

Gemeinderatssitzung  
am 19.12.2018



Öffentlicher Teil  
Vorlage 2018-09-08

Bearbeiter: Bgm. Dr. Jürgen Louis  
Telefon: 07643/9107-11  
Az. 625.1

## TOP 8 Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses im Landkreis Emmendingen

### I. Beschlussvorlage

#### A Problem und Ziel

Die eigenständige Fortführung des bestehenden Gutachterausschusses in der Gemeinde Rheinhausen ist nach Änderung der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) zum 11.10.2017 nicht länger möglich. Richtgröße für einen eigenständigen Gutachterausschuss sind zukünftig ca. 1.000 auswertbare Kauffälle pro Jahr. Die Gemeinde Rheinhausen hatte im Jahr 2017 insgesamt nur 51 Kauffälle, wovon zudem noch ein nicht unerheblicher Teil auf landwirtschaftliche Grundstücke entfällt, die für eine Wertermittlung von Immobilien ausscheiden..

Über 1.000 auswertbare Kauffälle würde ein Gutachterausschuss nur dann verfügen, wenn ein Großteil der Städte und Gemeinden im Landkreis Emmendingen die Aufgabe auf eine Stadt oder Gemeinde überträgt. Durch einen Zusammenschluss der Gutachterausschüsse im Landkreis Emmendingen zu einem „Gemeinsamen Gutachterausschuss“ würde, aufgrund der Zugriffsmöglichkeit auf ca. 1.400 bis 1.800 Kaufverträge pro Jahr, eine ausreichende Basis für die dringend notwendige Ableitung der gesetzlich vorgeschriebenen Wertermittlungsdaten geschaffen werden. Dies wiederum würde zu einer deutlichen Verbesserung der Qualität und damit zu einer höheren Rechtssicherheit der zu erstellenden Verkehrswertgutachten führen.

Die Konzeption für die Einrichtung eines gemeinsamen Gutachterausschusses im Landkreis Emmendingen ist als Anlage dieser Sitzungsvorlage beigefügt.

Zum Hintergrund der geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen:

Der mit der 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. Dem gegenüber 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 sind im Sinne des Baugesetzbuchs als eigenständige Behörde anzusehen. Dies ergibt sich aus § 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes von Baden-Württemberg. Danach ist eine Behörde eine Stelle, welche Aufgaben der öffentlichen Verwaltung wahrnimmt. Der Gutachterausschuss wird im Rahmen der durch § 193 BauGB zugewiesenen Aufgaben überwiegend hoheitlich tätig. Die Zuständigkeit für die Aufgaben des Gutachterausschusses ist allerdings 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 gibt es eine sehr große Anzahl von Gutachterausschüssen (ca. 900). Im übrigen Bundesgebiet sind es ca. 300. Insbesondere Gutachterausschüsse in kleineren Kommunen 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.

Das Gesetz zur Reform des Erbschaftsteuerrechts (Erbschaftsteuerreformgesetz) vom 24. Dezember 2008 mit seinen Regelungen im Bewertungsgesetz und im Bereich des Wertermittlungsrechts des BauGB hatte erstmals größere Auswirkungen auf die amtliche Grundstückswertermittlung und insbesondere auf die Aufgabenstellung für die Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg. 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.

Weiter hat das Bundesverfassungsgericht die Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer in Westdeutschland mit Urteil vom 10. April 2018 für verfassungswidrig erklärt. Es wird eine andere Bewertungsmethode zu erarbeiten sein, bei der den Bodenrichtwerten ein wesentlich größeres Gewicht zugesprochen werden wird. Der Bundesgesetzgeber wird rasch zum Handeln aufgefordert werden, 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.

