

Deputation für Umwelt, Bau,
Verkehr, Stadtentwicklung
und Energie (L)
Vorlage Nr. 18/388

**Vorlage
für die Sitzung der Deputation
für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (L)
am 05. Juni 2014**

Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch

A. Problem

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Bremen und Bremerhaven nehmen nach § 193 BauGB u.a. die Aufgaben wahr, Verkehrswertgutachten zu bebauten und unbebauten Grundstücken zu erstatten. Außerdem führen sie die Kaufpreissammlung und ermitteln die Bodenrichtwerte. Den Gutachterausschüssen kommt damit zentrale Bedeutung für die Immobilienwirtschaft in Bremen und Bremerhaven zu. Zur Wahrnehmung der Aufgaben ist es notwendig, dass die Gutachterschüsse sowohl über aktuelle Kenntnisse des Marktgeschehens als auch über vertiefte Erfahrungen bei der Bewertung von Grundstücken und Gebäuden verfügen. Aus diesem Grund stellt die gegenwärtig gültige Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (GutachterausschussVO) bestimmte Anforderungen an die Mitglieder, unter anderem eine Höchstaltersgrenze. Derzeit liegt diese Grenze bei der Vollendung des 67. Lebensjahres (§ 2 Abs. 5 GutachterausschussVO). Da die Amtsperiode fünf Jahre beträgt, dürfen in der Regel nur Personen bestellt werden, die bei der Erstberufung das 62. Lebensjahr noch nicht vollendet haben (§ 2 Abs. 4 GutachterausschussVO).

Zur Sicherstellung der anerkannten Qualität der Arbeit der Gutachterausschüsse, die, wie dargelegt, vor allem auf Marktkenntnis und Erfahrung der bestellten Mitglieder beruht, erscheint eine starre Höchstaltersgrenze unangemessen. Zugleich ergeben sich aus der jüngsten Entwicklung in der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte, einschließlich des Bundesverwaltungsgerichts (Urt. v. 01. Februar 2012 – 8 C 24.11 –, www.bverwg.de) sowie des Bundesverfassungsgerichts (Beschl. v. 24. Oktober 2011 – 1 BvR 1103/11 –, www.bverfg.de) und des Europäischen Gerichtshofes (Urt. v. 13. September 2011 – C-447/09 –, www.curia.eu) Bedenken gegen Höchstaltersgrenzen. Insbesondere im Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 01. Februar 2012 zu Altersgrenzen für öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige wird ausgeführt, dass berufspraktische Erfahrung nicht notwendig an ein bestimmtes Alter geknüpft ist (Rdnr. 22). Vor dem Hintergrund des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) und dieser Rechtsprechung erscheint eine starre Höchstaltersgrenze als bedenklich.

Zur Lösung kommt einerseits die vollständige Aufhebung der in der gültigen GutachterausschussVO enthaltenen Altersgrenze in Betracht, andererseits die Wiedereinführung der in früheren Fassungen der GutachterausschussVO enthaltenen, auf den Einzelfall abstellenden, dabei jedoch auf Ausnahmefälle beschränkten Flexibilisierungsklausel. Die vollständige Aufhebung der Altersgrenze erscheint unter dem Gesichtspunkt, dass auch Personen jüngeren Alters der Zugang zum Ausschuss eröffnet werden soll, als nicht sinnvoll. Demgegenüber beruht die vorgeschlagene Regelung auf einer Rechtsvorschrift, die während langer Zeit Bestandteil des Bremer Rechts war (§ 3 Abs. 3 Satz 2 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch vom 04. September 1990, Brem.GBl. S. 261) und erst mit der Novelle 2008 (Brem.GBl. S. 321) ohne nähere Begründung aufgehoben worden ist.

Die Wiedereinführung der Flexibilisierung dient damit also der Sicherstellung der Qualität der personellen Besetzung der Gutachterausschüsse sowie der Behebung von Bedenken gegen eine starre Höchstaltersgrenze, die aus dem AGG und europäischem Recht geltend gemacht werden könnten.

