

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.:	IX/0861
	Verantwortlich:	Roland Mündel
	Geschäftszeichen:	625.22

Neuordnung des Gutachterausschusswesens im nördlichen Ortenaukreis; Hier: Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Achern und Abschluss einer öffentlich rechtlichen Vereinbarung

Beratungsfolge			
Gremium	Termin	Öff.-Status	Ergebnis
Gemeinderat	08.05.2019	öffentlich	Entscheidung

Beschlussantrag

Der Gemeinderat berät in der Angelegenheit und stimmt der Bildung eines „Gemeinsamen Gutachterausschusses Achern“ gem. der beiliegenden öffentlich rechtlichen Vereinbarung (Anlage 1) zu.

Finanzielle Auswirkungen		Nein	X	Ja		
Haushaltsmittel stehen bereit		Nein		Ja	Höhe:	
Überplanmäßige/Außerplanmäßige Mittel erforderlich		Nein		Ja	Höhe:	
Folgekosten		Nein		Ja	Höhe:	

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkung

Die notwendigen Haushaltsmittel in Höhe von ca. 43.930,00 € sind im Haushaltsjahr 2020 einzuplanen.

Sachverhalt und Erläuterungen:

Der mit Einrichtung der Gutachterausschüsse vor über 50 Jahren verfolgte Grundgedanke einer unabhängigen Marktbeobachtung bei Immobilien ist aktueller denn je. Die Kernaufgabe, Erfassung und fachliche Analyse aller notariell beurkundeten Kaufverträge von Immobilien (Führung der Kaufpreissammlung) ist nahezu unverändert geblieben. Demgegenüber haben sich Art und Umfang der daraus abgeleiteten Informationen und das Interesse des Immobilienmarktes an verlässlichem Zahlenmaterial in den letzten 50 Jahren kontinuierlich gesteigert.

Die Gutachterausschüsse nehmen als selbstständige und unabhängige Kollegialgremien hoheitliche Aufgaben gem. § 193 BauGB wahr. Sie haben den gesetzlichen Auftrag, auf der Grundlage der tatsächlichen Kaufvorgänge objektive Informationen über das Marktgeschehen zur Verfügung zu stellen und damit Markttransparenz zu schaffen.

Um diese gesetzlich geforderten Daten verlässlich ableiten zu können, ist eine ausreichende Anzahl von Kauffällen erforderlich, die in der Kaufpreissammlung erfasst und ausgewertet werden müssen. Die notwendigen Fallzahlen bedingen einen entsprechend großen Zuständigkeitsbereich. Insbesondere Gutachterausschüsse mit einem kleinen Zuständigkeitsbereich können die gesetzlichen Aufgaben nicht vollständig und vor allem nicht in der erforderlichen Qualität erfüllen, da die Zahl der Kauffälle zu gering ist und damit keine ausreichende Basis für die Ableitung der Wertermittlungsdaten vor-

liegt. Auch können nicht in allen Geschäftsstellen des Gutachterausschusses die notwendigen Stellenanteile für Personal mit dem dafür erforderlichen Fachwissen bereitgestellt werden.

Mittlerweile kommt der Bereitstellung von verlässlichen Grundstücksmarktdaten aber eine immer größere Bedeutung zu. Hier sind z.B. das Erbschaftssteuerreformgesetz vom 24.12.2008 und die geplante Grundsteuerreform zu nennen, die unter anderem die rechtlich und fachlich korrekte Ableitung der Bodenrichtwerte voraussetzt, so dass diesen dadurch eine zentrale Bedeutung für die Bemessung der Steuer zukommen wird.

