

SITZUNGSVORLAGE

Fachamt: Ortsbauamt
Datum/Verfasser: 06.03.2018/Rolf Koch
Aktenzeichen: 625.21

Bildung des Gemeinsamen Gutachterausschusses „Mittleres Remstal,,

1. Sachverhalt

Die Zuständigkeit für die Aufgaben des Gutachterausschusses, die sich unter anderem aus § 193 Baugesetzbuch, BauGB ergeben, ist je nach Bundesland unterschiedlich geregelt. In Bayern und Hessen beispielsweise gibt es je Landkreis einen Gutachterausschuss, in Rheinland-Pfalz und Niedersachsen einen je Vermessungsbehörde; nur in Baden-Württemberg sind die Gemeinden zuständig. Aufgrund dieser kommunalen Zuständigkeit haben wir eine sehr große Anzahl von Gutachterausschüssen (ca. 900), während es im übrigen Bundesgebiet ca. 300 sind. Insbesondere Gutachterausschüsse mit einem kleinen Zuständigkeitsbereich können die gesetzlichen Aufgaben weder vollständig noch in der erforderlichen Qualität erfüllen, da die Zahl der Kauffälle zu gering ist und damit keine ausreichende Basis für die Ableitung der Wertermittlungsdaten vorliegt. Die Folge ist eine nicht flächendeckend den fachlichen Anforderungen genügende Datenlage im Land.

Hinzu kommt, dass das Gesetz zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts (Erbschaftsteuerreformgesetz) vom 24. Dezember 2008 mit seinen Regelungen im Bewertungsgesetz und im Bereich des Wertermittlungsrechts des BauGB Auswirkungen auf die amtliche Grundstückswertermittlung und insbesondere auf die Gutachterausschüsse hat. Die Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten wurde an die Erfordernisse der Finanzverwaltung angepasst. In der Folge haben die Gutachterausschüsse nun als zentrale Aufgabe verstärkt für Zwecke der steuerlichen Bewertung wesentliche und maßgebende Grundlagen bereitzustellen. Die gesetzlichen Anforderungen dafür sind in diesem Zuge angestiegen. Nach dem Bundesrecht sind konkrete Daten abzuleiten und regelmäßig der Finanzverwaltung mitzuteilen.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass das Bundesverfassungsgericht im Laufe des Jahres 2018 ein Urteil zu den anhängigen Verfassungsbeschwerden und Normenkontrollanträgen zur Grundsteuererhebung verkünden wird. Sollte das Bundesverfassungsgericht dabei zu dem Ergebnis kommen, dass die jetzige Einheitsbewertung, die auf den Wertverhältnissen des Jahres 1964 (in den neuen Bundesländern sogar des Jahres 1935) aufbaut, nicht mehr den verfassungsrechtlichen Voraussetzungen entspricht, so wird eine andere Bewertungsmethode zu erarbeiten sein, bei der den Bodenrichtwerten ein wesentlich größeres Gewicht zugesprochen werden wird. Dies vor dem Hintergrund, dass nach den zu erwartenden Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts der Bundesgesetzgeber rasch zum Handeln aufgefordert werden wird, um ein rechtssicheres System der Grundstücksbewertung für die Grundsteuer auf den Weg zu bringen. Dies bedeutet wiederum, dass die Bodenrichtwerte rechtskonform ermittelt werden bzw. die Wertermittlungen rechtssicher durchgeführt werden müssen.

Um diesen gestiegenen Anforderungen gerecht werden zu können, ist der Zugriff der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses auf eine ausreichende Anzahl von auswertbaren Kauffällen unbedingt erforderlich.

Mit der am 11. Oktober 2017 in Kraft getretenen novellierten Gutachterausschussverordnung (§ 1 Abs. 1 Satz 2 GuAVO) wird benachbarten Gemeinden innerhalb eines Landkreises nunmehr die Möglichkeit zur Bildung leistungsfähiger Einheiten für eine sachgerechte und bessere Aufgabenerfüllung gegeben (Gemeinsamer Gutachterausschuss). Der Zusammenschluss erfolgt dabei auf Grundlage einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung.

Mit der Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses soll ein Zuständigkeitsbereich entstehen, in dem das Aufkommen an Kauffällen vergrößert wird, um die fachliche Herleitung der Wertermittlungsdaten und eine darauf aufbauende Erstellung eines Grundstücksmarktberichtes zu verbessern sowie die Einrichtung einer ausreichend ausgestatteten Geschäftsstelle zu ermöglichen (§ 1 Abs. 1a GuAVO). Um eine deutliche Verbesserung zu erreichen wird von einer Richtgröße von ca. 1.000 auswertbaren Kauffällen pro Jahr ausgegangen.

Durch den Zusammenschluss der Gutachterausschüsse der Gemeinden Plüderhausen, Remshalden, Urbach, Winterbach und der Großen Kreisstadt Schorndorf zu einem Gemeinsamen Gutachterausschuss würde, aufgrund der Zugriffsmöglichkeit auf ca. 1.200 bis 1.400 Kaufverträge pro Jahr, eine ausreichende Basis für die dringend notwendige Ableitung der gesetzlich vorgeschriebenen Wertermittlungsdaten geschaffen. Dies wiederum würde zu einer deutlichen Verbesserung der Qualität und damit zu einer höheren Rechts-sicherheit der zu erstellenden Verkehrswertgutachten führen.

Finanzierung

Geschätzte Kosten im Jahr

Personalkosten	ca. 140.000 €
Entschädigung Gutachter	ca. 25.000 €
Sachkosten	
(Kosten eines Arbeitsplatzes nach VwV-Kostenfestlegung ca. 9.224 € / Jahr)	ca. 20.000 €

Geschätzte Kosten gesamt	ca. 185.000 €

Geschätzte Gebühreneinnahmen im Jahr ca. 120.000 €

Fehlbetrag ca. 65.000 €

Der ermittelte Fehlbetrag von ca. 65.000 € würde bei insgesamt ca. 79.500 Einwohnern einen Kostensatz von **0,82 €** jährlich pro Einwohner ergeben.

Die Arbeitsgruppe 62 des Städtetags Baden-Württemberg geht derzeit von einem Kostensatz zwischen 1,00 € bis **3,50 €** jährlich pro Einwohner aus.

Zahlen zum Gutachterausschuss der Gemeinde Urbach (angegeben ist jeweils der Durchschnitt der vergangenen 5 Jahre):

- Anzahl an Verkehrswertgutachten: 12
- Anzahl an Kaufverträgen: 149
- Gebühreneinnahmen: 6.500 €

Jährlich fallen rund 500 € an Honoraren für die ehrenamtlichen Gutachter an, Lizenzgebühr und Wartung der Software „Automatische Kaufpreissammlung 300 € und der jährliche anteilige Personalkostenaufwand für Herrn Baumeister und Herrn Koch beträgt ca. 15.000 €.

Der Leiter der Geschäftsstelle des Schorndorfer Gutachterausschusses, Herr Jochen Schäfer, wird an der Sitzung teilnehmen und für Fragen zur Verfügung stehen.

2. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat der Gemeinde Urbach stimmt der Bildung des Gemeinsamen Gutachterausschusses „Mittleres Remstal“ gemäß der beiliegenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung (Anlage 1) zu.

Hetzinger
Bürgermeister

Anlage 1 öffentlich-rechtliche Vereinbarung
Anlage 2 § 193 BauGB