



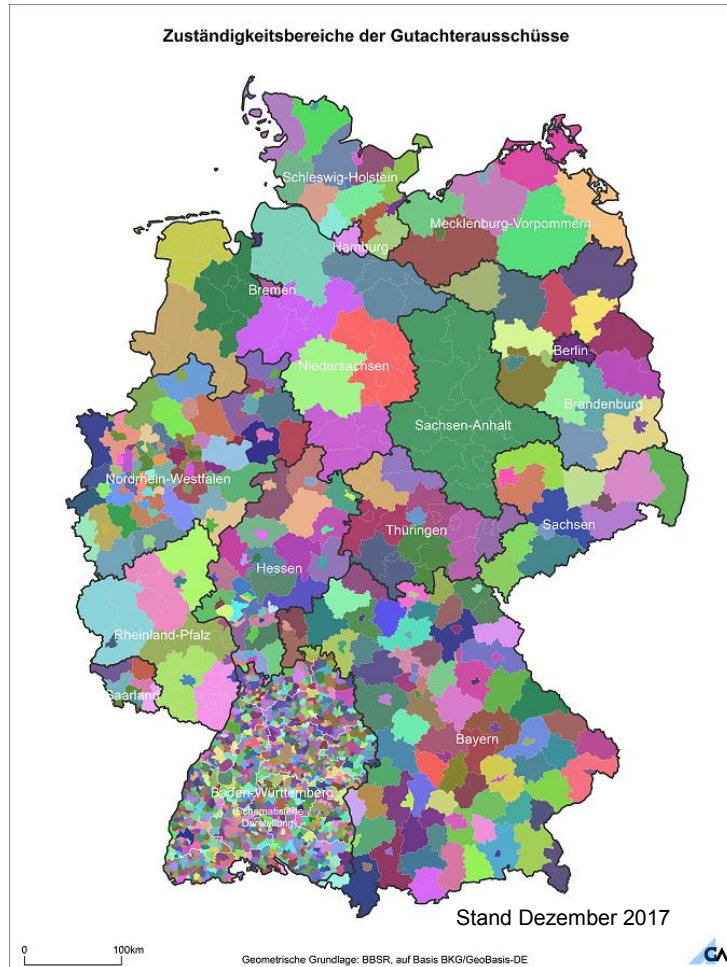
Herbert Kneule, Vorsitzender des Gutachterausschusses der Stadt Heidenheim

06.11.2018

Zukunft der Gutachterausschüsse im Landkreis Heidenheim

- Ausgangssituation (3 Folien)
- Gesetzliche Grundlagen (2 Folien)
- Situation im Landkreis Heidenheim (7 Folien)
- Zukunft der Gutachterausschüsse im Landkreis Heidenheim (15 Folien)

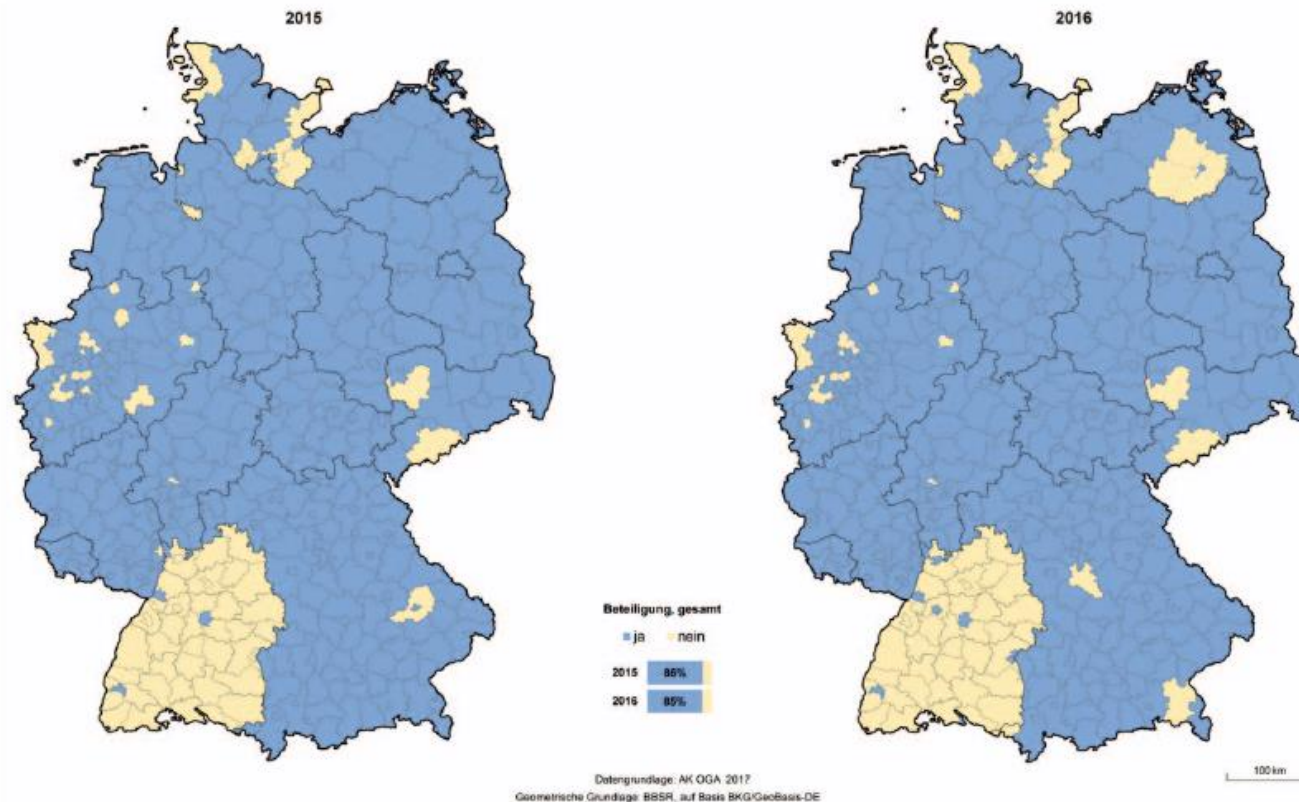
Struktur der Gutachterausschüsse in Deutschland



