

8 Vgl. z.B. Dieterich, H., in: Ernst, W./Zinkahn, W./Bielenberg, W./Krautzberger, M., BauGB, 129. Ergänzungslieferung, München 2018 zu § 192.

9 Ausnahmen sind Baden-Württemberg und Hessen.

- Geschäftsstelle Eine wichtige Einrichtung der Gutachterausschüsse ist die Geschäftsstelle. Diese ist innerhalb der Verwaltung angesiedelt und bei einer Behörde eingerichtet. Rechtlich ist die Geschäftsstelle Organ des Gutachterausschusses. In dieser Funktion nimmt sie ausschließlich Aufgaben, Aufträge und Weisungen des Gutachterausschusses entgegen. Sie ist nicht an Weisungen der Behörde gebunden, bei der sie eingerichtet ist. Auch dadurch soll die Unabhängigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle unterstrichen werden.
- Aufgaben Zur Erfüllung ihres umfangreichen Aufgabenkatalogs ist die Geschäftsstelle mit qualifiziertem Personal in ausreichender Stärke zu besetzen. Ihre Aufgaben richten sich nach dem Umfang des Aufgabenkatalogs, der für den Gutachterausschuss selbst gilt. Dieser ist in § 193 BauGB geregelt. Die dort niedergelegte Reihenfolge ist keine Rangfolge.¹⁰ Die Gutachterausschüsse nennen auf ihrer Homepage „Gutachterausschüsse online“ in Übereinstimmung mit § 193 BauGB folgende Aufgaben:¹¹
- Führung der Kaufpreissammlung,
 - Herstellung *allgemeiner Marktransparenz* durch
 - Bodenrichtwerte für Bauland, land-/forstwirtschaftliche Flächen, sonstige Flächen,
 - Grundstücksmarktberichte,
 - Ableitung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten wie Liegenschaftszinssätze, Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren, Mietwertübersichten, Marktanpassungsfaktoren,
 - Auskünfte aus der Kaufpreissammlung,
 - Herstellung *einzelfallbezogener Marktransparenz* durch
 - Erstattung von Gutachten
 - über Verkehrswerte für bebaute und unbebaute Grundstücke, Grundstücksteile und grundstücksgleiche Rechte,
 - fakultativ über andere Vermögensnachteile, Mieten und Pachten sowie Zustandsfeststellungen,
 - sonstige Gutachten,
 - Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.

¹⁰ Schaar, H.-W., 2018, Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, S. 7, unveröffentlichtes Vorlesungsmanuskript an der DIA (Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg GmbH).

¹¹ Quelle: www.gutachterausschuesse-online.de, „Aufgaben“.

Die wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Herstellung von Markttransparenz. Die wichtigste Tätigkeit in diesem Zusammenhang ist das Führen und Auswerten der Kaufpreissammlung. Dazu ist gemäß § 195 BauGB jeder Vertrag, durch den Eigentum an Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten gebildet oder übertragen wird, dem Gutachterausschuss zu übersenden. Deshalb schicken die Notare von jeder Immobilientransaktion die betreffende Urkunde in Kopie an den örtlichen Gutachterausschuss. Dessen Aufgabe ist es, aus den ihm zugehenden Notariatsurkunden eine Kaufpreissammlung anzulegen, aus der nach Auswertung und Strukturierung der Daten anonymisierte Auskünfte an berechtigte Personen – z.B. auch private Gutachter – erteilt werden können.

Markttransparenz

Es sind weiterhin Übersichten zu den Bodenrichtwerten für das Gemeindegebiet zu erstellen und zu aktualisieren. Hier sollen die lagetypischen Bodenwerte des jeweiligen Quartiers der Gemeinden im gesamten Kreisgebiet ausgewiesen werden.

Bodenrichtwert

Große Bedeutung hat die Ableitung zeitnaher, objektspezifischer Liegenschaftszinssätze. Schließlich sind Indices, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (Gebäudefaktoren und Ertragsfaktoren) zu ermitteln. Die Geschäftsstellen verschicken dazu an die Käufer fallweise Fragebögen zu Daten, die nicht aus den Kaufverträgen ersichtlich sind, und besichtigen die ausgesuchten Objekte.

Daten für Wert-
ermittlung

Neben der Bewertung im Auftrag öffentlicher Einrichtungen können Verkehrswertgutachten für private Auftraggeber erstellt werden. Die Gutachterausschüsse treten damit in bestimmten Teilbereichen in Wettbewerb zu den freien Sachverständigen.