B. Lösung

Der Senat erlässt die in der Anlage beigefügte Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch, nach der eine Berufung in begründeten Ausnahmefällen auch über das 67. Lebensjahr hinaus erfolgen kann.

C. Finanzielle Auswirkungen/Gender-Prüfung

Weder finanzielle noch personalwirtschaftliche Auswirkungen sind zu erwarten. Die Mitglieder der Gutachterausschüsse sind ehrenamtlich tätig. Sie erhalten eine Leistungsentschädigung und Fahrtkostenersatz (§ 7 GutachterausschussVO). Die hauptberuflich im öffentlichen Dienst beschäftigten Mitglieder erhalten keine Entschädigung, soweit sie ihre Tätigkeit für die Gutachterausschüsse als dienstliche Angelegenheit wahrnehmen.

Die Regelung knüpft nicht an das Geschlecht an. Unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sind nicht zu erwarten.

D. Beteiligung/Abstimmung

Der Verordnungsvorschlag ist mit dem Magistrat der Stadt Bremerhaven, dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, Geoinformation Bremen und der Architektenkammer Bremen abgestimmt.

Die Rechtsförmlichkeitsprüfung durch den Senator für Justiz und Verfassung ist erfolgt.

E. Beschlussvorschlag

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (L) stimmt dem vorgelegten Entwurf der Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch zu.

Anlagen

Anlage 1: Senatsvorlage

Anlage 2: Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch – Entwurf –

Anlage 3: Begründung zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch – Entwurf –

ENTWURF

Vorlage für die Sitzung des Senats am 01.07.2014

Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch

A. Problem

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Bremen und Bremerhaven nehmen nach § 193 BauGB u.a. die Aufgaben wahr, Verkehrswertgutachten zu bebauten und unbebauten Grundstücken zu erstatten. Außerdem führen sie die Kaufpreissammlung und ermitteln die Bodenrichtwerte. Den Gutachterausschüssen kommt damit zentrale Bedeutung für die Immobilienwirtschaft in Bremen und Bremerhaven zu. Zur Wahrnehmung der Aufgaben ist es notwendig, dass die Gutachterschüsse sowohl über aktuelle Kenntnisse des Marktgeschehens als auch über vertiefte Erfahrungen bei der Bewertung von Grundstücken und Gebäuden verfügen. Aus diesem Grund stellt die gegenwärtig gültige Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (GutachterausschussVO) bestimmte Anforderungen an die Mitglieder, unter anderem eine Höchstaltersgrenze. Derzeit liegt diese Grenze bei der Vollendung des 67. Lebensjahres (§ 2 Abs. 5 GutachterausschussVO). Da die Amtsperiode fünf Jahre beträgt, dürfen in der Regel nur Personen bestellt werden, die bei der Erstberufung das 62. Lebensjahr noch nicht vollendet haben (§ 2 Abs. 4 GutachterausschussVO).

Zur Sicherstellung der anerkannten Qualität der Arbeit der Gutachterausschüsse, die, wie dargelegt, vor allem auf Marktkenntnis und Erfahrung der bestellten Mitglieder beruht, erscheint eine starre Höchstaltersgrenze unangemessen. Zugleich ergeben sich aus der jüngsten Entwicklung in der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte, einschließlich des Bundesverwaltungsgerichts (Urt. v. 01. Februar 2012 – 8 C 24.11 –, www.bverwg.de) sowie des Bundesverfassungsgerichts (Beschl. v. 24. Oktober 2011 – 1 BvR 1103/11 –, www.bverfg.de) und des Europäischen Gerichtshofes (Urt. v. 13. September 2011 – C-447/09 –, www.curia.eu) Bedenken gegen Höchstaltersgrenzen. Insbesondere im Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 01. Februar 2012 zu Altersgrenzen für öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige wird ausgeführt, dass berufspraktische Erfahrung nicht notwendig an ein bestimmtes Alter geknüpft ist (Rdnr. 22). Vor dem Hintergrund des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) und dieser Rechtsprechung erscheint eine starre Höchstaltersgrenze als bedenklich.

