



Zukunft der Gutachterausschüsse Im Landkreis Heidenheim

Auszüge aus der Präsentation der
Bürgermeister Dienstbesprechung am
06.11.2018

Agenda



1. Ausgangssituation
2. Gesetzliche Grundlagen
3. Situation im Landkreis Heidenheim
4. Zukunft der Gutachterausschüsse im Landkreis Heidenheim

1. Ausgangssituation

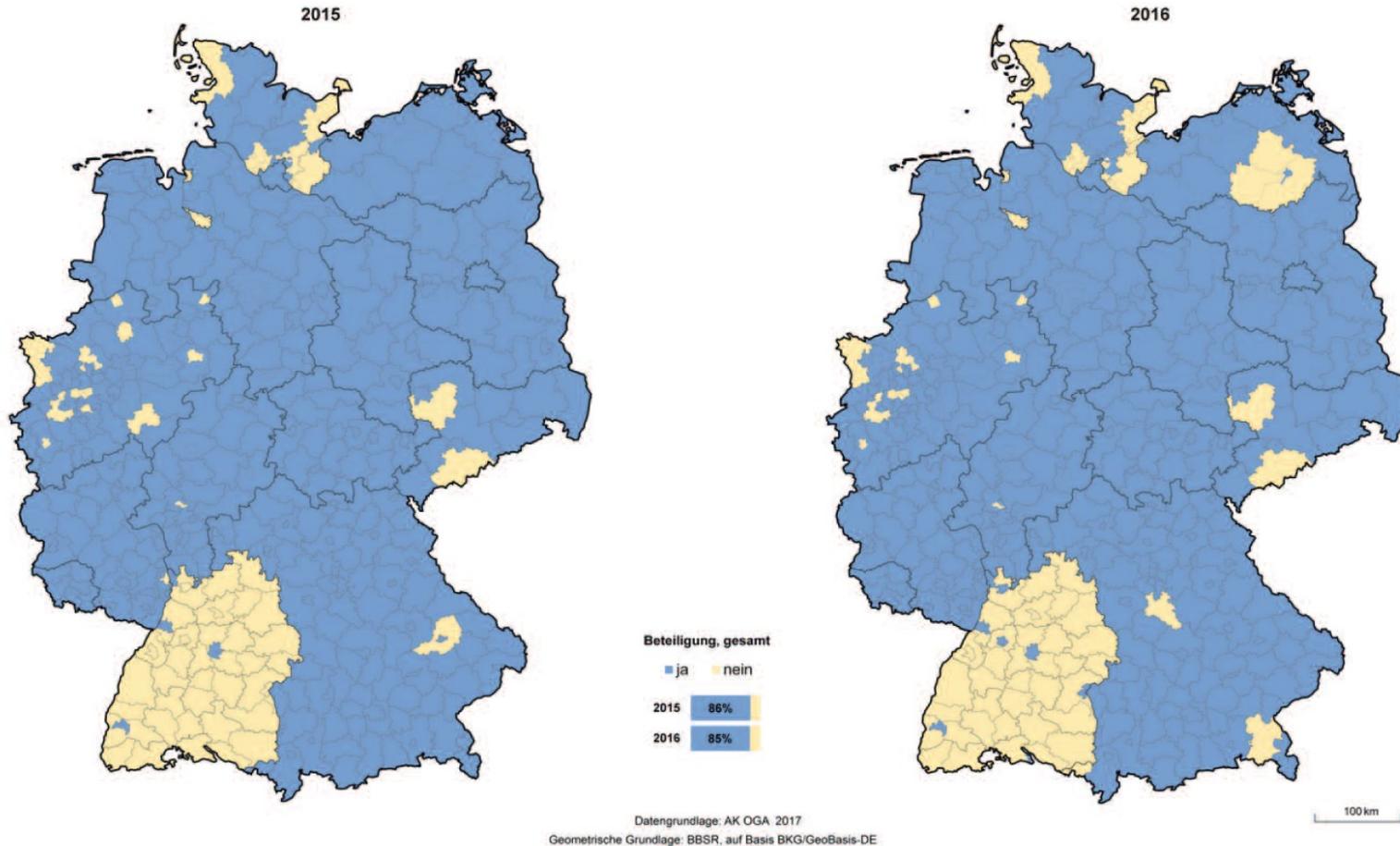


- Insgesamt 1380 Gutachterausschüsse in Deutschland
- Allein in Baden-Württemberg mehr als 900 Gutachterausschüsse mit einer eigenen Geschäftsstelle

1. Ausgangssituation



Beteiligung der Gutachterausschüsse bei der Datenerhebung des Immobilienmarktberichts Deutschland





1. Ausgangssituation

Problematik

- Teilweise in den Gemeinden sehr wenig Kauffälle in einzelnen Bereichen, dadurch keine gesetzeskonforme Aufgabenerfüllung (statistische Auswertungen) möglich
- Gestiegene Anforderungen zur Datenabgabe nur möglich bei mindestens 1.000 auswertbaren Kauffällen
- Teilweise wenig Erfahrung mit qualifizierten (und gerichtsfesten) Gutachten

Die Bürgermeister-Dienstbesprechung vom 16.04.2018 befürwortet eine Konzept-Erstellung für eine Zusammenarbeit auf Kreisebene



2. Gesetzliche Grundlagen

BauGB §§192 ff.