Die Beachtung der ImmoWertV ist den Gutachterausschüssen bei der Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) von Grundstücken zwingend vorgeschrieben.¹² Die WertR 2006 sind verbindlich, so weit ihre Anwendung angeordnet wird.¹³ Die Anwendungsvorschrift wird vom jeweiligen Innenministerium der Bundesländer erlassen, sie ergeht an die Gutachterausschüsse.¹⁴ Für private Sachverständige haben die beiden Normen deshalb zunächst

ImmoWertV

12 § 1 Abs. 1 ImmoWertV/WertV.

13 Ziff. 1 WertR 2006.

14 Vgl. z.B. Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB),

lediglich unverbindliche Leitfunktion, wenngleich sie aus Gründen der Rechtssicherheit üblicherweise durchgängig angewendet werden. Verbindlich wird die ImmoWertV mit den nachgeordneten Richtlinien jedoch dann, wenn der Sachverständige die Verkehrswertermittlung auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss abgeleiteten Daten (§ 193 Abs. 5 BauGB) durchführt und damit der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten ist.

Modellkonformität

3.2 Der „Sachverständige“

öffentlich bestellter
Sachverständiger

Im allgemeinen Geschäftsverkehr sind verschiedene Bezeichnungen für Sachverständige gebräuchlich. Ausschließlich die Bezeichnung „öffentlich bestellter Sachverständiger“ ist gesetzlich geschützt (§ 132a StGB). Der öffentlich bestellte Sachverständige ist daneben zwingend auch vereidigt und führt deshalb die Bezeichnung „öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger“.

Im privaten Sachverständigenwesen gibt es keine Begriffsdefinitionen und keinen gesetzlichen Schutz der Bezeichnungen. In der Praxis haben sich deshalb viele Bezeichnungen herausgebildet, die nebeneinander verwendet werden. Die im Zusammenhang mit der Bewertung von Grundstücken wichtigsten sind nachfolgend dargestellt.

3.2.1 Privates Sachverständigenwesen

a) Der freie Sachverständige

frei oder
selbst ernannt

Die Bezeichnung „Sachverständiger“ ist gesetzlich nicht normiert und rechtlich nicht geschützt. Prinzipiell kann sich jeder selbst zum Sachverständigen ernennen. Das kann allerdings eine Täuschung darstellen. Man spricht in diesem Zusammenhang von „freien“ oder „selbst ernannten“ Sachverständigen. Die Voraussetzungen dafür sind ebenfalls nicht gesetzlich geregelt. Eine qualifizierte Ausbildung oder der Nachweis einer Qualifizierungsprüfung sind nach Ansicht des BGH nicht erforderlich, auch wenn diese Ansicht in Fachkreisen umstritten ist. Die autodidaktische Aneignung der Qualifizierungsvoraussetzungen ist deshalb mög-

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern vom 31. März 2014, Aktenzeichen: MI 13-584-85.

lich. Nicht ausreichend ist aber allein die überdurchschnittliche Sachkunde in einem abgegrenzten Fachgebiet,¹⁵ wenngleich diese Ansicht weit verbreitet ist. Der Sachverständige muss seine auf dieser Sachkunde beruhende Leistung auch in einer Art und Weise allgemein zur Verfügung stellen, wie dies z.B. vom Institut für Sachverständigenwesen e.V. (IfS) dargestellt ist.

Sachkunde allein nicht ausreichend

Das IfS definiert „den Sachverständigen als eine Person, die auf einem oder mehreren Sachgebieten über überdurchschnittliche Kenntnisse und Erfahrungen verfügt und diese besondere Sachkunde persönlich, unabhängig, unparteiisch, weisungsfrei und gewissenhaft zur Verfügung stellt“.¹⁶ Erst das praktische „Tun“ qualifiziert demnach eine Person als Sachverständigen.

Zurverfügungsstellung:
• persönlich
• unabhängig
• unparteiisch
• weisungsfrei
• gewissenhaft

Der Sachverständige muss in der Lage sein, seine Gutachten selbst (*höchstpersönlich*) zu erstatten. Dazu gehört neben der geistigen auch die körperliche Fähigkeit, die teilweise recht komplexen Sachverhalte selbst vor Ort aufnehmen, sachgerecht verarbeiten und klar darstellen zu können.

