

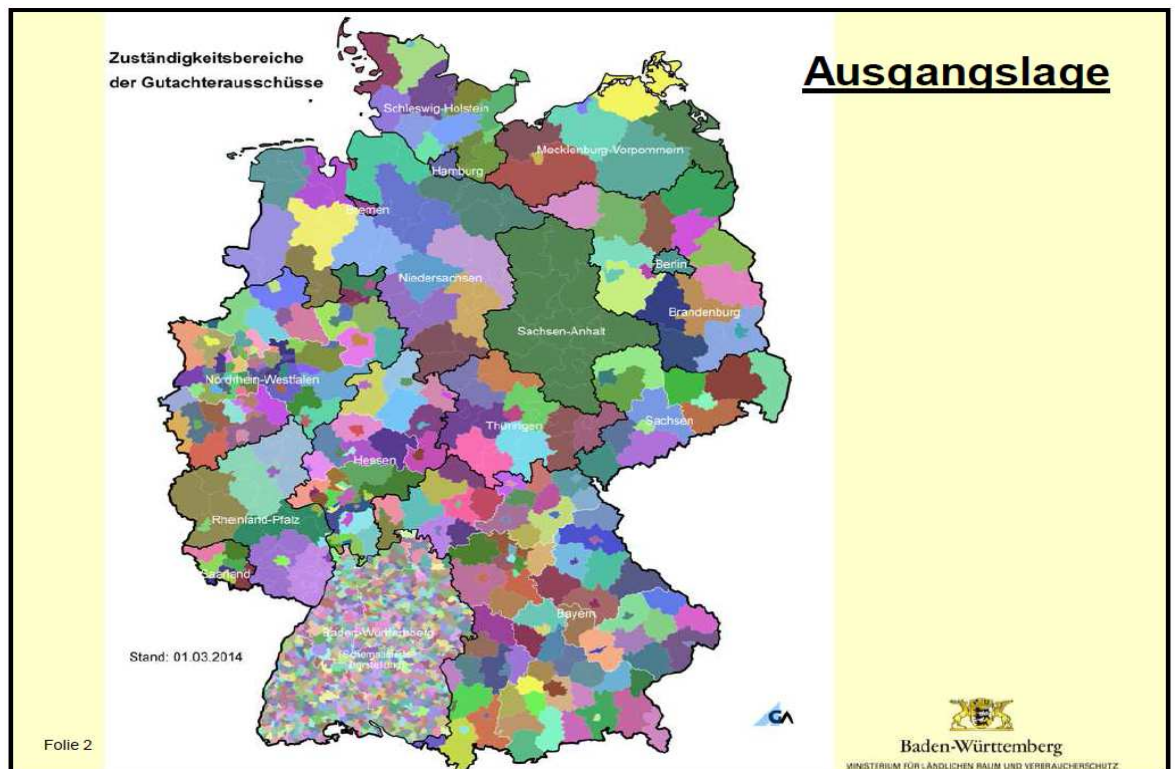
8. Neuorganisation der Gutachterausschüsse; Informationsvorlage mit der Möglichkeit der Aussprache

Sachverhalt:

Die gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse sind bundesweit im § 192 ff. BauGB geregelt. Neben der Erstattung von Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Rechten an Grundstücken gehören dazu insbesondere die Ermittlung von Bodenrichtwerten und die Ableitung von sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren für verschiedene Grundstücksarten. Um diese gesetzlich geforderten Daten verlässlich ableiten zu können, ist eine ausreichende Anzahl von Kauffällen erforderlich, die in der Kaufpreissammlung gespeichert und ausgewertet werden müssen.

Während die Aufgaben der Gutachterausschüsse bundesweit geregelt sind, sind die Einzelheiten bezüglich ihres Zuständigkeitsbereichs und ihrer Zusammensetzung in den Gutachterausschussverordnungen der Länder festgelegt. In Baden-Württemberg sind daher die Gutachterausschüsse bei den Gemeinden zu bilden. Damit unterscheiden sich die hiesigen Strukturen gravierend von denen in anderen Bundesländern, die größere Zuständigkeitsbereiche, z.B. auf Kreisebene, festgelegt haben. Das macht alleine schon die Anzahl der Gutachterausschüsse deutlich. Von den bundesweit insgesamt gut 1.200 Ausschüssen, sind allein über 900 in Baden-Württemberg angesiedelt. Dass dabei vielen kleinen Gutachterausschüssen nicht genügend Kauffälle zur Verfügung stehen, um die gesetzlich geforderten Daten ableiten zu können, liegt auf der Hand. Bisher wurde das vom zuständigen Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) toleriert.

