



## Gemeinde Böbingen a. d. Rems

Az.: 625.21

### Sitzungsvorlage

#### **Gemeinsamer Gutachterausschuss Schwäbisch Gmünd - Benennung der Gutachter aus Böbingen**

Gemeinderat	20.09.2021	öffentlich	Entscheidung
-------------	------------	------------	--------------

#### **Sachverhalt:**

#### **1. Inhalt und Begründung der Novellierung des Gutachterausschusswesens in Baden-Württemberg**

Die gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse sind bundesweit im Baugesetzbuch (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 an Kauffällen erforderlich, die in der Kaufpreissammlung erfasst und ausgewertet werden müssen. Die notwendigen Fallzahlen bedingen einen entsprechend großen Zuständigkeitsbereich.

Während die grundsätzlichen 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 die Gutachterausschüsse bei den Gemeinden zu bilden, unabhängig davon, wie groß diese sind. Damit unterscheiden sich die hiesigen Strukturen gravierend von denen in anderen Bundesländern, die größere Zuständigkeitsbereiche, mindestens auf Kreisebene, festgelegt haben. Von den bundesweit gut 1.200 Gutachterausschüssen entfallen somit allein auf Baden-Württemberg im Jahre 2018 ca. 900 (siehe Abbildung). Dass dabei vielen Gutachterausschüssen in kleinen Gemeinden nicht genügend Kauffälle zur Verfügung stehen, um die gesetzlich geforderten Daten ableiten zu können, liegt auf der Hand.

Mittlerweile wird der Bereitstellung von verlässlichen Grundstücksmarktdaten aber eine immer größere Bedeutung beigemessen. Hier sind insbesondere die neue Grundsteuerreform sowie das Erbschaftssteuergesetz zu nennen, die unter anderem die rechtlich und fachlich korrekte Ableitung der Bodenrichtwerte voraussetzen, sodass diesen dadurch eine zentrale Bedeutung für die Bemessung der Steuer zukommen wird. Darüber hinaus sind auch die Anforderungen gestiegen, die Daten deutschlandweit aber auch europaweit bereitzustellen.

Das zuständige Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) hatte eine landesweite Umfrage bei den Gutachterausschüssen durchgeführt, mit folgenden Ergebnissen für Baden-Württemberg:

- Nur max. 3,5 % der Gutachterausschüsse ermitteln Bodenrichtwerte und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gesetzeskonform
- Nur max. 33 % der Gutachterausschüsse veröffentlichen die Bodenrichtwerte in der vorgeschriebenen Form
- Nur rund 27 % führen die Kaufpreissammlung digital mit einer Fachsoftware
- Lediglich rund 2 % der Gutachterausschüsse erreichen die für eine sachgerechte Ableitung von Wertermittlungsdaten mindestens erforderliche Anzahl von 1.000 auswertbaren Kauffällen.

Der gemeinsame Gutachterausschuss der Stadt Schwäbisch Gmünd mit den Kommunen Schwäbisch Gmünd, Waldstetten, Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell, Obergröningen, Schechingen und Lorch erfüllt bereits heute alle diese gesetzlichen Anforderungen.

In Baden-Württemberg bestehen also erhebliche Mängel bei der Erledigung der gesetzlichen Aufgaben in der amtlichen Grundstückswertermittlung. Auf Grundlage der landesweiten Erhebung wurde vom Ministerium für ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg (MLR) daher die Novellierung der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) mit dem vorrangigen Ziel der Vergrößerung der Zuständigkeitsbereiche in Angriff genommen.