Erschwerend sind für die Aufgabenerfüllung der Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen gravierende Änderungen im Bereich der Grundstückswertermittlung in den letzten Jahren eingetreten:

- Änderung Baugesetzbuch (2009)
- Neue Immobilienwertermittlungsverordnung (2010)
- Neue Bodenwertrichtlinie (2010)
- Neue Sachwertrichtlinie (2011)
- Neue Vergleichswertrichtlinie (2014)
- Neue Ertragswertrichtlinie (2016)

Die vorhandene dezentrale Struktur der Gutachterausschüsse und der Geschäftsstellen in Baden-Württemberg bedeutet, dass für die Aufgabenerfüllung vor Ort die entsprechende personelle, technische und organisatorische Infrastruktur vorgehalten werden müsste. Zudem muss, um diesen gestiegenen Anforderungen gerecht zu werden, der Zugriff der Geschäftsstelle auf eine ausreichende Zahl von auswertbaren Kauffällen möglich sein.

Das zuständige Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz hat 2012 eine landesweite Umfrage bei den Gutachterausschüssen durchgeführt, mit folgenden Ergebnissen:

- Nur max. 3,5 % der Gutachterausschüsse ermitteln Bodenrichtwerte und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gesetzeskonform.
- Nur max. 33% der Gutachterausschüsse veröffentlichen die Bodenrichtwerte in der vorgeschriebenen Form.
- Nur rund 27 % führen die Kaufpreissammlung digital mit einer Software.
- Lediglich rund 2 % der Gutachterausschüsse erreichen die für eine sachgerechte Ableitung von Wertermittlungsdaten mindestens erforderliche Anzahl von 1.000 auswertbaren Kauffällen.

In Baden-Württemberg bestehen also erhebliche Mängel bei der Erledigung der gesetzlichen Aufgaben in der amtlichen Grundstückswertermittlung. Auf Grundlage der landesweiten Erhebung wurde vom MLR daher die Novellierung der Gutachterausschussverordnung mit dem vorrangigen Ziel der Vergrößerung der Zuständigkeitsbereiche in Angriff genommen.

Zunächst wurde dabei auch diskutiert, ob die Zuständigkeit für die Gutachterausschüsse auf die Landkreise übertragen werden soll. Nach intensiver Abstimmung mit den kommunalen Verbänden wurden dann aber folgende Eckpunkte für die Reform des Gutachterausschusswesens erarbeitet.

- Die Gutachterausschüsse sind weiterhin bei den Gemeinden zu bilden, somit bleibt es bei der kommunalen Zuständigkeit

- Innerhalb eines Landkreises können benachbarte Gemeinden die Aufgabe zur Bildung eines Gutachterausschusses nach den Vorschriften der Gemeindeordnung und des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit übertragen (z.B. an eine andere Gemeinde, eine Verwaltungsgemeinschaft oder einen Zweckverband). Damit werden die Möglichkeiten für die interkommunale Zusammenarbeit stark erweitert.
- Für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung werden mindestens 1.000 auswertbare Kauffälle pro Jahr und eine geeignete Personal- und Sachmittelausstattung vorausgesetzt.

Die neuen Eckpunkte wurden bei der Änderung der Gutachterausschussverordnung vom 26.09.2017 (in Kraft getreten am 11.10.2017) übernommen. Hierdurch wurde benachbarten Gemeinden innerhalb eines Landkreises die Möglichkeit zur Bildung leistungsfähiger Einheiten für eine sachgerechte und bessere Aufgabenerfüllung gegeben (gemeinsamer Gutachterausschuss)

Als „Königsweg“ für die Übertragung der Aufgaben wird in Fachkreisen die Rechtsform einer „öffentlich-rechtlichen Vereinbarung“ nach § 25 GKZ gesehen. Solche künftigen Kooperationen bedürfen in der Regel der Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde. Entsprechend ist eine diesbezügliche Vereinbarung vorbehaltlich einer späteren Genehmigung zu fassen.