Allerdings kommt der Bereitstellung von verlässlichen Grundstücksmarktdaten eine immer größere Bedeutung zu. Hier sind z.B. das Erbschaftssteuerreformgesetz und die geplanten Grundsteuerreform zu nennen. Darüber hinaus sind die Anforderungen gestiegen, die Daten deutschlandweit (z.B. Immobilienmarktbericht Deutschland, statistisches Bundesamt, V Boris) aber auch europaweit (INSPIRE-Richtlinie) bereitzustellen.



Übersicht über die Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse in Deutschland

Das MLR hat 2013 eine Reform des Gutachterausschusswesens in Angriff genommen. Das Konzept, das auch dem Entwurf der neuen Gutachterausschussverordnung, der Anfang Juli 2015 zur Stellungnahme an den Städte-, Gemeinde-, und Landkreistag verschickt wurde, zugrunde liegt, sieht folgende Eckpunkte vor:

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

- Innerhalb eines Landkreises können benachbarte Gemeinden die Aufgabe nach den Vorschriften der Gemeindeordnung und des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit übertragen (z.B. an eine andere Gemeinde, eine Verwaltungsgemeinschaft oder einen Zweckverband)
- Für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung werden mindestens 1.000 auswertbare Kauffälle pro Jahr und eine geeignete Personal- und Sachmittelausstattung vorausgesetzt.
- Die neue Zusammensetzung der Gutachterausschüsse soll bis zum 30.06.2016 an die zentrale Geschäftsstelle beim MLR gemeldet werden.

Die Mindestanforderung von 1.000 auswertbaren Kauffällen pro Jahr können z.Zt. nur wenige größere Städte erfüllen. Die Gemeinde Ilvesheim hat derzeit knapp über 100 Kauffälle pro Jahr. Die allermeisten Gemeinden können die Vorgaben nur durch Zusammenschlüsse mit benachbarten Gemeinden erreichen. In der praktischen Umsetzung heißt das, dass die betroffenen Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen zu jeweils einer Einheit zusammengefasst werden müssen. Da das MLR keine Vorgaben gemacht hat, wie die neuen Zuständigkeitsbereiche im Einzelnen auszusehen haben, ist die auch vom Städte- und Gemeindetag eingeforderte Selbstbestimmung und Eigeninitiative der Gemeinden gefragt.

Als einwohnerstärkste Große Kreisstadt im Rhein-Neckar-Kreis kommt Weinheim eine besondere Bedeutung zu. Sie soll die zentralen Aufgaben für das nördliche Gebiet des Rhein-Neckar-Kreises übernehmen. Dieses Gebiet soll die Gemeinden Dossenheim, Edingen-Neckarhausen, Heddesbach, Heddesheim, Heiligkreuzsteinach, Hemsbach, Hirschberg, Ilvesheim, Ladenburg, Laudenbach, Schönau, Schriesheim, Weinheim und Wilhelmsfeld umfassen.

Bevor konkrete Beschlüsse gefasst werden können, muss zunächst die neue Gutachterausschussverordnung in Kraft treten, was bald erwartet wird.

Darüber hinaus muss eine detaillierte Bestandsaufnahme bei den jetzigen Gutachterausschüssen durchgeführt werden, auf deren Grundlage konkrete Vorschläge für Zusammensetzung des künftigen zentralen Gutachterausschusses, der personellen Besetzung der Geschäftsstelle und der Kostenerstattung der zentralen Dienstleistungen durch die beteiligten Gemeinden erarbeitet werden. Gerade was die Kostenerstattung anbelangt, muss gewährleistet sein, dass eine gerechte Verteilung zwischen den Gemeinden erreicht wird, aber natürlich auch für die Stadt Weinheim keine finanziellen Nachteile entstehen. Die Arbeitsgemeinschaft der städtischen Vermessungsämter (AG 62) erarbeitet z.Zt. für den Städtetag einen Vorschlag für die Kostenverteilung, der als Vorlage dienen kann und abgewartet werden soll.

Die Ausgestaltung eines gemeinsamen Konzeptes mit den beteiligten Gemeinden hängt noch vom endgültigen Gesetzesentwurf ab.

Die geplante Neuorganisation der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen in unseren Gemeinden ist keine leichte Aufgabe und wird mit entsprechendem Aufwand verbunden sein. Nach Abschluss der geplanten Änderungen wird das Gutachterausschusswesen in unserer Region auf einer besseren, gesetzeskonformen und rechtssicheren Basis stehen.

Me/JS

Ilvesheim, 13.04.2016

Andreas Metz
Bürgermeister