

Vorlage für den Gemeinderat Gemeinde Straubenhardt

Amt:	Fachbereich Bauen & Wohnen
Sachbearbeiter:	Dietrich Auer
Aktenzeichen:	625.21 - au
Telefon:	07082/948-517
Datum:	04.06.2019

Tagesordnungspunkt

Interkommunale Zusammenarbeit mit anderen Kommunen des Enzkreises zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses

Gremium	Termin	Status	Vorlagenart
Gemeinderat	24.07.2019	Öffentlich	Beschluss

Beteiligte Ämter

Fachbereich Bauen & Wohnen, Abt. 1, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Einladungen

Beratungsfolge

Gremium	Vorlagenart	Status	Termin	Beschluss

Sachstand

a) Anlass

In Baden-Württemberg sind nach den Bestimmungen der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) die Gutachterausschüsse bei den Gemeinden zu bilden. In den anderen Bundesländern sind die Gutachterausschüsse in größeren Einheiten organisiert und z.B. bei Landesbehörden zugeordnet. Aufgrund der kommunalen Zuständigkeit gibt es in Baden-Württemberg etwa 900 Gutachterausschüsse: Jede Gemeinde in Baden-Württemberg verfügt über einen eigenen Gutachterausschuss mit einem Vorsitzenden, Stellvertreter und weiteren Gutachtern sowie einer eigenen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (s. Anlagen 1 + 2).

Aufgrund geänderter rechtlicher Rahmenbedingungen, hierzu zählen vor allem die Novelle der Gutachterausschussverordnung, des Erbschaftssteuerreformgesetz sowie des Wertermittlungsrecht gemäß dem Baugesetzbuch, haben die Gutachterausschüsse nun als zentrale Aufgabe verstärkt für Zwecke der steuerlichen Bewertung wesentliche und maßgebende Grundlagen bereitzustellen. Vor allem bei den sich abzeichnenden Änderungen bei der Grundsteuer wird voraussichtlich den Bodenrichtwerten ein wesentlich größeres Gewicht zugesprochen werden.

Die bestehenden Gutachterausschüsse können diese Aufgaben nur eingeschränkt leisten, da bisher die Anzahl der Kaufverträge nicht ausreicht, um die Werte rechtskonform zu ermitteln. Durch den Zusammenschluss mehrerer Gutachterausschüsse kann die empfohlene Zielgröße von 1.000 auszuwertenden Verträgen pro Jahr erreicht werden. Damit wird in der Regel eine rechtssichere Ermittlung der Bodenrichtwerte sowie der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten möglich sein.

b) rechtliche Rahmenbedingungen

In Fachkreisen wird eine statistische Auswertbarkeit bei unter 1.000 Kauffällen/Jahr verneint. Von Seiten des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg gibt es daher den Vorschlag, die Gutachterausschüsse interkommunal zu bündeln, um ausreichend auswertbare Kaufverträge und Vergleichsfälle für die Ermittlung der wertrelevanten Daten zu erhalten.

Mit Änderung der Gutachterausschussverordnung vom 26.09.2017 wurde die rechtliche Voraussetzung geschaffen, dass benachbarte Gemeinden innerhalb eines Landkreises einen gemeinsamen Gutachterausschuss mit einer gemeinsamen Geschäftsstelle vereinbaren können. Folgende Bedingungen müssen erfüllt sein:

- Die Aufgabe muss gesamthaft übertragen werden. Es ist nicht möglich, nur eine gemeinsame Geschäftsstelle zu bilden, die Gutachterausschüsse ansonsten aber bei den einzelnen Kommunen zu belassen.
- Die Kommunen, die eine Zusammenarbeit vereinbaren, müssen innerhalb eines Landkreises liegen.
- Es müssen benachbarte Kommunen innerhalb eines Landkreises sein.
- Die Aufgabe darf aber nicht von den Landkreisen selbst übernommen werden. Sie muss auf gemeindlicher Ebene verbleiben.

