

Gemeinsamer Gutachterausschuss Berglen, Leutenbach, Schwaikheim, Winnenden

Der Gutachterausschuss

Rückblick

1825 „Gemeinderätliche Schätzung“

Amtliche Schätzung durch Gemeinderat

Rechtsgrundlage: Pfandgesetz von 1825 später

Württembergisches Ausführungsgesetz zum BGB von 1931

1936 Einführung der Preisstoppregelung

Einschränkung der freien Entwicklung des deutschen Grundstücks- und Immobilienmarkts

1960 Einführung Bundesbaugesetz und Einrichtung unabhängiger Gutachterausschüsse

Aufhebung Preisstoppregelung

Ziel: Transparenz des Grundstücksmarkts



Der Gutachterausschuss

Rechtsgrundlagen

§§ 192 ff. BauGB

Gutachterausschussverordnung BW (GuAVO)



Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (gutachterausschuesse-bw.de)

Auslöser für eine Reihe von Gesetzesänderungen -> Urteil BVerfG von **2006**

Erbschaftssteuergesetz ist verfassungswidrig

Ungleichbehandlung bei der Bewertung

von vererbten Immobilien (Einheitswert!)

gegenüber Kapitalvermögen (Verkehrswert!)

Daher Änderung der steuerlichen Bewertung von vererbtem Immobilienvermögen

Orientierung am Marktwert im Sinne des § 194 BauGB

Führte zur Novellierung des Wertermittlungsrechts

Gesetzesänderungen infolge des BVG-Urteils vom November 2006

01.01.2009	Erbschaftssteuerreformgesetz (<u>ErbStRG</u>)	
01.07.2009	Änderung Baugesetzbuch (BauGB)	
01.07.2010	Immobilienwertermittlungsverordnung (<u>ImmoWertV</u>)	
11.02.2011	Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)	} Richtlinien in Nachfolge der <u>WertR</u> 2006
01.01.2012	Änderung Bewertungsgesetz (BewG)	
18.10.2012	Sachwertrichtlinie (SW-RL)	
20.03.2014	Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)	
12.11.2015	Ertragswertrichtlinie (EW-RL)	

Aufgaben der GAA wurden konkretisiert und an die Erfordernisse der Finanzverwaltung angepasst

Urteil BVerfG von **2018** - Erhebung der Grundsteuer auf der Basis der Einheitsbewertung ist verfassungswidrig

Führt zu erneuter Änderung des Bewertungsgesetzes (BewG)

|| Bisherige Grundlage der Einheitswerte ist veraltet

- Alte Bundesländer: 01.01.1964
- Neue Bundesländer 01.01.1935

Grundlage -> Daten von den Gutachterausschüssen

- Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB und § 10 ImmoWertV)
 - Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)
- Daten für die Wertermittlung
(§ § 11 bis 14 ImmoWertV und § 193 BauGB)

Grundlagen für Erhebung
Grundsteuer

Erbschaftssteuer
Schenkungssteuer

Der Gutachterausschuss

Aufgaben

§ 193 (5) BauGB → **Transparenz des Grundstücksmarkts**

Erstattung von Verkehrswertgutachten auf Antrag
 Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
 Ermittlung von Bodenrichtwerten
 Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten
 (Kapitalisierungszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren)

Mitteilung ans Finanzamt

§ 1 GuAVO: Datenlieferung
 auf Kreisebene an ZGG
 (Veröffentlichung in einem
 Grundstücksmarktbericht BW
 und im GMB Deutschland)

Veröffentlichung der Daten im
 Grundstücksmarktbericht des
 jeweiligen GAA

EU Verordnung 93/2013:
 1/4-jährliche Datenlieferung
 ans statistische Bundesamt
 gilt für Städte ab 20.000 EW

Gutachterausschüsse

Situation in Deutschland / BW

	Anzahl der Gutachterausschüsse (GAA), Stand 4/2014	Einwohner je GAA *)
Deutschland (ca.):	1.217	ca. 66.000
Baden-Württemberg (ca.)	900	12.000

Baden-Württemberg:

- 13% der Bevölkerung Deutschlands
- 75% der Gutachterausschüsse Deutschlands!!

