



## STADT WIESLOCH

FB 5 / FG 5.231 / Gutachterausschuss  
5.2 / Frau Schomakers  
Tel.: 84-286

Vorlage Nr.	14/2019
-------------	---------

Aktenzeichen:	625.23
---------------	--------



### Tagesordnungspunkt:

Neue Gutachterausschussverordnung (GuAVO) – Zusammenschluss der Gutachterausschüsse der Sprengelgemeinden und -städte

### Beratungsfolge:

<b>Gemeinderat</b>	<b>30.01.2019</b>	<b>öffentlich</b>
--------------------	-------------------	-------------------

#### Vorangegangene Beratungen:

Gemeinderat	20.06.2018	öffentlich
Gemeinderat	24.02.2016	öffentlich

### Vorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat befürwortet den Zusammenschluss der insgesamt zehn Gutachterschüsse der Umlandgemeinden und -städte und bevollmächtigt die Verwaltung zur Unterzeichnung der Absichtserklärung.

### Bürgerinformation/Bürgerbeteiligung:

Ja

In Form von:

- Pressemitteilung
- Ausführliche Informationen auf der Internetseite (Pläne/Hintergrundwissen etc)
- Information an Anwohner/Anwohnerinnen bzw. Betroffenen
- Info-Veranstaltung
- Bürgerbeteiligung durch:

Nein

Begründung: Interne Verwaltungsabläufe

### Beschluss des Ortschaftsrats:

### Finanzierung:

## **Begründung:**

Die neue Gutachterausschussverordnung (GuAVO) ist am 11.10.2017 in Kraft getreten. Die Notwendigkeit der Novellierung der GuAVO hat sich durch die Ergebnisse einer landesweiten Umfrage des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz MLR ergeben.


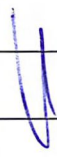
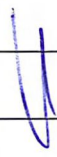
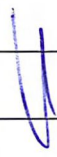
Insgesamt ca. 900 Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg (in ganz Deutschland ca. 1.200 GuA) haben mehr oder weniger erhebliche Defizite bei der gesetzlichen Aufgabenerfüllung: bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten, bei der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte in Geobasisdaten, beim Führen einer Kaufpreissammlung und lediglich ein zweiprozentiger Anteil erreicht die Richtzahl von 1.000 auswertbaren Kauffällen pro Jahr für eine repräsentative Auswertung der Kaufpreissammlung. Für die Sprengelgemeinden und Städte wurden in den letzten Jahren durchschnittlich 1.650 Kauffälle registriert, davon 345 Kauffälle in Wiesloch.

Klares Ziel der Verordnung ist die Förderung von interkommunalen Zusammenschlüssen von Gutachterausschüssen, um leistungsfähige Einheiten mit größeren Zuständigkeitsbereichen zu schaffen. Darüber hinaus wird mit der Bündelung von Gutachterausschüssen eine so weit als möglich flächendeckende Datengrundlage für einen Immobilienmarktbericht für Baden-Württemberg als auch für ganz Deutschland favorisiert. Des Weiteren ist die Bereitstellung von Daten über ein landesweites Bodenrichtwertsystem (BORIS) angedacht, das es in anderen Bundesländern bereits gibt.

Seit den letzten Informationen durch die GR-Vorlage vom 20.06.2018 haben in Leimen weitere Sondierungsgespräche stattgefunden. Die gegenwärtige Situation der Gutachterausschüsse und die rechtlichen Belange wurden erörtert. Nicht zuletzt setzt die Neuregelung der Grundsteuer einen zeitlichen Rahmen. Der Gesetzgeber ist aufgefordert, bis Ende 2019 eine verbindliche Modellberechnung zu erarbeiten. Die Bodenrichtwerte werden wohl in allen Modellen ein wichtiger Bestandteil der Berechnungen sein. Hierbei kommt der rechtssicheren Ableitung der Bodenrichtwerte eine immer größere Bedeutung zu. Die Übergangszeit zur neuen Grundsteuerberechnung beträgt 5 Jahre, in der die bisherigen Regelungen angewandt werden dürfen. Bürger können die rechtmäßige Ableitung der Richtwerte anzweifeln und somit die Erhebung der Grundsteuer erstmal aussetzen. Um diesem Unsicherheitsfaktor entgegenzuwirken, ist die Erfüllung der gesetzlich vorgegebenen Aufgaben durch einen Zusammenschluss der Gutachterausschüsse zu befürworten.

In der Anlage 1 „Letter of Intent“ soll der Zusammenschluss der Gutachterausschüsse der BM-Sprengelgemeinden und -städte im Umland in dieser Absichtserklärung festgehalten werden. Dies sind die zehn folgenden BM-Sprengelgemeinden und -städte des Umlandes: Dielheim, Leimen, Malsch, Mühlhausen, Nußloch, Sandhausen, St.Leon-Rot, Rauenberg, Walldorf und Wiesloch. Die Stadt Leimen schlägt vor, den Sitz des zukünftigen zentralen Gutachterausschusses für die BM-Sprengelgemeinden und -städte bei sich anzusiedeln.

In einem nächsten Schritt soll ein Arbeitskreis gebildet werden, in dem alle Belange und Parameter eines Zusammenschlusses erarbeitet werden. Die Ergebnisse werden wiederum allen BM-Sprengelgemeinden und -städten vorgestellt, die letztendlich in einer schriftlichen Vereinbarung münden sollen. Parallel hierzu begleitet der Gemeindetag diesen Prozess und bietet immer wieder Informationsveranstaltungen an. Die nächste Folgeveranstaltung findet am 12. Februar statt.