Pflichtaufgaben

- Führung und Auswertung einer Kaufpreissammlung als wesentliche Arbeitsgrundlage
- Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten
- Erstellung von Verkehrswertgutachten von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Ermittlung von sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten, dazu gehören Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren und Indexreihen als Grundlage für die Gutachterausschüsse und weitere Sachverständige am Immobilienmarkt



2. Gesetzliche Grundlagen

Gutachterausschussverordnung vom September 2017 (GuAVO)

- Die novellierte GuAVO eröffnet die Möglichkeit (keine Pflicht) interkommunaler Zusammenarbeit der Gutachterausschüsse
- Im Landkreis Heidenheim gibt es ca. 1850 Kaufverträge, dadurch ergibt sich die Sinnhaftigkeit einer einzigen gemeinsamen Geschäftsstelle
- Die Grundsteuerreform verlangt bis 31.12.2019 eine neue gesetzliche Regelung und ab 2024 belastbare Bodenrichtwerte, der Stichtag für die Neubewertung wird voraussichtlich bereits am 01.01.2021 sein
- Eine Zusammenarbeit der Gutachterausschüsse wird von Landesregierung, Landesverwaltung, Landkreistag, Städtetag und den Bürgermeistern (Dienstbesprechung) befürwortet

3. Situation im Landkreis Heidenheim



3. Situation im Landkreis Heidenheim



Bestandsaufnahme der Kaufverträge und Gutachten

1850 Kaufverträge und 120 Gutachten (Mittel der Jahre 2015-2017)

Gemeinde	Einwohner		Kaufverträge		Verkehrswertgutachten	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Heidenheim	49.297	37,34	602	32,5	39	32,5
Giengen	19.632	14,87	233	12,6	17	14,2
Herbrechtingen	13.096	9,92	187	10,1	15	12,5
Gerstetten	11.549	8,75	213	11,5	17	14,2
Steinheim	8.576	6,50	163	8,8	9	7,5
Königsbronn	7.103	5,38	94	5,1	8	6,7
Nattheim	6.149	4,66	72	3,9	3	2,5
Sontheim/Brenz	5.461	4,14	88	4,8	3	2,5
Niederstotzingen	4.645	3,52	91	4,9	2	1,7
Dischingen	4.316	3,27	80	4,3	6	5,0
Hermaringen	2.182	1,65	27	1,5	1	0,8
Gesamt	132.006	100,00	1850	100,0	120	100,0



3. Situation im Landkreis Heidenheim

Situation im Landkreis

- Fehlende Datenabgabe nach §193 (5) BauGB für Statistik bei allen Gemeinden bis auf Heidenheim



4. Zukunft der Gutachterausschüsse

Vorteile

- Führung einer Kaufpreissammlung, Erfassung der Kaufverträge im Programm WinAKPS(oder anderes)
- Einführung von einheitlichen Lageklassen für Wohnen und Gewerbe
- Geplante flächendeckende Datenbereitstellung aller Bodenrichtwerte im Informationssystem „Boris-BW“ (wird bis Mitte 2019 eingeführt und bietet eine einheitliche Basis für eine Neubewertung von 5,5 Mio. wirtschaftlichen Einheiten mit 8 Mio. Flurstücken in Baden-Württemberg)
- Gebündelte und einheitliche Datenabgabe (derzeit schon Pflicht)
- Umlegung der tatsächlichen Kosten nach einheitlichem Modell
- Nach Vorlage einer Vereinbarung: Zustimmung durch Gemeinderat
- Evaluierung möglich



4. Zukunft der Gutachterausschüsse

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur interkommunalen Zusammenarbeit mit folgenden

- Vertragsgegenstand und Leistungen
- Zusammensetzung des gemeinsamen Gutachterausschusses
- Sitz und Ausstattung der gemeinsamen Geschäftsstelle
- Gebührenregelung
- Kostenregelung
- Bereitstellung von Unterlagen
- Vertragsdauer
- Übergangsregelungen

Die detaillierte Arbeitsweise des Gutachterausschusses soll in einer Geschäftsordnung geregelt werden



4. Zukunft der Gutachterausschüsse

Ziel: gemeinsamer Gutachterausschuss ab 01.01.2020

- Abstimmung des Konzepts mit den beteiligten Gemeinden
- Detailliertes Umsetzungskonzept
- Aufstellung über den Regelungsbedarf zur Führung einer gemeinsamen Kaufpreissammlung
- Aufstellung einer Kostenkalkulation
- Erstellung einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung
- Erstellung einer Geschäftsordnung
- Beschlussfassung in den Gemeinderäten zur Übertragung der Aufgaben
- Bestellung der Gutachter/innen durch den Gemeinderat der Stadt Heidenheim
- Erweiterung der Geschäftsstelle in Heidenheim (Personal)
- Erarbeitung von einheitlichen Lageschlüsseln für Wohnlagen und Gewerbeflächen
- Betrachtung und Festlegung von ggf. vorhandenen Teilmärkten



4. Zukunft der Gutachterausschüsse

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung mit allen Städten und Gemeinden im Landkreis Heidenheim eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses (mit Geschäftsstelle in Heidenheim) und der damit verbundenen Übertragung der Aufgabe zu erarbeiten und danach dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.