

Nicht jede Gemeinde braucht einen

Gibt es zu viele Gutachterausschüsse?

StZ/StN, veröffentlicht am 20.04.2010

Ineffizienz und mangelnde Qualifikation auf dem Land



Foto: dpa

Stuttgart - Eine Vielzahl der kleineren baden-württembergischen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sei aufgrund ihrer Struktur ineffizient und nicht qualifiziert genug. Das sagt der BVS Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V. mit Sitz in Berlin. Deutliche Kritik übt die Interessenvertretung dabei am Land Baden-Württemberg. Alle Versuche, mehr Qualität in die Ausschüsse zu bringen, seien in den zurückliegenden Jahrzehnten gescheitert.

Die Kritik spielt dabei vor allem auf die Organisationsform der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg an. Während in den meisten anderen Bundesländern diese unabhängigen Kollegialgremien von Immobiliensachverständigen bei den Landkreisen und kreisfreien Städten angesiedelt sind, hat in Baden-Württemberg jede Gemeinde ihren eigenen Gutachterausschuss. Das Land habe sich in den zurückliegenden Jahren bei entsprechenden Anfragen immer wieder auf den Standpunkt zurückgezogen, dass diese Ausschüsse eine rein kommunale Angelegenheit seien, so BVS-Sprecher Bernhard Bischoff.

Das sieht man im Wirtschaftsministerium anders. Die kommunalen Gutachterausschüsse hätten in Baden-Württemberg lange Tradition. Die in der Vergangenheit immer wieder einmal thematisierte Hochzonung der Gutachterausschüsse auf die Stadt- und Landkreise sei auf kommunaler Seite auf erheblichen Widerstand gestoßen. Anlässlich der Erbschaftsteuerreform im Jahr 2009 hätte der Städte- und Gemeindetag Baden-Württemberg in einem Schreiben erneut bekräftigt, dass sich die hiesige Aufgabenzuordnung als effizient und wirtschaftlich bewährt habe. Eine Verlagerung der Zuständigkeit würde von kommunaler Seite als "Angriff auf die kommunale Selbstverwaltung" gesehen. In diesem Zusammenhang weist das Ministerium darauf hin, dass sich der Trend zu einer möglichst orts- und bürgernahen Verwaltung und damit zu einer Delegation von Aufgaben in der letzten Zeit weiter verstärkt habe und eine Hochzonung von Aufgaben diesem Trend zuwiderlaufen würde.

Die jetzt im Bundesrat vorgelegte Novelle der Immobilienwertermittlungsverordnung könnte nach Auffassung des BVS-Sprechers vor allem die kleineren Kommunen im Land letztendlich dazu zwingen, sich bei den Gutachterausschüssen zusammenzuschließen. Schon die Umsetzung der Novelle des Baugesetzbuches aus dem Jahr 2009 sei zahlreichen kleineren Gemeinden in Baden-Württemberg sehr schwergefallen, so Bischoff. Die seit 2009 geltenden Regelungen verlangen von den Gutachterausschüssen, dass zusätzliche Parameter des Immobilienmarktes beobachtet werden. Um eine geeignete Bewertungsgrundlage zu erhalten,

ist nach Ansicht des BVS aber eine ausreichende Anzahl an Marktvorgängen - also Verkäufen, Käufen und Beleihungen - erforderlich.

Gemeinden sind Anforderungen nicht gewachsen

Das sei in Baden-Württemberg schwierig, da die Gutachterausschüsse auf Gemeindeebene agierten und die Anforderungen an die neue Gesetzeslage weder fachlich noch mit der Manpower hinbekommen würden. "Die Gemeinden sind diesen Anforderungen schlichtweg nicht gewachsen", kritisiert Bischoff und bringt ein Zahlenbeispiel: Von den 1200 Gutachterausschüssen, die es in Deutschland gebe, befänden sich über 800 allein in Baden-Württemberg. Die Gutachterausschüsse könnten in Anbetracht dieses Zahlenverhältnisses überhaupt nicht genügend qualifiziertes Personal zur Verfügung stellen, weil es gar nicht so viele Fachleute gebe, behauptet der BVS. In den Großstädten wie Stuttgart, Karlsruhe, Freiburg sei das kein Thema. Sobald man aber in den ländlichen Raum gehe, sehe es anders aus. Wie wolle man in einer kleinen Gemeinde, die sechs oder sieben Kauffälle im Jahr hat, den Markt analysieren, fragt Bischoff.