Das Gesetz über die kommunale Zusammenarbeit (GKZ) und die Gutachterausschussverordnung (GuAVO) bilden die gesetzlichen Grundlagen für eine interkommunale Zusammenarbeit. Mehrere Gemeinden in anderen Landkreisen in Baden-Württemberg haben diese Möglichkeit bereits genutzt und über öffentlich-rechtliche Vereinbarungen eine interkommunale Zusammenarbeit vereinbart.

c) Grundsteuerreform

Erzwungen durch ein Urteil des BVerfG muss die Berechnungsgrundlage der Grundsteuer geändert werden. Diese anstehende Grundsteuerreform ist für die Kommunen von hoher Bedeutung, da die Grundsteuer ein Eckpfeiler der Kommunalfinzen ist.

Damit kommen zusätzliche Aufgaben und eine große Verantwortung auf die einzelnen Gutachterausschüsse zu. Parameter der Grundsteuerfeststellung werden voraussichtlich u.a. Bodenrichtwerte und durchschnittliche Mietpreise sein. Diese Werte haben damit zukünftig eine nochmals gesteigerte Außenwirkung und müssen im Einzelfall auch einer gerichtlichen Überprüfung standhalten.

d) Situation im Enzkreis

Bei den Gemeinden des Enzkreises fallen insgesamt etwa 3.000 Kauffälle pro Jahr an. Die Anforderung von 1.000 Kauffällen/Jahr kann keine Kommune im Enzkreis allein erfüllen.

Unter der Federführung der Stadt Mühlacker wurden alle 27 Kommunen des Enzkreises angeschrieben und die grundsätzliche Bereitschaft zu einer interkommunalen Zusammenarbeit abgefragt. Von den Enzkreisgemeinden sind bis Anfang April 2019 24 positive Rückmeldungen eingegangen.

e) weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt die Aufnahme von Verhandlungen mit den anderen Enzkreiskommunen über eine interkommunale Zusammenarbeit im Bereich des Gutachterausschusses. Vorgeschlagen wird, mit den interessierten Enzkreisgemeinden eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung über eine interkommunale Zusammenarbeit abzuschließen mit dem Ziel zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses mit einer gemeinsamen Geschäftsstelle, beides örtlich ansässig bei der Stadt Mühlacker. Der Entwurf einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung wird von der Verwaltung erarbeitet und zu gegebener Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Anlagen

1. Karte Zuständigkeitsbereiche Gutachterausschüsse in Deutschland (aus: Immobilienmarktbericht Deutschland 2017)
2. Karte Geschäftsstellen und zentrale Gutachterausschüsse in Deutschland (aus: Immobilienmarktbericht Deutschland 2017)

Finanzielle Auswirkungen

Mögliche Kosten einer zentralen Geschäftsstelle, nach überschlägiger Schätzung: 3,50 € - 4,00 € pro Einwohner (Straubenhardt rd. 11.000 EW)

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, Verhandlungen über eine interkommunale Zusammenarbeit im Bereich des Gutachterausschusses zur Bildung eines zentralen Gutachterausschusses mit einer gemeinsamen Geschäftsstelle aufzunehmen.

2.2 Struktur und Organisation des Gutachterausschusseswesens in Deutschland

Die Festlegung der Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse und die Einrichtung von Oberen Gutachterausschüssen oder Zentralen Geschäftsstellen gehört nach § 199 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu den Aufgaben der Länder. Die entsprechenden Regelungen zur Struktur und Organisation der Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen finden sich in Gutachterausschuss- oder Durchführungsverordnungen der Länder zum BauGB.

In **Abb. 2-1** sind die im Dezember 2017 geltenden Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse in den Bundesländern dargestellt.

Die Amtsbezirke der Gutachterausschüsse sind sehr unterschiedlich groß. Im Land Baden-Württemberg liegen diese auf der Ebene der Gemeinden, hier gibt es insgesamt ca. 900 Gutachterausschüsse; aus diesem Grund ist eine Darstellung in der **Abb. 2-2** nicht exakt möglich. In Sachsen-Anhalt besteht für das gesamte Land ein Gutachterausschuss.

Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse

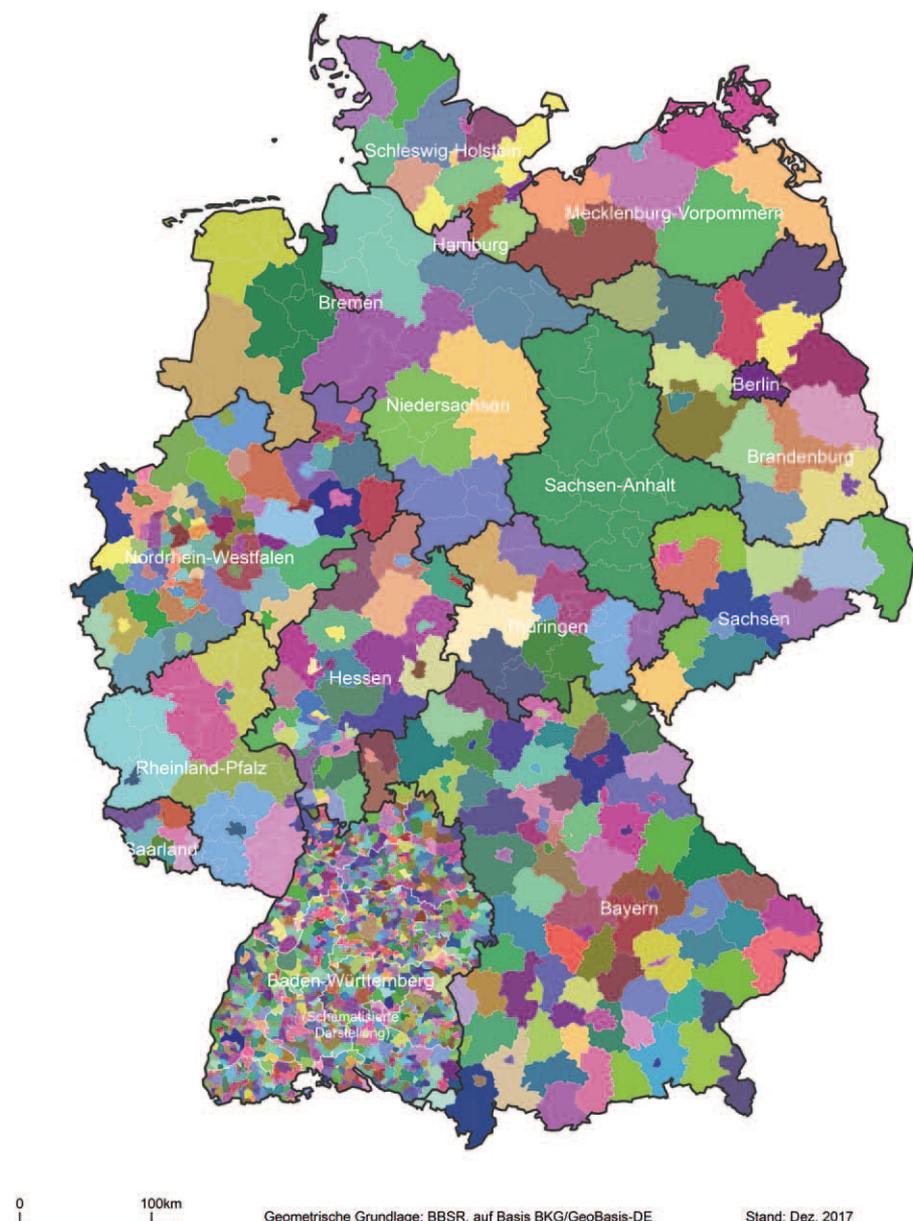


Abb. 2-1: Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse in Deutschland (Stand Dezember 2017)