Hilfskräfte sind im Sachverständigenwesen grundsätzlich zulässig; dies gilt allerdings nur dann, wenn im Gutachtenauftrag nichts anderes vereinbart wurde und sich deren Tätigkeit ausschließlich auf untergeordnete oder vorbereitende Tätigkeiten beschränkt. Keinesfalls darf eine Hilfskraft originäre Tätigkeiten des Sachverständigen durchführen, z.B. die Bestandsaufnahme im Rahmen einer unbegleiteten Besichtigung.

Der Sachverständige handelt unparteiisch, unabhängig und weisungsfrei. Bei Sachverständigen im Angestelltenverhältnis besteht die Gefahr einer Weisungsgebundenheit durch eine übergeordnete Stelle, die deshalb explizit auszuschließen ist. Der Sachverständige ist für sein Tun in vollem Umfang selbst verantwortlich.

öffentliche Bestellung nicht notwendig

Insbesondere private Auftraggeber gehen oft davon aus, dass zur Erstattung von Gutachten die öffentliche Bestellung und Vereidigung notwendig ist. Das ist nicht der Fall. Darin kommt aber zum Ausdruck, dass der öffentlich bestellte und vereidigte Sachver-

15 Vgl. Böttger, V. M., in: Bayerlein, W., Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 5. Auflage, München 2015, S. 8.

16 Das Institut für Sachverständigenwesen stellt auf seiner Homepage „www.ifsforum.de“ viele interessante Informationen zum Download bereit.

ständige eine besondere Vertrauensstellung genießt, die man dem freien Sachverständigen im allgemeinen Geschäftsverkehr nicht zwingend von vornherein zubilligt.

b) Der zertifizierte Sachverständige

Die zertifizierten Sachverständigen haben sich insgesamt noch nicht die Reputation der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erarbeitet. Der zertifizierte Sachverständige gewinnt in der öffentlichen Wahrnehmung erst langsam an Bedeutung.

Begriffliche Abgrenzung

Zertifizierung beliebig	<i>Zertifizierung von Sachverständigen</i> ist ebenfalls kein gesetzlich geschützter Begriff. Grundsätzlich ist daher eine <i>Zertifizierung</i> durch jede beliebige Person, Stelle oder Einrichtung möglich. Die Zertifizierung im Allgemeinen ist nicht an die Einhaltung einer Norm gebunden. Deshalb ist allein mit dem Prädikat <i>zertifiziert</i> noch keine verlässliche Aussage getroffen.
Qualitätsaussage	Eine Qualitätsaussage lässt sich bezüglich der Zertifizierung dann treffen, wenn die ihr zugrunde liegenden Normen bekannt sind. Verbreitet ist die Zertifizierung nach den Normen DIN EN ISO 9000 ff. Das sind allgemein anerkannte Qualitätsnormen. Der Qualitätsstandard wird dabei vom Geprüften selbst vorgegeben. Entsprechend unterschiedlich kann das Niveau sein.
Konformitätsbescheinigung	Mit der Zertifizierung wird festgestellt, dass beispielsweise ein Produkt oder die Verhaltensweise einer Person mit einer Norm oder bestimmten technischen Regeln übereinstimmt. Die Zertifizierung ist demnach eine Konformitätsbescheinigung. Sie wird in einem Kompetenzzertifikat dokumentiert. Fachlich zuständig für Zertifizierungen sind Zertifizierungsstellen.
Personenzertifizierung	Zertifizierungen nach der DIN EN ISO/IEC 17024 sind Personenzertifizierungen. Sie sichern eine Beurteilung und Anerkennung, die einem einheitlichen Regelwerk folgt. Ziel der Weiterentwicklung des europäischen Zertifizierungswesens ist eine europaweit harmonisierte Handhabung. Die Zertifizierung eröffnet dadurch einen Weg der internationalen Anerkennung privatrechtlich gestalteter Konformitätsprüfungen und damit eine Möglichkeit, im länderübergreifenden Wettbewerb zu bestehen.

