

Anlage zur Vorlage Nr. 245/23

Bestellung einer/s hauptamtlichen Vorsitzenden des Gutachterausschusses Ludwigsburg und Umgebung

Nähere Erläuterungen zur Vorlage VORL.NR. 245/23

1. Gesetzliche Grundlagen:

1.1 Bildung und Aufgaben der Gutachterausschüsse:

Nach § 192 und 199 Baugesetzbuch (BauGB) ist es eine Pflichtaufgabe der Länder, leistungsfähige, selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse (GAA) einzurichten und deren Aufgabenerfüllung zu gewährleisten.

§ 192 (1) BauGB: Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für die sonstige Wertermittlung werden selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet.

§ 192 (2) BauGB: Die Gutachterausschüsse bestehen aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern.

§ 192 (3) BauGB Der Vorsitzende und die weiteren Gutachter sollen in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein und dürfen nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist, befasst sein.

§ 193 BauGB: Pflichtaufgaben des Gutachterausschusses:

- Erstattung von Verkehrswertgutachten,
- Führung und Auswertung einer Kaufpreissammlung,
- Ermittlung und Festlegung der Bodenrichtwerte,
- Ermittlung sonstiger für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren)

Die Gutachterausschüsse sind gesetzlich unabhängige kollegiale Gremien, die in ihrer rechtlichen Stellung Behörden gleichgestellt sind, die hoheitlich tätig sind.

Einheitlich in ganz Deutschland sind die Rechtsstellung, die Definition der Aufgaben, die Anforderung an Sachkunde und Wertermittlungserfahrung der Mitglieder des Gutachterausschusses sowie, dass die weiteren Gutachter überall in Deutschland ehrenamtlich tätig sind. Bezüglich der/des Vorsitzenden bleibt es den Ländern überlassen, ob ein hauptamtlicher oder ehrenamtlicher Vorsitz eingesetzt wird.

Die Länder regeln die Bildung und Zusammensetzung der Gutachterausschüsse in den Gutachterausschussverordnungen (GuAVO) der Länder.

1.2 Aufgaben der/des Vorsitzenden (§ 7 GuAVO):

- Vorsitzende/r verantwortet die Tätigkeit des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle
- Vorsitzende/r vertritt den Gutachterausschuss rechtlich nach außen:

- Vorsitz bei den Gutachten (Vorsitzende/r entscheidet über die Wahl der Gutachter bei den einzelnen Gutachten und Sitzungen; er trifft die letzte Entscheidung bei Gutachten und Sitzungen)
- Leitung der Sitzungen (Bodenrichtwerte, Bildung Bodenrichtwertzonen, Marktanpassungsfaktoren)
- Unterzeichnung/Verantwortung der Gutachten
- Erläuterung / Verteidigung der Gutachten gegenüber Antragstellenden/Antragsgegner/innen, Behörden und Gerichte
- Vertretung vor Gericht,
- Beantwortung von Anfragen von Presse und Politik

1.3 Bestellung der/des Vorsitzenden (§ 2 GuAVO):

Für die Bestellung der/des Vorsitzenden treffen die meisten Länderverordnungen im Hinblick auf deren/dessen besondere Anforderungen an Fachkunde und Weisungskompetenz als Vorsitzende und Vorgesetzte der Gutachter und Geschäftsstelle besondere Regelungen.

Lediglich Baden-Württemberg trifft keine besondere Regelung, sondern wiederholt den offenen Wortlaut des BauGB. Durch diese Wiederholung wird durch das Land die Bestimmung, ob die/der Vorsitzende im Haupt- oder Ehrenamt bestellt wird, auf die für den Gutachterausschuss verantwortliche Gemeinde bzw. zuständige Stelle übertragen, gleichzeitig aber auch die Verantwortung dafür, die Leistungsfähigkeit und Fachkompetenz der Gutachterausschüsse zu gewährleisten.