Zur Lösung kommt einerseits die vollständige Aufhebung der in der gültigen GutachterausschussVO enthaltenen Altersgrenze in Betracht, andererseits die Wiedereinführung der in früheren Fassungen der GutachterausschussVO enthaltenen, auf den Einzelfall abstellenden, dabei jedoch auf Ausnahmefälle beschränkten Flexibilisierungsklausel. Die vollständige Aufhebung der Altersgrenze erscheint unter dem Gesichtspunkt, dass auch Personen jüngeren Alters der Zugang zum Ausschuss eröffnet werden soll, als nicht sinnvoll. Demgegenüber beruht die vorgeschlagene Regelung auf einer Rechtsvorschrift, die während langer Zeit Bestandteil des Bremer Rechts war (§ 3 Abs. 3 Satz 2 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch vom 04. September 1990,

Brem.GBl. S. 261) und erst mit der Novelle 2008 (Brem.GBl. S. 321) ohne nähere Begründung aufgehoben worden war.

Die Wiedereinführung der Flexibilisierung dient damit also der Sicherstellung der Qualität der personellen Besetzung der Gutachterausschüsse sowie der Behebung von Bedenken gegen eine starre Höchstaltersgrenze, die aus dem AGG und europäischem Recht geltend gemacht werden könnten.

B. Lösung

Der Senat erlässt die in der Anlage beigefügte Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch, nach der eine Berufung in begründeten Ausnahmefällen auch über das 67. Lebensjahr hinaus erfolgen kann.

C. Alternativen

Wie vorstehend dargestellt, sind Alternativen nicht ersichtlich. Weder der Verzicht auf die Änderung der Verordnung noch die Aufhebung jeder Höchstaltersgrenze können den Zielen, die mit dem vorliegenden Änderungsvorschlag verfolgt werden, gleichermaßen gerecht werden.

D. Finanzielle und Personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung

Weder finanzielle noch personalwirtschaftliche Auswirkungen sind zu erwarten. Die Mitglieder der Gutachterausschüsse sind ehrenamtlich tätig. Sie erhalten eine Leistungsentschädigung und Fahrtkostenersatz (§ 7 GutachterausschussVO). Die hauptberuflich im öffentlichen Dienst beschäftigten Mitglieder erhalten keine Entschädigung, soweit sie ihre Tätigkeit für die Gutachterausschüsse als dienstliche Angelegenheit wahrnehmen.

Die Regelung knüpft nicht an das Geschlecht an. Unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sind nicht zu erwarten.

E. Beteiligung/Abstimmung

Der Verordnungsvorschlag ist mit dem Magistrat der Stadt Bremerhaven, dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, Geoinformation Bremen und der Architektenkammer Bremen abgestimmt. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (L) hat dem Entwurf in ihrer Sitzung am 05.06.2014 zugestimmt.

Die Rechtsförmlichkeitsprüfung durch den Senator für Justiz und Verfassung ist erfolgt.

F. Öffentlichkeitsarbeit/Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Keine Öffentlichkeitsarbeit, jedoch steht einer Veröffentlichung der konsolidierten Fassung der Senatsvorlage über das zentrale elektronische Informationsregister nichts entgegen.

G. Beschlussvorschlag

Der Senat beschließt entsprechend der Vorlage des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr vom 07.05.2014 die als Anlage 1 beigefügte Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch und ihre Verkündung im Bremischen Gesetzblatt.

Anlagen

Anlage 1: Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch – Entwurf –

Anlage 2: Begründung zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch – Entwurf –

Stand: 07.05.2014

Entwurf

Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch

Vom ...

Auf Grund des § 199 Absatz 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, verordnet der Senat:

Artikel 1

Dem § 2 Absatz 5 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch vom 2. September 2008 (Brem.GBl. S. 321 – 2130-a-2) wird folgender Satz angefügt:

„In begründeten Ausnahmefällen kann eine Wiederberufung über die Vollendung des 67. Lebensjahrs hinaus erfolgen.“

Artikel 2

Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Verkündung in Kraft.

