Gemeindetag Baden-Württemberg

Gt-info

Kommunaler Landesverband kreisangehöriger Städte und Gemeinden

Nr.: 2/2018 vom 05.02.2018 Seite 1

EILT: Neue Gutachterausschussverordnung

FAQs zur neuen Gutachterausschussverordnung

Az. 625.01

Versandtag 17.01.2018

INFO 0076/2018

Nach langen und intensiven Gesprächen zwischen dem zuständigen Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) sowie den betroffenen Verbänden ist die neue Gutachterausschussverordnung am 11.10.2017 in Kraft getreten. Über das Inkrafttreten sowie die Eckpunkte der Novelle hat der Gemeindetag per gt-info Nr. 0729/2017 in der Druckausgabe vom 07.11.2017 berichtet. Im Zuge dieses intensiven Austausches wurden verschiedene Umsetzungsmöglichkeiten besprochen. Ausgangspunkt war dabei die seitherige Rechtslage. Diese sah vor, dass die Gutachterausschüsse bei den Gemeinden zu bilden waren. Die Gemeinden konnten dabei die Aufgabe nach den Vorschriften der Gemeindeordnung auf eine Verwaltungsgemeinschaft übertragen.

An diese Rechtslage anknüpfend wurde von Seiten des MLR ein Eckpunktepapier für die Novelle der Gutachterausschussverordnung vorgelegt. Dieses Papier sah folgende Voraussetzungen vor:

- Das Gutachterausschusswesen soll in kommunaler Verantwortung mit Zuständigkeit bei den Gemeinden beibehalten werden.
- Es werden leistungsfähige Einheiten für die Ermittlung der Grundstücksmarktdaten gebildet, so dass eine Mindestzahl von jährlich rd. 1000 auswertbaren Kauffällen zur Verfügung steht.
- Das so definierte Zuständigkeitsgebiet liegt zusammenhängend innerhalb eines Landkreises (die Stadtkreise erfüllen grundsätzlich diese Voraussetzungen).
- Mit diesen Vorgaben bilden benachbarte Gemeinden bzw. Verwaltungsgemeinschaften einen gemeinsamen Gutachterausschuss mit einer Geschäftsstelle. Die Zuständigkeit für die Besetzung des Gutachterausschusses bleibt bei den Gemeinden, indem die Gutachter von ihrer jeweiligen Gemeinde in den gemeinsamen Gutachterausschuss bestellt werden. Bei

Alle Gt-infos sind ausschließlich für den internen Gebrauch durch die Mitglieder bestimmt.
Weitergabe ist nur mit Zustimmung des Gemeindetags zulässig.

Herausgeber: Gemeindetag Baden-Württemberg | Panoramastr. 31 | 70174 Stuttgart
Telefon: +49 711/22572-0 | Telefax: +49 711/22572-47 | gt-info@gemeindetag-bw.de | www.gemeindetag-bw.de

Wertermittlungsaufgaben im jeweiligen Gemeindegebiet, beispielsweise Verkehrswertgutachten, werden in der Regel die Gutachter der jeweiligen Gemeinde tätig.

- Über die Analyse und Darstellung des Grundstücksmarkts auf Kreisebene verständigen sich die Kooperationen innerhalb des Landkreises.

- Die vom Land einzurichtende Zentrale Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung konzentriert sich auf die unumgänglichen Aufgaben. Dabei sind die "Analysen und Auswertungen des Grundstücksmarktgeschehens" (§ 198 Abs. 2 BauGB) auf Landesebene nur in dem Maße möglich, wie aussagekräftige Daten der Gutachterausschüsse vorliegen.

Die Geschäftsstelle des Gemeindetages hat nach Beratung und Beschlussfassung in den Gremien folgende Punkte seiner Arbeit im Rahmen des Novellierungsprozesses zugrunde gelegt:

- Die kommunale Zuständigkeit für die Gutachterausschüsse verbleibt weiterhin bei den Gemeinden.

- Diese vom Gemeindetag immer geforderte kommunale Zuständigkeit muss im Interesse der Gemeinden Gestaltungsmöglichkeit für die Organisation des Gutachterausschusses (bei der Bestellung der Gutachter) für die Einrichtung der dazu gehörenden Geschäftsstelle des Gutachterausschusses besitzen.

