



Personalvorlage

Beratungsgegenstand: Einstellung eines / -r Sachverständigen für Grundstücksbewertung - Stellenausschreibung
--

Dezernat/Abteilung/Stabsstelle:	Datum:	Amtszeit 2019-2024 Vorlagen-Nr.:
Personalamt	02.10.2019	PV/079/2019

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	Status: (öffentlich/nicht-öffentlich)
Kreisausschuss	21.10.2019	öffentlich

Sachverhalt und Rechtslage:

Die Arbeitsbelastung des Gutachterausschusses hat in den letzten Jahren sehr stark zugenommen. Deshalb können die gestellten Aufgaben mit der derzeitigen Personalbesetzung auf Dauer nicht mehr erfüllt werden.

Der Gutachterausschuss und die Geschäftsstelle sind zurzeit wie folgt besetzt:

1. Leiter des Gutachterausschusses
2. stv. Leiter des Gutachterausschusses (auch bei der UBA mit 75 % der Arbeitszeit eingesetzt)
3. Leiter der Geschäftsstelle und Gutachter
4. Sachbearbeiterin in der Geschäftsstelle

Die wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle sind:

- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten, Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken, wie z.B. Wohnrechte, Nießbrauch usw.,
- Erstellung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung bei Rechtsverlust (Enteignung) und andere Vermögensnachteile,
- regelmäßige Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- regelmäßige Ermittlung und Veröffentlichung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten, wie Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze usw.,
- Erstellung von Mietwertgutachten und
- Ermittlung von Anfangs- und Endwerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten,
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- Vorbereitung der Gutachtenerstellungen,
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung,
- Erteilung von Auskünften aus der Bodenrichtwertkarte und der Kaufpreissammlung,
- Ableiten und Fortschreibung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Erstellung des Grundstücksmarktberichts.

Den Gutachterausschüssen wurden in den letzten Jahren zusätzliche Aufgaben übertragen. So wurden die Aufgaben durch das Gesetz zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts (Erbschaftsteuerreformgesetz – ErbStRG) deutlich erweitert. In Art. 2 ErbStG wurde das Bewertungsgesetz (BewG) geändert, das Bewertungsvorschriften für öffentlich-rechtliche Abgaben wie z.B. die Erbschaftsteuer enthält. Seit dem 01.01.2009 wird bei der Berechnung der Steuer auf ererbtes Grundvermögen der reale Marktwert zugrunde gelegt. Da die Finanzbehörden hierzu die entsprechenden Daten benötigen, ist das BauGB in Art. 4 ErbStRG geändert worden. Nach § 193 Abs. 5 BauGB gehört es neben der Führung der Kaufpreissammlung, der Ermittlung der Bodenrichtwerte seitdem auch zu den Pflichtaufgaben des Gutachterausschusses die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten zu ermitteln. Hierzu gehören insbesondere

- die Liegenschaftszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken marktüblich verzinst werden,
- die Sachwertfaktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt,
- die Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken und
- die Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (Gebädefaktor und Ertragsfaktor).

Diese Gesetzesreform hat den Arbeitsaufwand des Gutachterausschusses in den letzten Jahren erheblich erhöht.

Außerdem stellt der Grundstücksmarkt im Raum Perl besondere Anforderungen. Dieser Sondermarkt ist wegen des Luxemburger Einflusses hauptsächlich aus Verkäufen neuerer Immobilien mit Fertigstellung in den letzten 15 Jahren geprägt. Hier konnten die erforderlichen Daten im letzten Jahr zum Teil durch einen Masterstudenten ermittelt werden, der beim Landkreis Merzig-Wadern ein Praktikum durchführte. Allerdings sind einige Aufgabenfelder wie z.B. Fertighäuser, Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen unbearbeitet.

Nach § 154 Abs. 1 BauGB hat der Eigentümer eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Die durch die Sanierung bedingte Wertsteigerung muss durch gerichtsfeste Gutachten ermittelt werden. Im Saarland sollen diese Gutachten von den Gutachterausschüssen erstellt werden. Da das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport darauf drängt, die Sanierungsgebiete möglichst zügig abzurechnen, müssen die Gutachterausschüsse in den nächsten Jahren verstärkt entsprechende Gutachten erstellen. Die daraus folgende Mehrbelastung des Gutachterausschusses dürfte weit über das Jahr 2025 anhalten.

Um die Aufgabenwahrnehmung auch in der Zukunft sicherzustellen und insbesondere die Gutachten zeitnah erstellen zu können, muss der Gutachterausschuss personell verstärkt werden. Es wird deshalb vorgeschlagen, die Stelle einer-/s Sachverständigen für Grundstücksbewertung öffentlich mit einem Entgelt nach EG 11 TVöD auszuschreiben. Die Gutachtertätigkeit setzt über die üblichen Ingenieurkenntnisse hinaus besondere Kenntnisse der Grundstücksbewertung voraus, so dass die Tätigkeitsmerkmale der EG 11 TVöD (Ingenieurinnen und Ingenieure) erfüllt werden.

Die Stellenausschreibung ist als Anlage beigefügt.

Anlagenverzeichnis:

Stellenausschreibung

Beschlussvorschlag:

Der Kreisausschuss beschließt, die Stelle eines/-r Sachverständigen für Grundstücksbewertung öffentlich mit einem Entgelt nach EG 11 TVÖD auszuschreiben.