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

Beteiligung der Gutachterausschüsse bei der Datenerhebung des Immobilienmarktberichts Deutschland

Datenerhebung



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

HIER und JETZT: Ein Mandat für Ihre Gemeindeverwaltung zur Ausarbeitung einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses mit Geschäftsstelle in Heidenheim

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

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



Geschäftsstelle Gutachterausschuss der Stadt Heidenheim

- Vorsitzender des Gutachterausschusses Heidenheim: Herbert Kneule, Geschäftsbereichsleiter Vermessung
- Leiterin der Geschäftsstelle: Christa Jung
- Drei weitere Teilzeitmitarbeiterinnen (mit Zukunftsperspektive)
- In der Vergangenheit bis zu 80 Gutachten jährlich, darunter auch Wertauskünfte intern für die Stadt
- Führung der Kaufpreissammlung mit Auskünften an Bürger und Institutionen, sowie Abgabe von Vergleichspreisen an Sachverständige der Wertermittlung
- Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichts und der Bodenrichtwertkarte alle 2 Jahre

- Geschäftsstelle Gutachterausschuss Stadt Heidenheim plus zehn selbstständige Gemeinden/Städte mit eigener Geschäftsstelle Gutachterausschuss
- Die folgenden Daten stammen aus einer von uns durchgeführten landkreisweiten Erhebung:

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

Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht

ca. 733 Bodenrichtwertzonen und 4 Marktberichte

Gemeinde	Bodenrichtwertzonen		Bodenrichtwertkarte		Grundstücksmarktbericht		
	Bauland Anzahl	Landwirtschaft Anzahl	gedruckt	digital	nein	ja	sonstige für die WE erforderliche Daten
Heidenheim	168	28	x	x		x	x
Giengen	156			x	x		
Herbrechtingen	85			x	x		
Gerstetten	68	19		x	x		
Steinheim	24		x		x		
Königsbronn	33 (366)	18 (80)		x	x	x	
Nattheim	34	0	x	x		x	
Sontheim/Brenz	22	5		x		x	
Niederstotzingen	16	4	x		x		
Dischingen	35	2	x	x	x		
Hermaringen	14	2		x	x		
Gesamt	ca. 733		5	9	8	4	1

Stellenanteile und Arbeitsstruktur

4 Gemeinden haben ein Programm zur Führung der Kaufpreissammlung, zu den Stellenanteilen kann keine verlässliche Aussage getroffen werden

Gemeinde	Stellenanteile	Auswerte- programm	GIS- Programm
Heidenheim	2,4	WinAKPS	Autodesk Mapguide
Giengen	0,1	-	RIWA
Herbrechtingen	0,3	-	Ingrada Web
Gerstetten	0,2	WinAKPS	Geo Portal (EnBW)
Steinheim	0,3	-	Ingrada Web
Königsbronn	0,2	WinAKPS	EnBW ODR
Nattheim	0,2	-	Geo Portal
Sontheim/Brenz	0,1	WinAKPS	Synergis der EnBW oder AG
Niederstotzingen	0,1	-	Ingrada Web
Dischingen	0,1	-	Synergis WebOffice
Hermaringen	gering	-	neu wie Giengen
Gesamt	ca. 4,0	4	

Situation im Landkreis

- Fehlende Datenabgabe nach § 193 (5) bei allen Gemeinden bis auf Heidenheim
- Nachfragen mehrerer Gemeinden wegen Personalwechsel und damit einhergehender fehlender Fachkunde im Bereich Wertermittlung und wegen neuer Möglichkeiten der Zusammenarbeit durch die Änderung der GuAVO.