- Die vom MLR genannte Zahl von 1.000 Kauffällen ist insoweit zu hoch. Die Erfüllung der Aufgaben der Gutachterausschüsse, insbesondere der Geschäftsstelle ist auch mit einer geringeren Zahl von Kauffällen gewährleistet. Im Übrigen kommt es auf die Erledigungsqualität an.

Im Rahmen der beiden offiziellen Anhörungsverfahren zur Novelle der Gutachterausschussverordnung hat der Gemeindetag mit Schreiben vom 25.08.2015 sowie 28.06.2017 Stellung genommen. Darin wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Aufgabe "Gutachterausschuss" gemeindliche Aufgabe verbleiben muss. Ferner hat sich der Gemeindetag dafür eingesetzt, dass die Übertragung der Aufgabe "Gutachterausschuss" auch in Form einer Übertragung als Erledigungsaufgabe auf eine Geschäftsstelle von der Novelle berücksichtigt werden sollte. Im Rahmen des Anhörungsverfahrens konnte erreicht werden, dass die gemeindliche Zuständigkeit beibehalten wird. Darüber hinaus konnte die Fallzahl von 1.000 Kauffällen abgeschwächt und als Richtgröße in der Begründung der Gutachterausschussverordnung verankert werden. Der ursprüngliche Entwurf des zuständigen Ministeriums sah noch die Vorgabe einer Mindestzahl von 1.000 auswertbaren Kauffällen vor. Weiterhin ist mit der Verankerung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung eine erleichterte Möglichkeit der Kooperation eingeführt worden.

Bedauerlicherweise vertritt das MLR bezüglich der Übertragung als Erledigungsaufgabe eine andere Position als der Gemeindetag. Dies ergibt sich nicht aus dem Verordnungstext, sondern vielmehr aus der Begründung zur neuen Gutachterausschussverordnung. Damit ist

Alle Gt-infos sind ausschließlich für den internen Gebrauch durch die Mitglieder bestimmt.
Weitergabe ist nur mit Zustimmung des Gemeindetags zulässig.

Herausgeber: Gemeindetag Baden-Württemberg | Panoramastr. 31 | 70174 Stuttgart
Telefon: +49 711/22572-0 | Telefax: +49 711/22572-47 | gt-info@gemeindetag-bw.de | www.gemeindetag-bw.de

Gemeindetag Baden-Württemberg

Gt-info

Kommunaler Landesverband kreisangehöriger Städte und Gemeinden

das MLR den Vorgaben des Gemeindetages nicht gefolgt. Insofern hat sich der Gemeindetag nochmals an das MLR - konkret an Herrn Minister Hauk MdL - gewandt und um Prüfung der Möglichkeit der Übertragung zur Erledigung gebeten. Dieses Schreiben können Sie der Anlage entnehmen.

In Anbetracht der Rechtsauffassung des MLR erteilt die Geschäftsstelle des Gemeindetages folgende Hinweise zur neuen Gutachterausschussverordnung. Wir bitten um Beachtung der aufgeführten FAQs. Diese sollen Hilfestellung bieten und die Voraussetzungen der nun gelten Gutachterausschussverordnung verdeutlichen.

1. Wann ist die neue Gutachterausschussverordnung in Kraft getreten und welche Änderungen ergeben sich?

Die neue Gutachterausschussverordnung (GuAVO) ist am 11.10.2017 in Kraft getreten. Folgende Änderungen sind zu nennen:

- Die grundsätzliche Aufgabenzuweisung an die Gemeinden wird beibehalten.
- Benachbarten Gemeinden innerhalb eines Landkreises wird die Möglichkeit zur Bildung leistungsfähiger Einheiten für die sachgerechte Aufgabenerfüllung eröffnet (gemeinsamer Gutachterausschuss).
- Erweiterung der Möglichkeiten zur interkommunalen Zusammenarbeit.
- Die Bildung einer zentralen Geschäftsstelle zur Grundstückswertermittlung im Land wird rechtlich verankert.