Die Wahrnehmung des Vorsitzes durch Bedienstete der Kommune ist gemäß BauGB auf die Personen begrenzt, die nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft befasst oder dafür verantwortlich sind. Diese gesetzliche Regel schließt zum Beispiel Frau Bürgermeisterin Schwarz als Vorsitzende aus. Bei Frau Bürgermeisterin Schwarz sind der Fachbereich Liegenschaften angesiedelt. Der Oberbürgermeister ist generell durch die Eigenschaft der Verwaltungsleitung ausgeschlossen.

Hier die Regelungen der anderen Bundesländer bezüglich der Vorsitzenden:

Bundesland	Gutachterausschüsse sind gebildet für folg. Bereiche	Voraussetzung für Bestellung als Vorsitzende/r
Berlin	Land	Berliner Bedienstete/r, die/der auch die Geschäftsstellenleitung hat
Sachsen-Anhalt	Land	Bedienstete/r des Landesamts für Vermessung und Geoinformation
Meckl.bg.- Vorpommern, Saarland, Schlesw.-Holst., Sachsen	Landkreise, kreisfreie Städte	Beschäftigte der Gebietskörperschaft, bei der der GAA gebildet ist
Rheinl.-Pfalz	Städte mit staatl. Vermessungsaufgaben, Amtsbezirke der staatl. Kataster- und Vermessungsämter	Bedienstete/r der Behörde, die Aufgabe der Geschäftsstelle wahrnimmt
Brandenbg., Niedersachsen,	Landkreise, kreisfreie Städte (Niedersachsen:	Bedienstete/r der Kataster- und Vermessungsbehörde, für deren

Thüringen	Regionaldirektion Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung)	Bereich der GAA gebildet ist
Bremen		Geschäftsstellenleitung
Hamburg		Hamburger Bedienstete/r
Nordrhein- Westfalen	Landkreise, kreisfreie Städte	Bedienstete/r der Gebietskörperschaft mit aufgrund Berufsausbildung oder besonderer Qualifikationsmaßnahmen besonderer Eignung
Hessen	zusammengefasste Landkreise und bestimmte Städte	Bedienstete/r der Behörde, der die Aufgaben der Geschäftsstelle übertragen sind
Bayern	Landkreise, kreisfreie Städte	Bedienstete/r des Landkreises oder der kreisfreien Stadt, für deren Bereich der GAA zuständig ist

Beispiele von Gutachterausschüssen in Baden-Württemberg mit hauptamtlichem Vorsitz in Personalunion mit der Geschäftsstellenleitung (zur Orientierung: beim gemeinsamen Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung gehen seit dem Zusammenschluss jährlich ca. 1.200 bis 1.600 Kaufverträge ein):

- Mannheim (2.800 bis 3.000 KV/Jahr)
- Pforzheim (1.100 bis 1.600 KV/Jahr)
- Strohgäu, gemeinsamer GAA (Ditzingen u.a., Zahl KV unbekannt)
- Bottwartal und Umgebung, gemeinsamer GAA (Zahl KV unbekannt)
- Bietigheim-Bissingen, gemeinsamer GAA (Zahl KV unbekannt)
- Karlsruhe (2.000 bis 2.600 KV/Jahr)
- Offenburg, gemeinsamer GAA (900 bis 1.100 KV/Jahr)
- Lörrach, gemeinsamer GAA (1.000 bis 1.300 KV/Jahr)
- Bühl, gemeinsamer GAA (Zahl KV unbekannt)
- Geislingen an der Steige, gemeinsamer GAA (Zahl KV unbekannt)
- Usw.

2. Gründe für Zunahme und Komplexität der Aufgaben des Vorsitzes

- Zusammenschluss 01.01.2020
- Neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21), inkraft seit 01.01.2022 (inkl. frühere Richtlinien, jetzt Verordnung)
- Grundsteuerreform/Bodenrichtwerte zum 01.01.2022
- Neue Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) Mitte September 2023 (Ergänzung zu ImmoWertV; Details zur Wertermittlung und Erstellung von Gutachten)

2.1 Zusammenschluss:

- Mehr Gutachten (Steigerung von durchschnittlich 55 Gutachten pro Jahr vor dem Zusammenschluss auf durchschnittlich 95 Gutachten pro Jahr) bei gleichzeitiger Steigerung der Komplexität
- Es finden häufiger und längere Sitzungen statt,
- Verantwortung für die Aufgabenerfüllung von Remseck und Freiberg.