Auf der Bürgermeister-Sprengelsitzung am 31.01.2019 wurde von der Stadt Achern mit der Stadt Rheinau und den Gemeinden Kappelrodeck, Lauf, Sasbach und Sasbachwalden der Zusammenschluss zu einem Gemeinsamen Gutachterausschuss erörtert. In diesem Zusammenhang wurde als Gesprächsgrundlage eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die Bildung und Erfüllung der Aufgaben des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Achern ausgearbeitet. (Anlage 1)

Wesentliche Inhalte des Vereinbarungsentwurfs sind:

1. Übertragung der Aufgaben der Gutachterausschüsse der Stadt Rheinau und der Gemeinden Kappelrodeck, Lauf, Sasbach und Sasbachwalden auf die Große Kreisstadt Achern
2. Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Achern
3. Regelungen zur Bestellung (ehrenamtlicher) Gutachter (siehe Anlage 2)
4. Finanzierung durch die Beteiligten nach einem einwohnerbezogenen Verteilungsschlüssel (siehe Anlage 2)
5. Dauer und Kündigungsmöglichkeit der Vereinbarung. (siehe Anlage 2)

Derzeit kostet der Betrieb der Geschäftsstelle und der ehrenamtlichen Gutachter die Stadt Rheinau etwa 19.200,00 €.

Den vorgenannten Kosten stehen Gebühreneinnahmen in Höhe von 5.000,00 € gegenüber.

Entsprechend dem von der Stadt Achern geschätzten Kostenersatz von 3,82 €/Einwohner betragen die Kosten für die Stadt Rheinau (11.500 Einwohner) zukünftig 43.930,00 €.

Gem. § 5 der beabsichtigten öffentlich-rechtlichen Vereinbarung (Anlage 1) erfolgt für das Kalenderjahr eine Abrechnung.

Der jeweilige Kostenerstattungsbetrag wird dann den Mitgliedsgemeinden in Rechnung gestellt.

Der Gutachterausschuss der Stadt Rheinau besteht aus einem Vorsitzenden und neun Gutachtern. Im Gutachterausschuss ist jeder Stadtteil mit einem Sachverständigen vertreten. Der Ausschuss wird vom Gemeinderat bestellt.

Bei der Neubestellung schlägt die Stadt Achern vor, dass je angefangene 2.500 Einwohner ein ehrenamtlicher Gutachter, mindestens jedoch zwei Gutachter je Mitgliedsgemeinde bestellt werden soll.

Über die Aufhebung der bestehenden Gutachterausschüsse, die Abberufung der bisherigen Gutachter sowie die Benennung von ehrenamtlichen Gutachtern ist von den zuständigen Gremien zu gegebener Zeit noch gesondert zu entscheiden. (Anlage 1 § 3 und Anlage 2 zu 3.)

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist beim Bauamt eingerichtet. Mit dem Gutachterausschusswesen beschäftigen sich die Verwaltungsfachangestellte Andrea Urban und der Bautechniker Andreas Fien mit einem Stellenanteil von zusammen 0,35 AK. Hierzu ist zu sagen, dass voraussichtlich nicht 0,35 AK wegfallen, da es eine Schnittstelle von der Stadt Rheinau zum Gemeinsamen Gutachterausschuss „Achern“ geben muss. Die restlichen wegfallenden AK werden durch Mehrarbeitsaufgaben im Hochbau bzw. im Bauverwaltungsbereich aufgefangen.

In den Jahren 2015/2016 wurden 435 Vorgänge ausgewertet wovon 261 Vorgänge verwertbar waren. Die Vorgänge 2017/2018 werden derzeit zur Festlegung der Bodenrichtwerte zum 30.12.2018 ausgewertet.

Die Auswertung beschränkte sich auf unbebaute und landwirtschaftliche Grundstücke. Auf der Basis dieser Auswertung wurden entsprechend gesetzlicher Vorgaben alle zwei Jahre Richtwerte ermittelt und veröffentlicht.

Die bebauten Grundstücke wurden wegen mangelnder Personalkapazität nicht entsprechend gesetzeskonform ausgewertet. Es wurden wegen der fehlenden Datenmasse (Kauffälle deutlich unter 1000) weder Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren noch Vergleichsfaktoren für verschiedene Grundstücksarten ermittelt. Daher zieht der Gutachterausschuss der Stadt Rheinau bereits seit Jahren hilfsweise die Werte des Gutachterausschusses der Stadt Kehl heran.

Anlagen:

Anlage 1

Anlage 2