2. Müssen sich die Gemeinden vor Ort zusammenschließen?

Nach § 1 Absatz 1 Satz 2 GuAVO **können** benachbarte Gemeinden innerhalb eines Landkreises die Aufgaben nach den Vorschriften der Gemeindeordnung und des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit übertragen. Daraus folgt, dass der Zusammenschluss nicht verpflichtend ist, sondern in das Ermessen vor Ort fällt. Städte und Gemeinden sind nicht gezwungen, den Zusammenschluss zu suchen. Insofern verbleibt das Gutachterausschusswesen gemeindliche Aufgabe. Auf gemeindlicher Ebene sollte abgeklärt werden, inwieweit Zusammenschlüsse innerhalb eines Landkreises gebildet werden können.

3. Welche Voraussetzungen müssen eingehalten werden, wenn sich Gemeinden für einen Zusammenschluss entscheiden?

Es muss sich um benachbarte Gemeinden handeln, die sich innerhalb des gleichen Landkreises befinden. Landkreisübergreifende Regelungen sind nicht möglich bzw. von der neuen Gutachterausschussverordnung nicht erfasst.

Alle Gt-infos sind ausschließlich für den internen Gebrauch durch die Mitglieder bestimmt.
Weitergabe ist nur mit Zustimmung des Gemeindetags zulässig.

Herausgeber: Gemeindetag Baden-Württemberg | Panoramastr. 31 | 70174 Stuttgart
Telefon: +49 711/22572-0 | Telefax: +49 711/22572-47 | gt-info@gemeindetag-bw.de | www.gemeindetag-bw.de

Gt-info

Kommunaler Landesverband kreisangehöriger Städte und Gemeinden

Nr.: 2/2018 vom 05.02.2018 Seite 4

4. Wie sind die Zusammenschlüsse bzw. die Zusammenarbeit in der Praxis umzusetzen? Reicht die Bildung einer gemeinsamen Geschäftsstelle aus oder muss ein neuer gemeinsamer Gutachterausschuss gebildet werden?

§ 1 Absatz 1 Satz 2 GuAVO besagt, dass benachbarte Gemeinden innerhalb eines Landkreises die Aufgabe nach den Vorschriften der Gemeindeordnung und des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit übertragen können. Laut Begründung zur neuen Gutachterausschussverordnung soll eine Übertragung zur **Aufgabenerfüllung** erfolgen. Damit ist es nach Auffassung des MLR ausgeschlossen, bei der Aufgabe zwischen einer Zuständigkeit für den Gutachterausschuss und der Zuständigkeit für die Geschäftsstelle zu trennen. Daraus ergibt sich, dass die Errichtung einer gemeinsamen Geschäftsstelle bzw. Auswertstelle für mehrere Städte und Gemeinden, während der Gutachterausschuss bei einer jeden Gemeinde verbleibt, nicht zulässig ist, da es sich dabei um eine Übertragung zur Erledigung handeln würde. Die Übertragung zur Erledigung ist von der neuen Gutachterausschussverordnung nicht vorgesehen (siehe oben). Ebenso ist eine Aufgabenübertragung an Dritte (z.B. freie Sachverständige) unzulässig. Diese Formen der Zusammenarbeit werden von den Regierungspräsidien nicht genehmigt.

Aufgrund der Tatsache, dass eine Übertragung zur Aufgabenerfüllung zu erfolgen hat, müssen kooperierende Gemeinden einen neuen und gemeinsamen Gutachterausschuss gründen. Dies bedeutet, dass die kooperierenden Gemeinden ihre Zuständigkeit "Gutachterausschuss" ggf. zur Erfüllung auf den neuen gemeinsamen Gutachterausschuss übertragen. Bei diesem neuen Gutachterausschuss ist eine gemeinsame Geschäftsstelle einzurichten. Die abgebenden Gemeinden haben somit keine Aufgabe mehr.