Ob die neue Immobilienwertermittlungsverordnung tatsächlich zu dauerhaften Schwierigkeiten bei den kommunalen Gutachterausschüssen führen wird, sei abzuwarten. Sollte dennoch in Zukunft weiterer Bedarf für Zusammenschlüsse kleinerer Gutachterausschüsse gesehen werden, könne bei der nächsten Novellierung der Gutachterausschussverordnung geprüft werden, ob weitere, optionale, das heißt freiwillige, Möglichkeiten zu Kooperation geschaffen werden könnten, stellt das Ministerium in Aussicht. Für Steffen Bolenz vom Gutachterausschuss bei der Stadt Stuttgart hat die geltende und die neue Wertermittlungsverordnung unter anderem den Vorteil, dass durch deren Anerkennung bei Gerichten eine hohe Rechtssicherheit für Sachverständige und Gutachterausschüsse besteht. Deshalb und wegen ihrer normativen Vorgaben - die zu einer besseren Vergleichbarkeit der Wertermittlungsergebnisse führten - habe die Verordnung eine einzigartige Stellung in Europa, denn vergleichbare rechtliche Regelungen existierten in den anderen Ländern nicht, betont der Experte. Allerdings sieht Bolenz die eine oder andere Schwierigkeit auch für einen großen Gutachterausschuss wie den der Landeshauptstadt darin, alle geforderten Zahlen zu erheben. "Denn auch bei ausreichendem Datenmaterial benötigt man qualifiziertes Personal für die Ableitung der Daten, und sollte es aufgrund der aktuellen Haushaltslage zu Kürzungen kommen, werden die Anforderungen des geänderten Baugesetzbuches und der neuen Wertermittlungsverordnung nicht erfüllt werden können." Der Gesetzgeber hat mit der Novelle des Bundesbaugesetzes schon 2009 von den Ländern die Einrichtung einer Koordinierungsstelle gefordert. "In Baden-Württemberg gibt es bislang nicht einmal die", kritisiert der BVS-Funktionär, obwohl das Land all diesen Änderungen im Bundesrat zugestimmt habe.

Rechtssicherheit bei der Wertermittlung

Dass die Regelung im Land bislang nicht umgesetzt wurde, liegt nach Auskunft des baden-württembergischen Wirtschaftsministeriums aber daran, dass bislang vor allem die Fragen nach der Bereitstellung erforderlicher Haushaltsmittel und Stellen für qualifiziertes Personal noch nicht gelöst werden konnten. Die Bemühungen um eine Lösung werden seitens des Wirtschaftsministeriums fortgesetzt, heißt es in einer entsprechenden Stellungnahme. Im Übrigen sei Baden-Württemberg nicht das einzige Land, in dem die Verpflichtung zur Einrichtung einer zentralen Stelle noch nicht umgesetzt sei. Bei der Architektenkammer Baden-Württemberg hat man ähnliche Erfahrungen wie der BVS sammeln können. Viele Gutachterausschüsse, die überwiegend bei den oft auch kleinen Gemeinden angesiedelt seien, könnten die erhöhten Anforderungen - zum Beispiel die gesetzliche Vorgabe, flächendeckend

