



Sitzungsvorlage

Gremium: Gemeinderat
Sitzungscharakter: öffentlich
Sitzungsdatum: 31.01.2019
Amt/ Sachbearbeiter(in): Bauamt
Vorlage- Nr. 03/2019

Tagesordnungspunkt: 4

Bezeichnung: Zusammenarbeit bei der Umsetzung der Reform des Gutachterausschusses

Sachverhalt:

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.

Dieser Vorgabe konnte durch den bereits bestehenden Gutachterausschuss beim Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg entsprochen werden.

Unabhängig davon hat das Bundesverfassungsgericht aber nun 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.

Bislang gibt es noch keine Festlegung auf ein neues Modell. Wichtiger Bestandteil eines neuen Modells werden jedoch die Bodenrichtwerte sein. Diese müssen somit bis zum 31.12.2024 qualifiziert ermittelt werden und es ergibt sich, dass die

rechtssichere Bewertung durch die Gutachterausschüsse noch mehr an Bedeutung gewinnt.

Durch den recht kleinen Zuständigkeitsbereich des GVV Rauenberg kann die neue gesetzliche Vorlage nicht ausreichend erfüllt werden, da die Zahl der Kauffälle zu gering ist und somit keine ausreichende Basis für die Ableitung der Wertermittlung vorliegt. Als Richtgröße werden 1.000 auswertbare Kauffälle pro Jahr genannt.

Falls das Finanzamt oder eine Privatperson die rechtmäßige Ableitung der Richtwerte anzweifelt, kann die Grundsteuer nicht erhoben werden. Damit würde ein Haushaltsloch von jährlich ca. 1. Mio. € im Gemeindehaushalt entstehen.

Um dies zu verhindern, schlägt die Stadt Leimen vor einen gemeinsamen Gutachterausschuss zusammen mit den Städten und Gemeinden Dielheim, Malsch, Nußloch, Mühlhausen, Sandhausen, St. Leon-Rot, Rauenberg, Walldorf und Wiesloch zu bilden.

Dieser Zusammenschluss soll in Form eines Zweckverbandes erfolgen, um größtmögliche Rechtssicherheit zu gewährleisten und ermöglicht eine sach- und fachgerechte Aufgabenerfüllung sowie eine effiziente Bündelung der Arbeitskraft auf interkommunaler Ebene.

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 Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS).

Die Stadt Leimen hat angeboten, eine Arbeitsgruppe ins Leben zu rufen, um die Rahmenbedingungen sowie die vertraglichen Regelungen für eine mögliche interkommunale Zusammenarbeit im Rahmen eines noch zu gründenden Zweckverbandes zu erarbeiten. Grundlage für dieses Tätigwerden soll eine von den mitwirkenden Gemeinden abzugebende Absichtserklärung („Letter of Intent“) sein. Die Stadt Leimen hat hierin auch offeriert, dass Leimen möglicher Sitz des zukünftigen zentralen Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstellen werden kann bzw. werden soll.

Für die einzurichtende Arbeitsgruppe sind Vertreter der abgebenden Gemeinden bzw. Gutachterausschüsse zu benennen. Die Verwaltung schlägt vor, in diese Arbeitsgruppe Herrn Bauamtsleiter Uwe Schmitt sowie Verwaltungsfachangestellte Frau Joana Kagermann zu entsenden.

Vor der Gründung eines neuen Zweckverbandes müsste in der weiteren Abfolge der GVV Rauenberg die Aufgabe des Gutachterausschusswesens zunächst durch den Beschluss der Verbandsversammlung wieder zurück an die angeschlossenen Kommunen geben. Die jeweilige Kommune kann dann Ihrerseits die Aufgabe wiederum durch Gremienbeschluss an den neu zu gründenden Zweckverband abgeben.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat unterstützt den Vorschlag der Stadt Leimen, zusammen mit den Städten und Gemeinden Dielheim, Leimen, Malsch, Mühlhausen, Nußloch, Sandhausen, St. Leon-Rot, Rauenberg, Walldorf und Wiesloch und ggf. weiteren Kommunen einen gemeinsamen Gutachterausschuss zu bilden.
2. Die Erfüllung der Aufgaben eines Gutachterausschusses im Rahmen einer interkommunalen Kooperation wird im Hinblick auf eine sach- und fachgerechte Aufgabenerfüllung sowie im Hinblick auf eine effiziente Bündelung der Arbeitskraft innerhalb des Sprengelgebietes befürwortet und unterstützt.
3. Eine mögliche Form dieser Kooperation ist die Gründung eines Zweckverbandes. Diese Form wird von der Gemeinde Mühlhausen bevorzugt, da sie allen Beteiligten die größte Rechtssicherheit bietet.
4. Zur Mitwirkung in der zu gründenden Arbeitsgruppe („Letter of Intent“) werden die Mitarbeiter der Bauverwaltung Herr Bauamtsleiter Uwe Schmitt und Verwaltungsfachangestellte Frau Joana Kagermann bestimmt und entsendet.

Bisherige Beratungsergebnisse:

Sitzung GVV Rauenberg am 26.11.2018

Befangenheit:

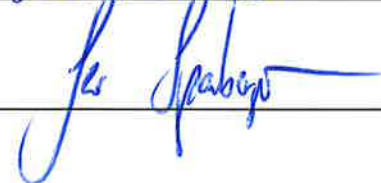
☐ Auf die Befangenheitsvorschriften nach § 18 GemO ist zu achten.

Unterschriften:

Amtsleiter/in: Mühlhausen, den 21.01.2019



Bürgermeister: Mühlhausen, den 21.01.2019



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 dann mit Inkrafttreten der neuen Gutachterausschussverordnung 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