5. Welche rechtlichen Formen der Zusammenarbeit werden von der neuen Gutachterausschussverordnung erfasst?

Die Aufgabe kann zur Aufgabenerfüllung auf eine vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft oder einen Gemeindeverwaltungsverband nach den Vorschriften der Gemeindeordnung (§§ 59 ff. GemO) oder im Wege einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung auf eine Gemeinde im Landkreis nach den Vorschriften des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (§§ 1, 25 GKZ) übertragen werden. Aufgrund des Verweises auf das GKZ ist auch eine Übernahme der Aufgabenträgerschaft durch einen Zweckverband (§§ 1, 4, 21 Absatz 1 und 3 GKZ) oder eine gemeinsame selbstständige Kommunalanstalt (§§ 1 und 24a GKZ i.V.m. § 102a Absatz 2 GemO) nicht ausgeschlossen. Besonders hervorzuheben ist die in der Verordnung neu eingeführte Möglichkeit, die Zusammenarbeit mittels einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung nach § 25 GKZ herbeizuführen. Dies stellt eine wesentliche Erleichterung im Vergleich zur Gründung eines Zweckverbandes dar.

Die künftigen Kooperationen bedürfen in der Regel der Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörden (§§ 7, 21 Absatz 5, 24b Absatz 2, 25 Absatz 5 GKZ i.V.m. § 28 Absatz 2 GKZ).

Andere Formen der Zusammenarbeit werden von der Verordnung nicht aufgegriffen.

Alle Gt-infos sind ausschließlich für den internen Gebrauch durch die Mitglieder bestimmt.
Weitergabe ist nur mit Zustimmung des Gemeindetags zulässig.

Herausgeber: Gemeindetag Baden-Württemberg | Panoramastr. 31 | 70174 Stuttgart
Telefon: +49 711/22572-0 | Telefax: +49 711/22572-47 | gt-info@gemeindetag-bw.de | www.gemeindetag-bw.de

Gemeindetag Baden-Württemberg

Gt-info

Kommunaler Landesverband kreisangehöriger Städte und Gemeinden

Nr.: 2/2018 vom 05.02.2018 Seite 5

6. Wie verhält es sich mit den Kooperationen, die vor Inkrafttreten der jetzt geltenden Gutachterausschussverordnung gebildet wurden? Haben diese Kooperationen Bestand?

Die nach bisherigem Recht gebildeten Kooperationen (Übertragungen auf die Verwaltungsgemeinschaft) haben weiterhin Bestand.

7. Was bedeutet die Richtgröße von 1.000 auswertbaren Kauffällen?

In der Begründung zur neuen Gutachterausschussverordnung wird darauf hingewiesen, dass bei Vorliegen des geeigneten Personals und der notwendigen Sachmittel (insbesondere ein Programm zur automatisierten Führung der Kaufpreissammlung) davon ausgegangen werden kann, dass zumindest bei einer **Richtgröße** von 1.000 auswertbaren Kauffällen pro Jahr für die wichtigsten Fallgestaltungen genügend Vergleichswerte für eine bessere Herleitung der Wertermittlungsdaten vorliegen. Richtgröße ist dabei als "Soll-Regelung" zu verstehen. Sofern Zusammenschlüsse eine solche Vorgabe umsetzen können, so ist davon auszugehen, dass eine gute Datenbasis vorliegt. Sollten Zusammenschlüsse die genannte Richtgröße nicht erreichen, so ist dies insofern unschädlich, als das für das zuständige MLR zunächst wichtig ist, dass sich größere Einheiten überhaupt bilden. Dieser Prozess soll durch die neue Gutachterausschussverordnung angestoßen werden und in Gang kommen.