Sachbearbeitende Fachgruppe:	5.231	Handzeichen: 	Datum: 18.01.2019
Mitzeichnung durch FGL:	5.2	Handzeichen:	Datum: 21.01.2019
Zustimmung Gleichstellungsstelle:		Handzeichen: 	Datum:
Zustimmung BM:		Handzeichen: 	Datum: 19.01.2019
Zustimmung OB:		Handzeichen: 	Datum:

## **Letter of Intent zur Zusammenarbeit bei der Umnutzung der Reform des Gutachterausschusses**

zwischen den Städten und Gemeinden

**Dielheim, Leimen, Malsch, Mühlhausen, Nußloch, Sandhausen, St.Leon-Rot, Rauenberg, Walldorf und Wiesloch**

### **Rechtlicher Hintergrund:**

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht auf bundesrechtlicher Ebene vor, dass zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet werden. Jeder Gutachterausschuss hat darüber hinaus eine Geschäftsstelle. Die Einzelheiten, insbesondere die Bildung der Ausschüsse, werden auf landesrechtlicher Ebene durch die Gutachterausschussverordnung (GuAVO) geregelt.

Die Gutachterausschussverordnung für Baden-Württemberg sah bislang vor, dass die Gutachterausschüsse bei den Gemeinden zu bilden sind.

Zum 11.10.2017 wurde die Verordnung dahingehend geändert, dass benachbarte Gemeinden innerhalb eines Landkreises gemeinsame Gutachterausschüsse bilden können, um leistungsfähige Einheiten zu schaffen.

Das Bundesverfassungsgericht hat unabhängig hiervon entschieden, dass die aktuelle Grundlage zur Erhebung der Grundsteuer überarbeitet werden muss und der Gesetzgeber bis spätestens 31.12.2019 hierzu eine Neuregelung zu treffen hat. In der 5jährigen Übergangszeit können weiterhin die verfassungswidrigen Regeln angewandt werden.

Bisher gibt es noch keine konkrete Festlegung des Gesetzgebers auf ein Modell. Laut dem Ministerium des Landes und der Finanzbehörde werden die Bodenrichtwerte bei allen möglichen Modellen ein wichtiger Bestandteil sein.

Am 31.12.2024 muss die Neuregelung angewandt werden. Es gibt keinen weiteren Aufschub. Bis zu diesem Zeitpunkt müssen die Bodenrichtwerte qualifiziert ermittelt werden.

Entsprechend würde die Bedeutung der rechtssicheren Bewertung durch die Gutachterausschüsse weiter steigen. Gutachterausschüsse mit kleinem Zuständigkeitsbereich können die gesetzlichen Vorlagen nicht vollständig und vor allem nicht mit der erforderlichen Qualität erfüllen, da die Zahl der Kauffälle zu gering ist und damit keine ausreichende Basis für die Ableitung der Wertermittlungsdaten vorliegt. Eine Richtgröße von 1000 auswertbaren Kauffällen pro Jahr wird für geeignet gehalten.

Die Gefahr für die Städte und Gemeinden besteht darin, dass, falls das Finanzamt oder ein Privater die rechtmäßige Ableitung der Richtwerte anzweifelt, die Grundsteuer nicht erhoben werden kann. Die Einkünfte mindestens eines Jahres gehen verloren.

Auch die anderen abzuleitenden Daten (§ 193 BauGB zum 01.07.2009) wie z.B. Liegenschaftszinssätze müssen ebenso wie die Einrichtung einer digitalen Kaufpreissammlung von den Gutachterausschüssen geleistet werden. Ziel ist die Einrichtung eines landesweiten Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS).

## **Vereinbarung:**

Die Oberbürgermeister/innen und Bürgermeister/innen der oben genannten Städte und Gemeinden sehen grundsätzlich die Notwendigkeit, die Leistungsfähigkeit der Gutachterausschüsse zu verbessern und vereinbaren hiermit die Zusammenarbeit bei der Umsetzung der neuen Gutachterausschussverordnung.

Um die geforderte Mindestanzahl von 1.000 auswertbaren Kaufverträgen erreichen zu können, wird die Notwendigkeit gesehen, die in der neuen Gutachterausschussverordnung vorgesehene Zusammenlegung von Gutachterausschüssen und deren Geschäftsstellen durchzuführen. Dabei soll Leimen Sitz des zukünftigen zentralen Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstellen werden.

Zur Vorbereitung der notwendigen Beschlüsse der gemeindlichen Gremien, wird die Stadt Leimen eine detaillierte Bestandsaufnahme bei den jetzigen Gutachterausschüssen durchführen, auf deren Grundlage konkrete Vorschläge für die Zusammensetzung des künftigen zentralen Gutachterausschusses, der personellen Besetzung der Geschäftsstelle, der praktischen Umsetzung der neuen Arbeitsabläufe und der Kostenerstattung für die zentralen Dienstleistungen erarbeitet werden.

Bis Mitte 2019 werden die beteiligten Gemeinden auf Grundlage dieser Vorarbeiten versuchen, ein gemeinsames Konzept zu erarbeiten und abzustimmen, um dieses den jeweiligen Gemeinderäten zur Entscheidung vorzulegen.

## Unterschriften

**Dielheim, den**

Ort, Datum, Unterschrift

**Malsch, den**

Ort, Datum, Unterschrift

**Mühlhausen, den**

Ort, Datum, Unterschrift

**Nussloch, den**

Ort, Datum, Unterschrift

**Sandhausen, den**

Ort, Datum, Unterschrift

**St.Leon-Rot, den**

Ort, Datum, Unterschrift

**Rauenberg, den**

Ort, Datum, Unterschrift

**Walldorf, den**

Ort, Datum, Unterschrift

**Wiesloch, den**

Ort, Datum, Unterschrift

**Leimen, den**

Ort, Datum, Unterschrift