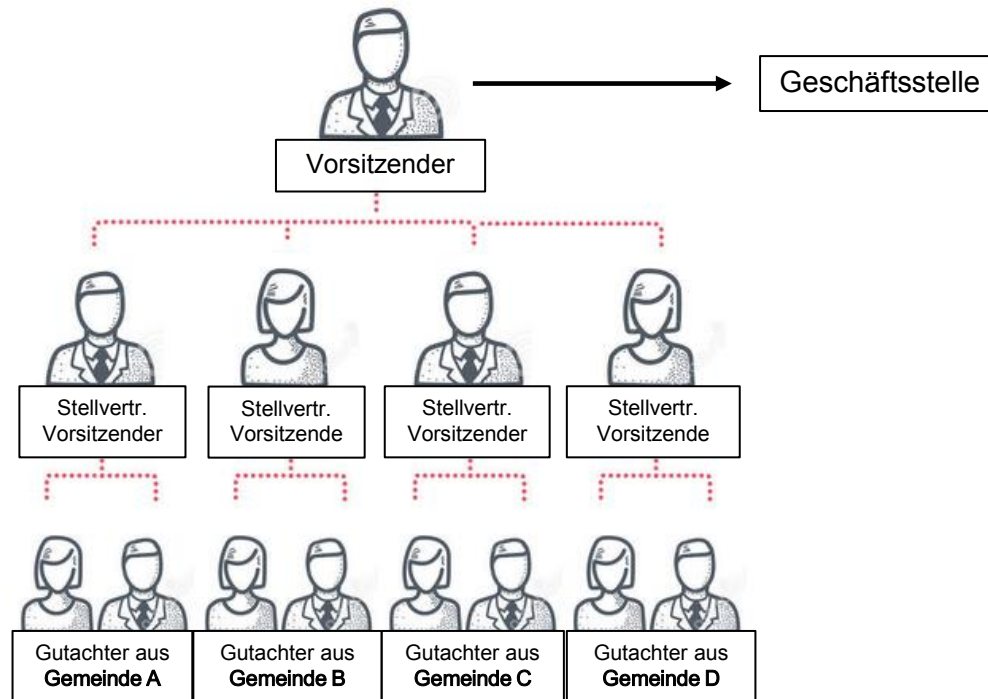
Angebot und Möglichkeit durch die Stadt Heidenheim

- Zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses sind nach der GuAVO §1 die Aufgaben an die Gemeinde zu übertragen, bei welcher der gemeinsame GAA angesiedelt wird.
- Bei dieser Gemeinde (Stadt Heidenheim) werden alle Gutachter vom Gemeinderat bestellt und die Geschäftsstelle angesiedelt.
- Jede Gemeinde schlägt über ihren Gemeinderat oder die Verwaltung eine festgelegte Anzahl von sachkundigen Gutachtern vor.
- Hinzu kommen zwei Gutachter der Finanzbehörde und Gutachter für Landwirtschaftliche Wertermittlung.

Angebot und Möglichkeit durch die Stadt Heidenheim

- Mindestens ein Gutachter soll Bediensteter der Gemeindeverwaltung sein und wird als stellvertretender Vorsitzender bestellt.
- Den Vorsitz übernimmt der bisherige Vorsitzende des Gutachterausschusses der Stadt Heidenheim. Dieser ist Leiter des Geschäftsbereichs Vermessung und Geoinformation, dort wird auch die Geschäftsstelle eingerichtet.

Gemeinsamer Gutachterausschuss Heidenheim



festgelegte Anzahl von Gutachtern pro Gemeinde

Verteilerschlüssel gemeinsamer Gutachterausschuss

3 Varianten

Gemeinde	Einwohner		Variante 1		Variante 2		Variante 3	
			Anzahl Gutachter		Anzahl Gutachter		Anzahl Gutachter	
	Anzahl	Anteil EW %	Verteiler-schlüssel	nach EW	Verteiler-schlüssel	nach EW	Verteiler-schlüssel	nach EW
Heidenheim	49.297	37,23	10	12,70	8	17,18	10	19,79
Giengen	19.632	14,89	4	5,06	5	6,84	5	7,88
Herbrechtingen	13.096	9,93	3	3,37	4	4,56	5	5,26
Gerstetten	11.549	8,79	3	2,97	4	4,02	5	4,64
Steinheim	8.576	6,51	2	2,21	4	2,99	4	3,44
Königsbronn	7.103	5,40	2	1,83	4	2,48	4	2,85
Nattheim	6.149	4,67	2	1,58	4	2,14	4	2,47
Sontheim/Brenz	5.461	4,14	2	1,41	4	1,90	4	2,19
Niederstotzingen	4.645	3,52	2	1,20	3	1,62	4	1,86
Dischingen	4.316	3,26	2	1,11	3	1,50	4	1,73
Hermaringen	2.182	1,66	2	0,56	3	0,76	4	0,88
Gesamt	132.006	100,00	34	34,00	46	46,00	53	53,00