Viele GAA in BW können die gesetzlich geforderten Aufgaben nicht erfüllen, da Anzahl der KV zu gering und keine ausreichende Basis für Ableitung der Daten vorhanden ist

Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse



Quelle: Immobilienmarktbericht Deutschland 2013

2017

Novellierung GuAVO BW

	Anzahl der Gutachterausschüsse (GAA), Stand 4/2014	Einwohner je GAA *)
Deutschland (ca.):	1.217	ca. 66.000
Baden-Württemberg (ca.)	900	12.000

Ziel der Novellierung:
GAA mit größeren Zuständigkeitsbereichen zu bilden, um die gesetzlich geforderten Aufgaben erfüllen zu können (§193 (5) BauGB)

Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse



Quelle: Immobilienmarktbericht Deutschland 2013

Novellierung GuAVO BW

§ 1 (1) 1 GuAVO

Unverändert: Bildung der Gutachterausschüsse bei den Gemeinden

§ 1 (1) 2 GuAVO

Neu: Voraussetzungen für interkommunale Kooperationen
werden geschaffen

Übertragung der Aufgaben **bei benachbarten Gemeinden innerhalb eines Landkreises** nach Vorschriften der Gemeindeordnung und des Gesetzes für kommunale Zusammenarbeit möglich

Novellierung GuAVO BW

§ 1a GuAVO

Neu: ausreichende Zahl von Kauffällen für Aufgabenerfüllung erforderl.
und

geeignete Personal- und Sachmittelausstattung erforderlich

(Sachmittel – Programm zur automatisierten Führung der Kaufpreissammlung)

Richtgröße von 1.000
auswertbaren Kauffällen für
bessere Herleitung der
Wertermittlungsdaten

Professionalisierung –
ausreichend Stellenanteile
schaffen mit erforderlichem
Sachverstand



WINNENDEN
GROSSE KREISSTADT



Bestehende
Kooperationen im
Rems-Murr-Kreis

Gutachterausschuss
Backnang

Gutachterausschuss
Welzheimer Wald

Gutachterausschuss
Mittleres Remstal

Quelle: Wikipedia

Zukünftig
Gutachterausschuss
Berglen, Leutenbach,
Schwaikheim,
Winnenden

Zusammenschluss GAA

Ausgangssituation

Berglen

GAA mit Geschäftsstelle
Vorsitzender
stellvertretender Vorsitzender
ehrenamtliche Mitglieder

Leutenbach

GAA mit Geschäftsstelle
Vorsitzender
stellvertretender Vorsitzender
ehrenamtliche Mitglieder

Schwaikheim

GAA mit Geschäftsstelle
Vorsitzender
stellvertretender Vorsitzender
ehrenamtliche Mitglieder

