

## STADT GÜGLINGEN

Tagesordnungspunkt Nr. 9

**Vorlage Nr. 130/2014**

Sitzung des Gemeinderates

am 14.10.2014

-öffentlich-

### **Gutachterausschuss der Stadt Güglingen**

- Novellierung der Gutachterausschussverordnung

Hier: Information

Die Stadt Güglingen unterhält – wie fast alle Gemeinden im Land – einen Gutachterausschuss mit Geschäftsstelle im Rathaus. Hier werden die anfallenden Gutachten vorbereitet und nach der Sitzung des Ausschusses ausgefertigt, die Kaufpreissammlung geführt und ausgewertet, sowie Anfragen beantwortet.

Die gesetzlich vorgegebenen Pflichten und Aufgaben der kommunalen Gutachterausschüsse haben in den zurückliegenden Jahren drastisch zugenommen: So ist z.B. durch die Reform des Erbschaftssteuergesetzes im Jahr 2008 der Aufgabenkatalog der Gutachterausschüsse um die Ermittlung erforderlicher Daten wie Kapitalisierungssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren oder auch Umrechnungskoeffizienten erweitert worden.

Durch die Änderung des § 196 BauGB wurden die Anforderungen zur Bestimmung der Bodenrichtwerte deutlich erhöht.

Ebenso werden die für die Finanzämter zu ermittelnden Daten für die künftige Grundsteuer von Bedeutung sein.

Auch durch EU-Recht und die Immobilienbewertung selbst werden die Anforderungen immer spezieller.

Das MLR (Ministerium für Ländlichen Raum) hat durch eine Umfrage ermittelt, dass insbesondere die kleineren Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen gar nicht in der Lage sind, die angeforderten Daten zu ermitteln. Hierzu wird ein notwendiger Datensatz von rund 1.000 Kauffällen pro Jahr vorausgesetzt. Im Durchschnitt sind bei den Gutachterausschüssen im Land aber nur 220 – in kleinen Ausschüssen sogar nur 21 – Verträge zur Auswertung pro Jahr vorhanden.

Für Güglingen sind im Jahr 2013 insgesamt 128 Kaufverträge eingegangen, davon 90 bebaute Grundstücke (44 Häuser, 46 Eigentumswohnungen), 14 Bauplätze, 24 landwirtschaftliche Grundstücke.

In der Anlage erhalten Sie nun eine Abhandlung des Gemeindetags zu den Eckpunkten des MLR zur Novellierung der Gutachterausschussverordnung zur Information.

Die Verwaltung wird weiter Lösungsmöglichkeiten ausloten und den Gemeinderat entsprechend über das weitere Vorgehen informieren.

07.10.2014 / Stöhr-Klein

## **Eckpunkte des MLR zur Novellierung der Gutachterausschussverordnung**

Az. 625.20

Versandtag 01.10.2014

INFO 0805/2014

Über die Novellierung der Gutachterausschussverordnung wurde wiederholt, auch auf Grund der Beratungen in der Gremien des Gemeindetags, berichtet (u.a. in der BWGZ 1/2014, Seite 33, und bei den Tagungen der Bauamtsleiter). Aktuell liegt nun ein Eckpunktepapier des MLR vor. Über dieses Papier wird der Bau- und Verkehrsausschuss des Gemeindetags vom 14.10.2014 beraten. Eine besonderer Aspekt sind dabei die im Papier genannten jährlich rund 1.000 Kauffälle als Basis der Größe der Gutachterausschüsse (die Geschäftsstelle hält diese Zahl für zu hoch). Soweit nachfolgend Landkreise genannt werden, ist dies als ein räumlicher Bereich - innerhalb dessen leistungsfähige Einheiten zu bilden sind - zu verstehen, jedoch nicht als organisatorische Zuordnung. Über die weitere Entwicklung wird die Geschäftsstelle berichten.

Vor allem wegen der gestiegenen Anforderungen können Gutachterausschüsse insbesondere in kleinen Gemeinden die gesetzlichen Aufgaben kaum mehr erfüllen, da zu wenig Kauffälle und damit keine ausreichende Basis für die Ableitung der Wertermittlungsdaten vorliegen. Insgesamt resultieren daraus eine unzureichende Datenlage und eine mangelnde Grundstücksmarkttransparenz im Land. Die Aufgabenerfüllung ist vielfach nicht gesetzeskonform. Nicht zuletzt im Blick auf die geplante Einführung einer wertorientierten Grundsteuer sind nachhaltige Verbesserungen im Gutachterausschusswesen dringend notwendig. Diese lassen über die Qualitätssteigerungen hinaus auch wirtschaftliche Synergien bei den Gemeinden erwarten.

Die Fortentwicklung soll sich an folgenden Eckpunkten orientieren:

Alle Gt-Infos sind ausschließlich für den internen Gebrauch durch die Mitglieder bestimmt. Weitergabe ist nur mit Zustimmung des Gemeindetags zulässig.

- Das Gutachterausschusswesen soll in kommunaler Verantwortung mit Zuständigkeit bei den Gemeinden beibehalten werden.
- Es werden leistungsfähige Einheiten für die Ermittlung der Grundstücksmarktdaten gebildet, so dass eine Mindestzahl von jährlich rd. 1000 auswertbaren Kauffällen zur Verfügung steht.
- Das so definierte Zuständigkeitsgebiet liegt zusammenhängend innerhalb eines Landkreises. (Die Stadtkreise erfüllen grundsätzlich diese Voraussetzungen.)
- Mit diesen Vorgaben bilden benachbarte Gemeinden bzw. Verwaltungsgemeinschaften einen gemeinsamen Gutachterausschuss mit einer Geschäftsstelle. Die Zuständigkeit für die Besetzung des Gutachterausschusses bleibt bei den Gemeinden, indem die Gutachter von ihrer jeweiligen Gemeinde in den gemeinsamen Gutachterausschuss bestellt werden. Bei Wertermittlungsaufgaben im jeweiligen Gemeindegebiet, beispielsweise Verkehrswertgutachten, werden in der Regel die Gutachter der jeweiligen Gemeinde tätig.
- Über die Analyse und Darstellung des Grundstücksmarkts auf Kreisebene verständigen sich die Kooperationen innerhalb des Landkreises.
- Die vom Land einzurichtende Zentrale Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung konzentriert sich auf die unumgänglichen Aufgaben. Dabei sind die "Analysen und Auswertungen des Grundstücksmarktgeschehens" (§ 198 Abs. 2 BauGB) auf Landesebene nur in dem Maße möglich, wie aussagekräftige Daten der Gutachterausschüsse vorliegen.