Die Variante 2 wird lt. Bürgermeisterdienstbesprechung vom 12.11.2018 favorisiert

Die Varianten 2 und 3 beinhalten auch die stellvertretenden Vorsitzenden



Personelle Ausstattung der gemeinsamen Geschäftsstelle

- Umfrage bei anderen Städten (z.B. Mannheim, Heidelberg, Bruchsal, Esslingen, Eppingen, Emmendingen, Weinheim)
- Vergleichsgröße: Mitarbeiteranteil / 10.000 Einwohner
Bandbreite von 0,2 – 0,5 MA / 10.000 EW
- mittlerer Wert 0,35 MA / 10.000 EW
- **für gemeinsame Geschäftsstelle Heidenheim:**
$$132.014 \text{ EW} / 10.000 * 0,35 = 4,62 \text{ MA}$$
- Vorschlag: schrittweiser Aufbau des Personals
- Nach 2 Jahren Evaluierung, damit keine Überkapazitäten entstehen können

Angebot und Möglichkeit durch die Stadt Heidenheim

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)

Angebot und Möglichkeit durch die Stadt Heidenheim

Fortsetzung Vorteile:

- Umlegung der tatsächlichen Kosten nach einheitlichem Modell
- Nach Vorlage einer Vereinbarung: Zustimmung durch Gemeinderat
- Evaluierung möglich

Kostenermittlung

Ausgaben:

- Personalkosten
- Sachkosten (Softwarekosten und Wartung, Gemein- und Sachkosten Büro, Aus- und Fortbildung, Gutachterentschädigungen, Kosten Bodenrichtwertkarte, ...)

Einnahmen aus Gebühren:

- für Verkehrswertgutachten und andere Wertermittlungen
- für Bodenrichtwertauskünfte
- für Datenabgaben aus der Kaufpreissammlung an Sachverständige

Kostenverteilung

- Verrechnung der Ausgaben mit den Einnahmen
- Verteilung des verbleibenden Zuschussbedarfs anhand der Einwohnerzahlen (wird auch von der AG 62 des Städtetags empfohlen)
- AG 62 hält je nach Situation ein Entgelt von 1,00 – 3,50 € / Einwohner für angemessen
- nach den ersten Kostenschätzungen liegen wir in der Mitte dieser Spanne

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur interkommunalen Zusammenarbeit mit folgenden Punkten

- 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.

Geschäftsordnung

- GAA-Sitzung Bodenrichtwerte - wo und in welcher Besetzung
- GAA-Sitzung Verkehrswertgutachten - wo und in welcher Besetzung
- Fortführung und Bereitstellung Bodenrichtwertkarten
- Zusammenarbeit – Rechte und Pflichten
- Austausch von Informationen, Zugang zu GIS-Systemen und Fachinformationen, Bauakten ...
- Lenkungsgremium bestehend aus Vorsitzendem und stellvertretenden Vorsitzenden des gemeinsamen GAA

Aufzählung nicht abschließend

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

Ziel: gemeinsamer Gutachterausschuss ab 01.01.2020

Fortsetzung

- Erweiterung der Geschäftsstelle in Heidenheim
- Erarbeitung von einheitlichen Lageschlüsseln für Wohnlagen und Gewerbeflächen
- Betrachtung und Festlegung von ggf. vorhandenen Teilmärkten
- Beschaffung von Software
- Personalaufbau

Alternativen und eventuelle spätere Optionen

- Ein selbstständiges „weiter so“ ist nur unter Missachtung der gesetzlichen Vorgaben möglich,
- allerdings ist die landkreisweite einheitliche Datenabgabe Pflicht und erfordert in jedem Fall eine diesbezügliche Vereinbarung
- Spätere Teilnahme an der interkommunalen Zusammenarbeit ist durch Vertragsänderung in allen teilnehmenden Gemeinden theoretisch möglich
- Ein Ausstieg wäre ebenfalls möglich
- Eine Übertragung auf das Landratsamt ist explizit nicht vorgesehen

Voraussetzung (Absichtserklärung) zur Teilnahme der einzelnen Gemeinden

Beschluss:

**Ein Mandat für Ihre Gemeindeverwaltung
zur Ausarbeitung einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur
Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses mit Geschäftsstelle
in Heidenheim**



06.11.2018

Vielen Dank!