Nach intensiver Abstimmung mit den kommunalen Verbänden wurden dann folgende Eckpunkte für die Reform des Gutachterausschusswesens erarbeitet:

- Die Gutachterausschüsse sind weiterhin bei den Gemeinden zu bilden, somit bleibt es bei der kommunalen Zuständigkeit.
- Innerhalb eines Landkreises können benachbarte Gemeinden die Aufgabe zur Bildung eines Gutachterausschusses nach den Vorschriften der Gemeindeordnung und des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit übertragen (z.B. an eine andere Gemeinde, eine Verwaltungsgemeinschaft oder einen Zweckverband). Damit werden die Möglichkeiten für die interkommunale Zusammenarbeit stark erweitert.
- Für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung werden mindestens 1.000 auswertbare Kauffälle pro Jahr und eine geeignete Personal- und Sachmittelausstattung vorausgesetzt.

Die Eckpunkte wurden in die neue Gutachterausschussverordnung (GuAVO) übernommen, die zum 11. Oktober 2017 in Kraft trat.

## **2. Umsetzung der Reform zum amtlichen Gutachterausschusswesen in der Raumschaft Schwäbisch Gmünd:**

Seit dem 01.07.2020 besteht bei der Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Schwäbisch Gmünd mit den Kommunen Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell, Obergröningen, Schechingen, Lorch, Waldstetten und Schwäbisch Gmünd.

Mit Schreiben der Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein vom 16.12.2020 an die

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd, besteht nun seitens den Kommunen Heubach, Bartholomä, Möggingen, Böbingen a.d.R. und Heuchlingen ebenfalls Interesse sich dem gemeinsamen Gutachterausschuss Schwäbisch Gmünd anzuschließen, um den Anforderungen an die Reform des Gutachterausschusswesens gerecht zu werden. Der gemeinsame Gutachterausschuss Schwäbisch Gmünd verfügt über die notwendige Infrastruktur sowie Personalkompetenz und Sachmittelausstattung, um alle gesetzlichen Aufgaben zu erfüllen.

Die Kommunen der Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein beschlossen die Aufnahme beim Gutachterausschuss der Stadt Schwäbisch Gmünd zum 01.10.2021. (Böbingen: Öffentliche Sitzung am 03.05.2021).

### **3. Zusammensetzung des gemeinsamen Gutachterausschusses Schwäbisch Gmünd und Benennung der Gutachter/innen**

Bei der Zusammensetzung des gemeinsamen Gutachterausschusses Schwäbisch Gmünd werden die übertragenden Gemeinden ihre Gutachter/innen benennen, die dann vom Schwäbisch Gmünder Gemeinderat zu bestellen sind. Bei der Auswahl wird auf die nach § 192 BauGB geforderte Sachkunde und Erfahrung in der Wertermittlung besonders Wert gelegt. Die Regelung sieht vor, dass jede Gemeinde ein Mitglied pro angefangene 2.000 Einwohner zwei Mitglieder in den gemeinsamen Gutachterausschuss namentlich vorschlägt – für Böbingen somit 3 Vertreter.

Als Übergangsregelung konnten die Mitgliedsgemeinden bis längstens zur Neubestellung der ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses bei der Stadt Schwäbisch Gmünd zum 28.04.2023 die bestellten Mitglieder ihrer bisherigen Gutachterausschüsse in den gemeinsamen Gutachterausschuss entsenden.

Der erweiterte gemeinsame Gutachterausschuss Schwäbisch Gmünd wird dann erstmals zum 01.10.2021 seine Aufgaben im erweiterten Zuständigkeitsbereich wahrnehmen.

Mitglieder im Gutachterausschuss waren bisher Michael Riek, Friedrich Killer, Heinrich Schweizer und Gerhard Ziller. Herr Ziller möchte ab 01.10.2021 nicht mehr im Gutachterausschuss tätig sein.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat stimmt der Gutachterausschussgebührensatzung zu.

Der Gemeinderat benennt für Böbingen Herrn Michael Riek, Herrn Friedrich Killer und Herrn Heinrich Schweizer für den gemeinsamen Gutachterausschuss Schwäbisch Gmünd.

Herr Michael Riek wird zum stellvertretenden Vorsitzenden für Böbingen bestimmt.

