

Neue Maßstäbe für die Arbeit der Gutachterausschüsse

Mit dem Erbschaftsteuerreformgesetz, das nach langwierigen politischen Diskussionen zum 1.01.2009 in Kraft getreten ist, ist eine umfangreiche Änderung der §§ 193 ff des Baugesetzbuches verbunden. Damit wird der Aufgabenbereich der Gutachterausschüsse an die Ansprüche der steuerlichen Bewertung aber auch der anderen Kunden ausgerichtet und konkretisiert. Die von den Gutachterausschüssen zu ermittelnden sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden im neuen Absatz 5 des § 193 BauGB einzeln benannt, beschrieben und dabei vorgegeben, für welche Grundstücksarten sie insbesondere zu ermitteln sind. Damit werden die Bedeutung dieser Daten herausgehoben und die Gutachterausschüsse explizit verpflichtet, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten

und Vergleichsfaktoren zu ermitteln. Diskussionen, ob die Gutachterausschüsse dieser Aufgabe nachkommen müssen, sind damit obsolet. Diskutiert werden muss jedoch, wie man dieser Aufgabe nachkommen kann. Im Land Brandenburg reicht die Datenbasis der Kaufpreissammlung nicht in allen Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse aus, um statistisch gesicherte Ergebnisse zu erzielen.

Wichtige Neuregelungen wurden auch zur Ermittlung der Bodenrichtwerte getroffen. Nach § 196 Abs. 1 sind nun zwingend flächendeckend zonale Bodenrichtwerte zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln. Eine häufigere Ermittlung kann bestimmt werden. Wichtige Anforderungen der Musterrichtlinie über die Bodenrichtwerte, die im Jahr 2000 durch die Argebau als Empfehlung be-

§ 193

Aufgaben des Gutachterausschusses

(5) Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören insbesondere

1. Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke,
2. Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser,
3. Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, z.B. bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und
4. Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebädefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).

Die erforderlichen Daten im Sinne der Sätze 1 und 2 sind den zuständigen Finanzämtern für Zwecke der steuerlichen Bewertung mitzuteilen.

§ 196

Bodenrichtwerte

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen. Die Bodenrichtwerte sind jeweils zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt oder sonstigen Feststellungszeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.

schlossen wurde, sind in den § 196 Abs. 1 eingeflossen. So werden das Bodenrichtwertgrundstück eingeführt, dessen wertbeeinflussenden Merkmale darzustellen sind und die Anforderung an die Bildung der Bodenrichtwertzonen aufgegriffen. Eine redaktionell kleine, aber inhaltlich bedeutsame Änderung betrifft den § 199 BauGB. Der Bund wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung gleiche Grundsätze für die Ermittlung der Bodenrichtwerte zu regeln; in § 199 Abs. 2 Nr. 4 entfällt somit die Ermächtigung der Länder, durch Rechtsverordnung die Ermittlung der Bodenrichtwerte zu regeln. Lediglich die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte ist

weiterhin durch die Länder zu regeln. Ganz schlüssig ist dieses nicht: denn § 196 Abs. 1 sieht vor, dass eine häufigere Ermittlung der Bodenrichtwerte bestimmt werden kann. Nach der Begründung zum Gesetzentwurf wird diese Befugnis den Ländern eingeräumt. Sie ist aber nicht in die Ermächtigung der Länder in § 199 aufgenommen worden. Auch sei die Frage erlaubt, warum § 199 Abs. 1 im Gegensatz zu § 193 weiter von der „Ableitung“ der für die Wertermittlung erforderlichen Daten spricht und auf einen einheitlichen Sprachgebrauch verzichtet wurde.

Ein weiterer entscheidender Schritt zur verbesserten Aufgabenwahrnehmung sind

§ 198

Oberer Gutachterausschuss

(1) Für den Bereich einer oder mehrerer höherer Verwaltungsbehörden sind Obere Gutachterausschüsse oder Zentrale Geschäftsstellen zu bilden, wenn in dem Bereich der höheren Verwaltungsbehörde mehr als zwei Gutachterausschüsse gebildet sind. Auf die Oberen Gutachterausschüsse sind die Vorschriften über die Gutachterausschüsse entsprechend anzuwenden.

(2) Der Obere Gutachterausschuss oder die Zentrale Geschäftsstelle haben insbesondere die Aufgabe, überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens zu erstellen. Der Obere Gutachterausschuss hat auf Antrag eines Gerichts ein Obergutachten zu erstatten, wenn schon das Gutachten eines Gutachterausschusses vorliegt.

§ 199**Ermächtigungen**

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften über die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte zu erlassen.

die Änderungen in § 198, nach denen nun zwingend für den Bereich einer oder mehrerer höherer Verwaltungsbehörden Obere Gutachterausschüsse oder Zentrale Geschäftsstellen zu bilden sind. Nicht nur nach den Erfahrungen im Land Brandenburg hat sich die Einrichtung des Oberen Gutachterausschusses bewährt. Neben den in § 198 genannten Aufgaben hat der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg die Funktion eines zentralen Ansprechpartners und übernimmt eine koordinierende Funktion bei der Lösung besonderer Probleme der Wertermittlung, wie z.B. beim Stadtumbau und der Sanierung. Mit der Aufgabe, überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktes zu erstellen, ist beinahe zwingend eine gewisse Standardisierung der Daten bei den Gutachterausschüssen verbunden. Dieses erhöht die Vergleichbarkeit und damit die Qualität der Ergebnisse auf regionaler und überregionaler Ebene. Aus meiner Sicht ist es bedauerlich, dass nach § 198 alternativ zum Oberen Gutachterausschuss auch eine Zentrale Geschäftsstelle eingerichtet werden kann. Denn in der Praxis wird auch die Zentrale Geschäftsstelle nicht auf die Vorgaben und Unterstützung eines Expertengremiums aus den Gutachterausschüssen verzichten können. Vor allem dann, wenn der Zentralen Geschäftsstelle (sinnvollerweise) weitere zentrale und koordinierende Funktionen

zugeordnet werden – die Übertragung von weiteren Aufgaben durch Landesrecht ist nach § 199 Abs. 2 Nr. 6 allerdings weiterhin nur für den Oberen Gutachterausschuss vorgesehen!

Diese vorgestellten Änderungen stärken die Funktion der Gutachterausschüsse und verbessern die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine sachgerechte Aufgabewahrnehmung. Die Änderung des Baugesetzbuches tritt am 1. Juli 2009 in Kraft. Für die Gutachterausschüsse im Land Brandenburg wird insbesondere die Umsetzung der Neuregelungen zu den Bodenrichtwerten in 2009 einen Kraftakt bedeuten. Denn die überwiegend lage-typischen Bodenrichtwerte sind durch zonale Bodenrichtwerte zu ersetzen und damit sind nicht nur Zonen zu bilden, sondern auch die bestehenden Bodenrichtwerte anhand dieser Zonen auszurichten. Bei den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten müssen Lösungen gefunden werden, wenn die Datenbasis des einzelnen Gutachterausschusses für eine gesicherte Ermittlung nicht ausreicht. Vorbild kann hier die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sein, die nach einem einheitlichen Modell und auf einer einheitlichen Datenbasis in den Kaufpreissammlungen für überregionale Bereiche durchgeführt wurde.

(Beate Ehlers, MI)