Zertifizierung – Akkreditierung

Deutsche Akkreditierungsstelle

Seit dem 1. Januar 2010 müssen alle Mitgliedstaaten der EU jeweils eine einzige Akkreditierungsstelle benennen. Dazu wurde in Deutschland die Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH (DAkkS) eingerichtet und nach dem Akkreditierungsstellengesetz (Akk-StelleG) beliehen. Sie führt seit Jahresbeginn 2010 alle Akkreditierungen gemäß EG-Verordnung Nr. 765/2008 durch. Damit ist in Deutschland – wie in jedem Land der EU – das Akkreditierungs-

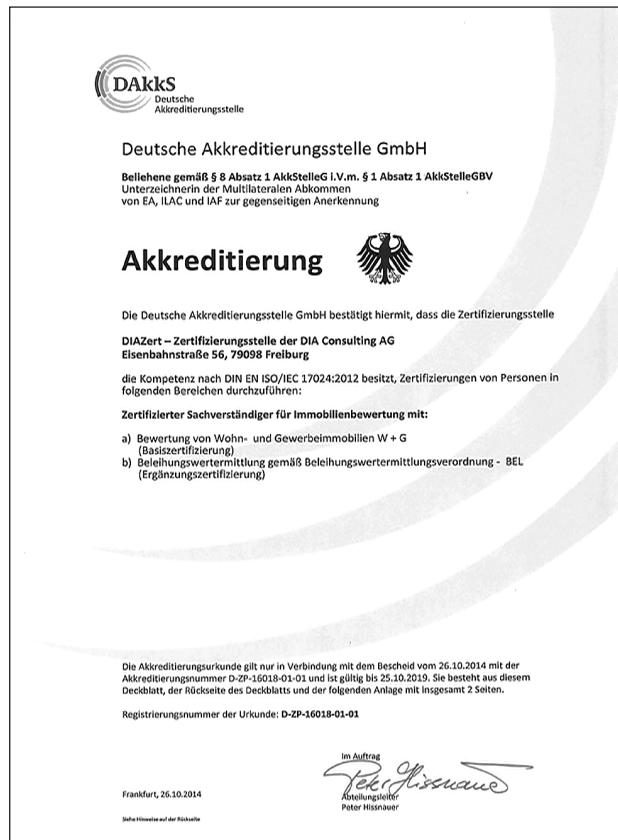


Abbildung 3: Akkreditierungsurkunde der DIA Consulting AG, Freiburg im Breisgau

Quelle: DIA Consulting GmbH

verfahren zentralisiert worden. Früher teilweise notwendige Mehrfachakkreditierungen gibt es deshalb nicht mehr. Weiterhin existent ist aber die Unterteilung in einen gesetzlich geregelten (*harmonisierten*) und einen gesetzlich nicht geregelten (*nicht harmonisierten*) Bereich.

- 4 Zertifizierungsstellen Die von den bisherigen Akkreditierungsstellen des Deutschen Akkreditierungsrats erteilten Akkreditierungen waren bis längstens 31. Dezember 2014 gültig. Sie sind seither nicht mehr bei der bisherigen Akkreditierungsstelle, sondern bei der DAkkS zu erneuern. Bei der DAkkS waren im September 2018 vier Zertifizierungsstellen akkreditiert.¹⁷

Grundlagen und Ablauf der Zertifizierung

- Privatrecht Im Gegensatz zur öffentlichen Bestellung handelt es sich bei der Zertifizierung um ein privatrechtlich organisiertes Überwachungssystem. Es folgt damit den Deregulierungsbestrebungen innerhalb der Europäischen Union, zumal seine Anwendung nicht vorgeschrieben ist. Die Ausgestaltung des Systems innerhalb des Sektorkomitees *Personenzertifizierung Grundstücksbewertung (PG)* erfolgte durch die darin vertretenen Experten der bei der Trägergemeinschaft für Akkreditierung GmbH TGA (später: Deutsche Gesellschaft für Akkreditierung mbH – DGA) mitarbeitenden Verbände.

Normatives Dokument

Die Trägergemeinschaft für Akkreditierung GmbH (TGA) war vor der Gründung der DAkkS die bekannteste private Akkreditierungsgesellschaft. Die persönlichen und fachlichen Voraussetzungen zur Teilnahme an einer Zertifizierungsprüfung für das Gebiet *Immobilienbewertung* wurden im Normativen Dokument des Sektorkomitees der TGA niedergelegt. Daneben haben auch die anderen Akkreditierungsstellen im gesetzlich nicht geregelten Bereich Regelwerke erstellt.

Mit der Übernahme der hoheitlichen Aufgabe der Akkreditierung durch die DAkkS wurde das Normative Dokument der TGA aus

17 Vgl. <http://www.dakks.de/content/akkreditierte-stellen-dakks>, abgerufen am 12.09.2018.