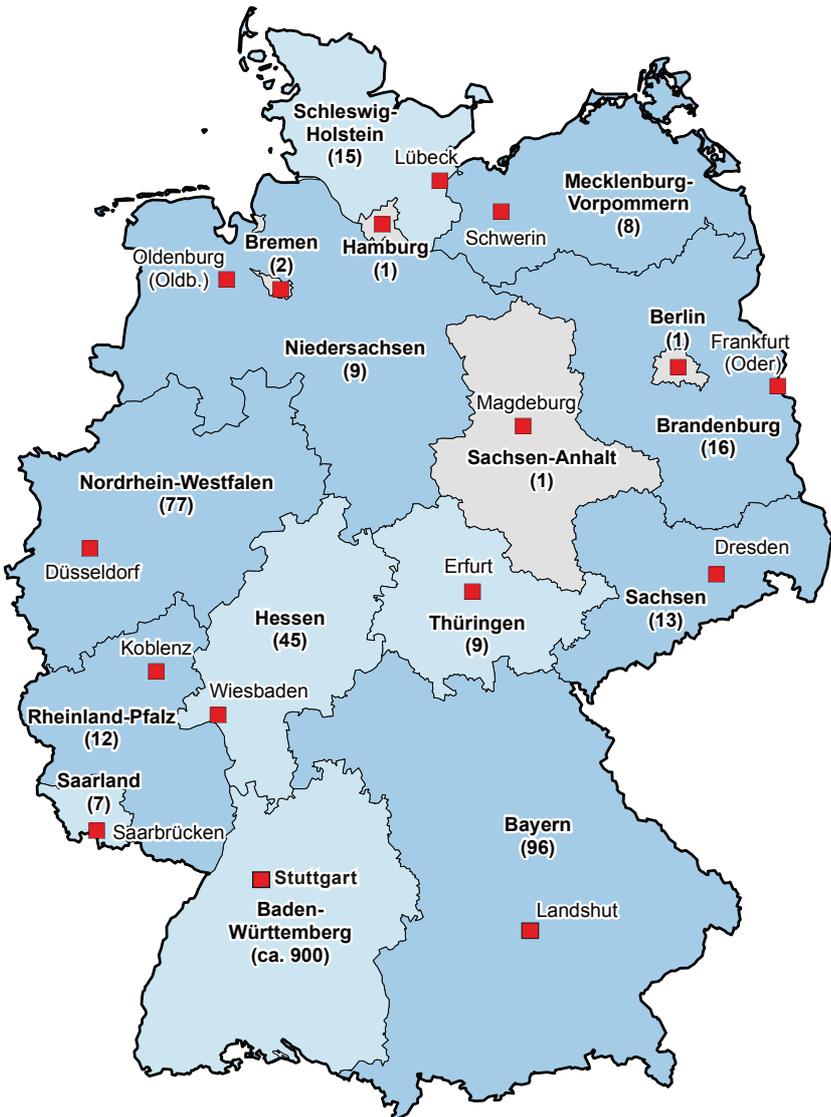
Nach § 198 i. V. m. § 199 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind durch die Länder Obere Gutachterausschüsse oder Zentrale Geschäftsstellen einzurichten, wenn mehr als zwei Gutachterausschüsse gebildet worden sind. Diese haben insbesondere die Aufgabe, überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens zu erstellen und nach § 198 Abs. 2 zu einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz beizutragen.

Zum Stand Dezember 2017 sind alle Länder dieser Verpflichtung nachgekommen.

In **Abb. 2-2** sind die eingerichteten Oberen Gutachterausschüsse und Zentralen Geschäftsstellen dargestellt.

Die Kontaktdaten zu den Geschäftsstellen der Oberen Gutachterausschüsse und Zentralen Geschäftsstellen sind in Kapitel 7 zusammengestellt.

Obere Gutachterausschüsse und Zentrale Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse



- Oberer Gutachterausschuss eingerichtet
- Zentrale Geschäftsstelle eingerichtet
- keine Einrichtung erforderlich
- noch keine Einrichtung
- Standort Geschäftsstelle

100 km

(26) Anzahl der örtl. Gutachterausschüsse

Datengrundlage: AK OGA, Stand Dez. 2017
Geometrische Grundlage: BBSR, auf Basis BKG/GeoBasis-DE

Abb. 2-2: Obere Gutachterausschüsse und Zentrale Geschäftsstellen (Stand Dezember 2017)