8. Welche Rolle spielt die wohl bevorstehende Grundsteuerreform im Zusammenhang mit der Gutachterausschussverordnung?

Im Laufe des Jahres 2018 werden mehrere Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts zur Grundsteuer erwartet. Das Bundesverfassungsgericht hat auf Grund von Richtervorlagen des Bundesfinanzhofs und einer Verfassungsbeschwerde zu prüfen, ob die jetzigen Regelungen zur Einheitsbewertung für die Grundsteuer noch verfassungsgemäß sind. Hierüber hat die Geschäftsstelle die Mitgliedsstädte und -gemeinden bei den Arbeitstagungen der Steuerämter, der Kämmerer und auch der Bauamtsleiter regelmäßig informiert, zuletzt auch im Gemeindefinanzbericht 2017 (BWGZ 15-16/2017 S. 721) sowie im Geschäftsbericht für die Mitgliederversammlung 2017 (BWGZ 21/2017 S. 930). Sollte das Bundesverfassungsgericht zu dem Ergebnis kommen, dass die jetzige Einheitsbewertung, die auf den Wertverhältnissen des Jahres 1964 (in den neuen Bundesländern sogar des Jahres 1935) aufbaut, nicht mehr den verfassungsrechtlichen Voraussetzungen entspricht, so wird eine andere Bewertungsmethode zu erarbeiten sein, bei der den Bodenrichtwerten ein wesentlich größeres Gewicht zugesprochen werden wird. Dies vor dem Hintergrund, dass nach den zu erwartenden Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts der Bundesgesetzgeber rasch zum Handeln aufgefordert werden wird, um ein rechtssicheres System der Grundstücksbewertung für die Grundsteuer auf den Weg bringen. Dies bedeutet wiederum, dass die Bodenrichtwerte rechtskonform ermittelt werden bzw. die Wertermittlung rechtssicher durchgeführt werden muss. Dazu ist auf der anderen Seite eine ausreichende Anzahl von Kauffällen erforderlich. Die Grundsteuer ist die zweitwichtigste kommunale Steuer mit einem Aufkommen von rund 1,8 Mrd. Euro für die Städte und Gemeinden im Lande, was etwa 12 Prozent aller Steuereinnahmen oder 5 Prozent der Gesamteinnahmen der Gemeinden im Lande entspricht. Insofern ist rechtssicheres Handeln unabdingbar.

Alle Gt-infos sind ausschließlich für den internen Gebrauch durch die Mitglieder bestimmt.
Weitergabe ist nur mit Zustimmung des Gemeindetags zulässig.

Herausgeber: Gemeindetag Baden-Württemberg | Panoramastr. 31 | 70174 Stuttgart
Telefon: +49 711/22572-0 | Telefax: +49 711/22572-47 | gt-info@gemeindetag-bw.de | www.gemeindetag-bw.de

Gemeindetag Baden-Württemberg

Gt-info

Kommunaler Landesverband kreisangehöriger Städte und Gemeinden

Nr.: 2/2018 vom 05.02.2018 Seite 6

9. Welche weiteren Informationen sind in dieser Sache von der Geschäftsstelle des Gemeindetages zu erwarten?

Die Geschäftsstelle des Gemeindetages wird zum Themenkomplex Gutachterausschussverordnung Informationsveranstaltungen in Zusammenarbeit mit der Verwaltungsschule Karlsruhe anbieten. Nähere Angaben zu den Informationsveranstaltungen erfolgen zu gegebener Zeit. Sollten sich zwischenzeitlich weitere rechtliche Hinweise ergeben, so werden wir unsere Mitglieder über die üblichen Informationsmedien auf dem Laufenden halten.

Fazit:

Der Gemeindetag hat zu jedem Zeitpunkt die Novellierungsbemühungen des MLR unterstützt. Maßgebend war jedoch, dass die kommunale Selbstverwaltungshoheit erhalten bleibt. Darüber hinaus ist der Gemeindetag im Rahmen der erfolgten Fachgespräche sowie der entsprechenden Anhörungen stets davon ausgegangen, dass von der nun geltenden Gutachterausschussverordnung insbesondere auch die Übertragung zur Erledigung mit umfasst ist. Die Übertragung der Aufgabe zur Erledigung würde den kooperierenden Gemeinden die Zusammenarbeit mittels Gründung einer gemeinsamen Geschäftsstelle bei Beibehaltung eines eigenständigen Gutachterausschusses ermöglichen. Da das MLR eine andere Rechtsansicht vertritt, hat die sich der Gemeindetag mit dem oben genannten Schreiben nochmals an das MLR mit der Bitte um Prüfung gewandt. Über das Ergebnis der Prüfung werden wir entsprechend informieren.

Link über Intranet
http://gemeindetag-bw.de/extranet/php/gtinfo_zusatz.php?id=7907

Alle Gt-infos sind ausschließlich für den internen Gebrauch durch die Mitglieder bestimmt.
Weitergabe ist nur mit Zustimmung des Gemeindetags zulässig.

Herausgeber: Gemeindetag Baden-Württemberg | Panoramastr. 31 | 70174 Stuttgart
Telefon: +49 711/22572-0 | Telefax: +49 711/22572-47 | gt-info@gemeindetag-bw.de | www.gemeindetag-bw.de