für die Gemeinde Bodenrichtwerte auszuweisen, auf die die Finanzämter zugreifen - mangels Vergleichsdaten oder aus personellen Gründen oft nicht leisten. Deshalb sei es sinnvoll, wie im Baugesetzbuch vorgesehen, obere Gutachterausschüsse oder zentrale Geschäftsstellen zu bilden, um überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens erstellen zu können. Roland Schäfer, Vorsitzender des Gutachterausschusses der Gemeinde Korb, bestätigt, dass die Vorgaben des Gesetzes mit der Personalstärke einer kleinen Gemeinde in dem geforderten Umfang nicht zu leisten seien. Außerdem wisse man gar nicht, wie man als Gutachterausschuss mit den neuen Regelungen umgehen soll. Schäfer hält allerdings nichts von dem Vorschlag, die Gutachterausschüsse zwecks mehr Masse in den Kreisstädten zu zentralisieren.

Zusammenarbeit in dem einen oder anderen Fall

Allein im Rems-Murr-Kreis gebe es Richtwertunterschiede von bis zu 700 Euro pro Quadratmeter Bauland. Es gebe zwar eine statistische Auswertung vom Land auf Kreisebene, mit der könne man aber gar nichts anfangen, weil die dort ausgerechneten Werte zu grob seien und deshalb auf Einzelfälle nicht anwendbar. Schäfer räumt andererseits ein, dass man die eine oder andere Arbeit bündeln könnte, gibt aber gleichzeitig zu bedenken, dass durch eine Zentralisierung der Gutachterausschüsse auch viele lokale Informationen verloren gehen könnten. Bei zu wenigen Verkaufsfällen würde man bereits jetzt schon mit den umliegenden Gutachterausschüssen zusammenarbeiten und die Entwicklungen in den nahe gelegenen Kommunen mit einbeziehen.

In Albstadt verzichtet der Gutachterausschuss ganz auf eine Erfassung der entsprechenden Daten, "da bei einer Anzahl von 700 bis 800 Kaufverträgen pro Jahr diese Aufgabe nicht geleistet werden kann". Bei entsprechenden Nachfragen werde vonseiten der Stadt Albstadt mitgeteilt, dass die entsprechenden Daten nicht ermittelt oder vorgehalten würden, so Pressesprecher Michael Röck. Reinhold Lönarz, Vorsitzender des Gutachterausschusses der Großen Kreisstadt Herrenberg, lässt derweil die Entwicklung auf sich zukommen, geht aber davon aus, dass es keine wesentlichen Unterschiede gegenüber bisher gibt und sich der Aufwand für ihn in Grenzen hält. Lönarz kennt auch die Diskussion um die Verlagerung der Zuständigkeit auf Landkreisebene. Er denkt aber, dass größere Kommunen wie Herrenberg durchaus in der Lage seien, diese Aufgaben selbst zu tragen. Bei kleineren Gemeinden ohne spezielle Fachleute stelle sich schon die Frage, ob da die Gutachterausschüsse richtig angesiedelt seien, so Lönarz. Beim Verband Region Stuttgart hat man festgestellt, dass in kleineren Gemeinden die Preise für Gewerbebauland oft nur unzureichend den erzielbaren Marktpreis repräsentieren. Hinzu komme, dass durch das geschrumpfte Interesse in den letzten Jahren auch die Fallzahlen gravierend zurückgegangen seien, so dass sich Vergleichspreise vernünftig kaum noch bilden ließen, so der Verband.

DER AUSSCHUSS

Die Institution Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurde 1960 mit dem damaligen Bundesbaugesetz geschaffen. Durch ein unabhängiges Kollegialgremium von Immobiliensachverständigen soll für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt gesorgt werden. Dazu erhält die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Kopien aller in ihrem Zuständigkeitsbereich abgeschlossenen Immobilienkaufverträge von den Notaren übersandt. Diese werden unter mathematisch-statistischen Gesichtspunkten bei Wahrung des Datenschutzes analysiert und zusammengefasst. Sie sind Grundlage von Verkehrswertgutachten privater Sachverständiger oder Beleihungswertgutachten der Banken.