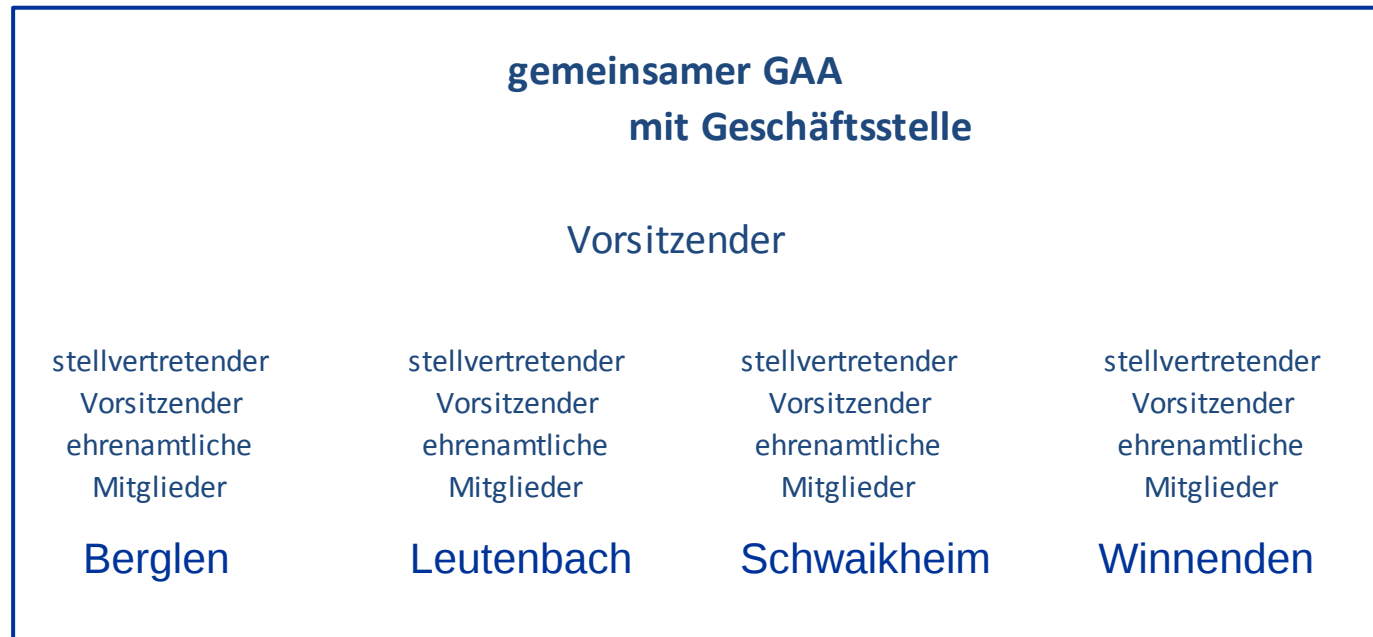
Winnenden

GAA mit Geschäftsstelle
Vorsitzender
stellvertretender Vorsitzender
ehrenamtliche Mitglieder

Zusammenschluss GAA

Zukünftig

über öffentl.-rechtl. Vereinbarung



Zusammenschluss GAA

Voraussetzung

Start 01.01.2020

- Die Aufgabe „Gutachterausschuss“ wird insgesamt übertragen
- Die Geschäftsstelle ist beim neuen GAA einzurichten
- Es wird ein neuer Gutachterausschuss gebildet, mit einem Vorsitzenden, stellvertretenden Vorsitzenden und weiteren ehrenamtlichen Gutachtern (§ 192 (3) BauGB – sachkundig und erfahren in der Wertermittlung)
- Die bisherigen Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen haben keine Aufgaben mehr. Die Bestellungsvoraussetzungen der Gutachter entfallen.
- Bei den abgebenden Gemeinden entfällt die Aufgabe „Gutachterausschuss“ jedoch müssen sie Unterlagen beisteuern (Kaufverträge, Bauakten, Baulastenverzeichnis,...)

Wahl neuer GAA-Mitglieder +
Abberufung der bisherigen M.
GR in 12/2019

Gemeinsamer Gutachterausschuss

Berglen, Leutenbach, Schwaikheim, Winnenden

Gemeinde	EW	Anzahl KV			MW
		2015	2016	2017	
Berglen	6.200	175	(269)	156	166
Leutenbach	11.400	107	96	81	95
Schwaikheim	9.400	128	129	100	119
Winnenden	28.400	457	471	444	457
Summe	55.400				837 ca. 840 KV

Gemeinsamer Gutachterausschuss

Berglen, Leutenbach, Schwaikheim, Winnenden

Finanzierung pro Jahr:

Geschätzte Personalaufwendungen	ca.	98.500 €
Entschädigung Gutachter	ca.	5.800 €
Sachkosten		
(Kosten eines Arbeitsplatzes nach VwV-Kostenfestlegung ca. 9.224 € / Jahr)	ca.	15.500 €

Geschätzte Aufwendungen gesamt	ca.	119.800 €
Geschätzte Gebührenerträge pro Jahr	ca.	72.600 €
Fehlbetrag	ca.	47.200 €

Fehlbetrag pro Jahr 47.200 € / 55.400 EW = 0,85 € pro EW und Jahr