Beschlossen, Bremen, den ...

Der Senat

Entwurf

Begründung zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch vom ...

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Bremen und Bremerhaven nehmen nach § 193 BauGB u.a. die Aufgaben wahr, Verkehrswertgutachten zu bebauten und unbebauten Grundstücken zu erstatten. Außerdem führen sie die Kaufpreissammlung und ermitteln die Bodenrichtwerte. Den Gutachterausschüssen kommt damit zentrale Bedeutung für die Immobilienwirtschaft in Bremen und Bremerhaven zu. Zur Wahrnehmung der Aufgaben ist es notwendig, dass die Gutachterschüsse sowohl über aktuelle Kenntnisse des Marktgeschehens als auch über vertiefte Erfahrungen bei der Bewertung von Grundstücken und Gebäuden verfügen. Aus diesem Grund stellt die gegenwärtig gültige Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch (GutachterausschussVO) bestimmte Anforderungen an die Mitglieder, unter anderem eine Höchstaltersgrenze. Derzeit liegt diese Grenze bei der Vollendung des 67. Lebensjahres (§ 2 Abs. 5 GutachterausschussVO). Da die Amtsperiode fünf Jahre beträgt, dürfen in der Regel nur Personen bestellt werden, die bei der Erstberufung das 62. Lebensjahr noch nicht vollendet haben (§ 2 Abs. 4 GutachterausschussVO).

Zur Sicherstellung der anerkannten Qualität der Arbeit der Gutachterausschüsse, die, wie dargelegt, vor allem auf Marktkenntnis und Erfahrung der bestellten Mitglieder beruht, erscheint eine starre Höchstaltersgrenze unangemessen. Zugleich ergeben sich aus der jüngsten Entwicklung in der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte, einschließlich des Bundesverwaltungsgerichts (Urt. v. 01. Februar 2012 – 8 C 24.11 –, www.bverwg.de) sowie des Bundesverfassungsgerichts (Beschl. v. 24. Oktober 2011 – 1 BvR 1103/11 –, www.bverfg.de) und des Europäischen Gerichtshofes (Urt. v. 13. September 2011 – C-447/09 –, www.curia.eu) Bedenken gegen Höchstaltersgrenzen. Insbesondere im Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 01. Februar 2012 zu Altersgrenzen für öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige wird ausgeführt, dass berufspraktische Erfahrung nicht notwendig an ein bestimmtes Alter geknüpft ist (Rdnr. 22). Vor dem Hintergrund des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) und dieser Rechtsprechung erscheint eine starre Höchstaltersgrenze als bedenklich.

Zur Lösung kommt einerseits die vollständige Aufhebung der in der gültigen GutachterausschussVO enthaltenen Altersgrenze in Betracht, andererseits die Wiedereinführung der in früheren Fassungen der GutachterausschussVO enthaltenen, auf den Einzelfall abstellenden, dabei jedoch auf Ausnahmefälle beschränkten Flexibilisierungsklausel. Die vollständige Aufhebung der Altersgrenze erscheint unter dem Gesichtspunkt, dass auch Personen jüngeren Alters der Zugang zum Ausschuss eröffnet werden soll, als nicht sinnvoll. Demgegenüber beruht die vorgeschlagene Regelung auf einer Rechtsvorschrift, die während langer Zeit Bestandteil des Bremer Rechts war (§ 3 Abs. 3 Satz 2 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach dem Baugesetzbuch vom 04. September 1990, Brem.GBl. S. 261) und erst mit der Novelle 2008 (Brem.GBl. S. 321) ohne nähere Begründung aufgehoben worden war.

Die Wiedereinführung der Flexibilisierung dient damit also der Sicherstellung der Qualität der personellen Besetzung der Gutachterausschüsse sowie der Behebung von Bedenken gegen eine starre Höchstaltersgrenze, die aus dem AGG und europäischem Recht geltend gemacht werden könnten.