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

- Änderung Baugesetzbuch (2009)
- Neue Immobilienwertermittlungsverordnung (2010)
- Neue Bodenrichtwertrichtlinie (2010)
- Neue Sachwertrichtlinie (2011)
- Neue Vergleichswert-Richtlinie (2014)
- Neue Ertragswert-Richtlinie (2015)

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 des Gutachterausschusses auf eine ausreichende Zahl auswertbarer Kauffälle möglich sein. Eine Umfrage des Ministeriums Ländlicher Raum und Verbraucherschutz (MLR) bei den Gutachterausschüssen hat ergeben, dass sie in ihrer jetzigen Form den Anforderungen zumeist nicht genügen und es flächendeckend gravierende Mängel bei der Aufgabenerfüllung gibt. Das MLR hat deshalb die Novellierung der Gutachterausschussverordnung ins Auge gefasst, wobei das Gutachterausschusswesen in kommunaler Verantwortung bleibt und nicht auf die Landkreise übergehen soll.

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. Dadurch wird insbesondere die fachliche Herleitung der Wertermittlungsdaten und eine darauf aufbauende Erstellung eines Grundstücksmarktberichtes verbessert. Gleichzeitig soll so auch die Einrichtung einer ausreichend ausgestatteten Geschäftsstelle ermöglicht werden (§ 1 Abs. 1a GuAVO). Um eine deutliche Verbesserung zu erreichen wird von einer Richtgröße von ca. 1.000 auswertbaren Kauffällen pro Jahr ausgegangen.

## **B Lösung**

Um zukünftig die Aufgaben eines Gutachterausschusses gesetzeskonform bewältigen zu können, kommt für die Gemeinde Rheinhausen nur die Übertragung der Aufgabe auf die Stadt Emmendingen in Betracht, da nur ein gemeinsamer Gutachterausschuss auf Landkreisebene die notwendige Zahl von Kauffällen aufweist. Entsprechende Beschlüsse zur Übertragung der Aufgabe auf die Stadt

Emmendingen wurden bislang bereits von den Städten und Gemeinden Reute, Herbolzheim, Sasbach, Kenzingen, Simonswald, Riegel und Wyhl getroffen.

Mittelbar wird die Gemeinde Rheinhausen auch weiterhin in einem gemeinsamen Gutachterausschuss vertreten sein. So ist angedacht, dass jede Gemeinde über einen örtlichen Gutachter je angefangene 5.000 Einwohner, mindestens jedoch über zwei Gutachter je Gemeinde in dem gemeinsamen Ausschuss verfügt.

Die Errichtung eines gemeinsamen Gutachterausschusses auf Landkreisebene bei der Stadt Emmendingen wird für den 1.1.2020 angestrebt.

### **C Alternativen**

Keine. Die Städte Herbolzheim und Kenzingen haben bereits die Übertragung ihrer Aufgaben auf die Stadt Emmendingen beschlossen, so dass anderweitige Kooperationen nicht (mehr) in Betracht kommen.

### **D Finanzielle Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt der Gemeinde Rheinhausen**

Mit Einrichtung eines gemeinsamen Gutachterausschusses ab voraussichtlich dem Jahr 2020 werden die Kosten für die Gemeinde Rheinhausen erheblich steigen. In den Doppelhaushalten 2018/2019 waren Kosten für den gemeindlichen Gutachterausschuss von jährlich 1.000 EUR eingestellt. Die anliegende Konzeption des Gutachterausschusses der VVG Emmendingen geht von Kosten in Höhe von 3,50 EUR je Einwohner aus. Dies ergibt bei aktuell ca. 3.800 Einwohnern der Gemeinde Rheinhausen zukünftig jährliche Kosten von ca. 13.300 EUR mit steigender Tendenz bei einem erwarteten Einwohnerzuwachs.

### **E Sonstige Kosten**

Direkte Kosten für Einwohner entstehen nur dann, wenn diese sich an den Gutachterausschuss in eigenen Angelegenheiten wenden.

### **F Verweis auf Anlagen**

– Gutachterausschuss VVG Emmendingen: Konzept für die Interkommunale Zusammenarbeit der Gutachterausschüsse im Landkreis Emmendingen v. 25.10.2018

### **G Beschlussvorschlag**

Die Gemeinde Rheinhausen beschließt die Auflösung des aktuellen Gutachterausschusses zum 31.12.2019 und die Übertragung der Aufgabe "Gutachterausschuss" zum 01.01.2020 an die Stadt Emmendingen. Die Verwaltung wird beauftragt, die hierzu erforderliche interkommunale Vereinbarung zum Beschluss im Gemeinderat vorzubereiten.