2.2.2 ImmoWertV 21:

- Vieles, was bisher eine Richtlinie war, wird jetzt bindend, also aus SOLL wird MUSS. Gutachterausschüsse sind bei Gutachten besonders fest an die ImmoWertV gebunden, da die Gutachterausschüsse per Gesetz Verkehrswertermittlungen nach BauGB vornehmen müssen
- Komplexität der Wertermittlung wird erhöht
- Korsett ist enger geworden, ImmoWertV ist grundsätzlich immer anzuwenden. Abweichungen sind nachvollziehbar und anhand von Daten zu begründen
- Gutachten müssen immer aufwendiger begründet und „verteidigt“ werden
- Es gibt immer mehr Rückfragen und Einwände von Antragstellenden oder Antragsgegner/innen, sowohl aufgrund der höheren Zahl von Gutachten als auch der hohen Preise und der extrem dynamischen Entwicklungen auf dem Markt
- Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertkarten müssen nun gemäß ImmoWertV ermittelt und dargestellt werden (Beispiel: es gibt keine Aussiedlerhöfe mehr; gemäß ImmoWertV muss in „Landwirtschaft“ und „Wohnen im Außenbereich“ aufgeteilt und dargestellt werden)
- Großer Abstimmungsaufwand und Austausch unter den Gutachterausschüssen im Hintergrund, um einheitliche Datenermittlung, Auswertung und Standards zu schaffen; viele Meetings und Telefonate, bei denen die Vorsitzenden teilnehmen müssen.

2.2.3 Grundsteuerreform:

- Bodenrichtwerte sind zwar weiterhin gesetzlich nicht bindend, werden durch den Landesgesetzgeber im Rahmen der Grundsteuerreform aber zur Grundlage eines Steuerbescheids. GAA steht unter hohem Druck und im Kreuzfeuer zwischen Grundstückeigentümer, Finanzbehörden, Kommunen, Öffentlichkeit, Presse („Die Bodenrichtwerte sind schuld“).
- Hoher Abstimmungsaufwand und häufige Meetings und Telefonate (siehe oben).
- Vermehrt Bedarf und Forderung nach Erläuterung, wie die Bodenrichtwerte zustande kommen und die Zonenbildung erfolgen.

2.2.4 ImmoWertA:

- 135 Seiten Anwendungshinweise, liegt im Entwurf zur Verabschiedung Mitte September 2023 vor.
- Grundsätzlich wird begrüßt, dass durch die Anwendungshinweise die Gutachten nachvollziehbarer werden. Doch durch diese Anwendungshinweise werden gleichzeitig als Konsequenz die Anforderungen an die Gutachtenerstellung/-begründung erneut höher und komplexer. Beispiel: „Teilweise wird ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr vor allem auf der Grundlage einer durch vorgenommene Modernisierungen verlängerten Restnutzungsdauer ermittelt. Dies ist nur sachgerecht, wenn das Erfordernis besteht und die Modellkonformität gewahrt ist.“ D.h. jede Aussage in Gutachten, die nicht sachgerecht nachprüfbar ist, wird künftig angreifbarer. Entscheidungen müssen mehr und aufwendiger dargelegt werden. Nur „gutachterlicher Sachverstand“ reicht schon lange nicht mehr. Da die/der Vorsitzende die Gutachten verantwortet, muss die/der Vorsitzende auch die Gutachten bei Einwänden erläutern können. D.h. eine Einarbeitung in die komplexe Materie ist unumgänglich.

2.3 Fazit:

Dies alles erhöht die Anforderungen, die an das Amt der/des Vorsitzenden gestellt werden sowie die Verantwortung, die sich daraus ergibt, so weit, dass dies einem Ehrenamt kaum noch zuzumuten ist.

Die Vereinigung des (hauptamtlichen) Vorsitzes mit der Geschäftsstellenleitung macht aufgrund der Synergieeffekte Sinn und ist eine konsequente Weiterentwicklung, um leistungsfähig und zukunftsfähig zu bleiben.