

Telefon: 0 233-39601
Telefax: 0 233-39603
Az.: BewA/Besch-01/15

Kommunalreferat
Bewertungsamt

Veröffentlichung der Bodenrichtwerte im Internet

**Antrag Nr. 14-20 / A 00316 der Stadtratsfraktion
Freiheitsrechte Transparenz Bürgerbeteiligung
vom 15.10.2014**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01794

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 22.01.2015 (SB)
Öffentliche Sitzung

Stichwort	Bodenrichtwerteinsicht im Internet
Anlass	Antrag Nr. 316 der Stadtratsfraktion FTB
Inhalt	Bodenrichtwerte werden kostenpflichtig im Internet veröffentlicht
Entscheidungs- vorschlag	Kostenfreiheit wird abgelehnt
Gesucht werden kann auch nach:	Gutachterausschuss

I. Vortrag des Referenten	1
1. Vorbemerkung	1
2. Veröffentlichung der Bodenrichtwerte im Internet	2
3. Kostenfreie Einsichtnahme bei öffentlicher Auslegung	3
4. Notwendigkeit der Gebührenpflicht im Internet	3
5. Entscheidungsvorschlag	5
6. Beteiligung der Bezirksausschüsse	5
7. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin	5
8. Beschlussvollzugskontrolle	5
II. Antrag des Referenten	5
III. Beschluss	6

Veröffentlichung der Bodenrichtwerte im Internet

**Antrag Nr. 14-20 / A 00316 der Stadtratsfraktion
Freiheitsrechte Transparenz Bürgerbeteiligung
vom 15.10.2014**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01794

1 Anlage

Beschluss des Kommunalausschusses vom 22.01.2015 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Vorbemerkung

Der Gutachterausschuss ist ein gesetzlich vorgeschriebenes Kollegialorgan und in seiner Tätigkeit neutral und unabhängig. Er wird, da er hoheitlich tätig ist, im weiteren Sinn als Behörde angesehen, die jedoch losgelöst ist vom üblichen Behördenaufbau. Die Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Ausschuss gebildet ist, stellt diesem eine Geschäftsstelle zur Verfügung. Die Geschäftsstelle erfüllt ihre Aufgaben nach Weisung des Vorsitzenden. In München ist die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses organisatorisch dem Bewertungsamt angegliedert.

Gesetzliche Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB), §§ 192 bis 199, die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV, seit 1.7.2010 in Kraft), die Wertermittlungsverordnung (WertV, bis 30.6.2010) und die Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung – BayGaV).

Eine grundsätzliche und zentrale Aufgabe des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle ist es, die Kaufpreissammlung zu führen. Nach den gesetzlichen Vorschriften ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück

gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Auf der Grundlage, der aus diesen Meldungen generierten Kaufpreissammlung sind vom Gutachterausschuss Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung wesentliche Daten zu ermitteln und zu veröffentlichen, Auskünfte über Bodenrichtwerte im Einzelfall zu geben und Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken oder Rechten an Grundstücken auf Antrag der Eigentümer oder anderer Berechtigter zu erstellen.

Mit Antrag Nr. 14-20 / A 00316 der Stadtratsfraktion Freiheitsrechte, Transparenz und Bürgerbeteiligung vom 15.10.2014 (s. Anlage) wird vorgeschlagen, die im Kommunalreferat durch den Gutachterausschuss ermittelten Richtwerte für Grundstücke (Bodenrichtwerte) im Gebiet der Landeshauptstadt München im Internet zu veröffentlichen und kostenfrei zugänglich zu machen.

2. Veröffentlichung der Bodenrichtwerte im Internet

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München stellt seine Bodenrichtwerte **seit vielen Jahren** im Internet der Öffentlichkeit zur Verfügung. Bis zur Jahresmitte 2014 war dies nur für Einzelabfragen möglich. Professionelle Nutzer, die ständigen Informationsbedarf an den Richtwerten hatten, konnten zudem entweder die Bodenrichtwertkarte in Papierform oder eine vom GeodatenService München vertriebene CD mit der Stadtgrundkarte und den integrierten Bodenrichtwerten erwerben. Da die Produktion dieser CD in 2012 aus wirtschaftlichen Gründen eingestellt werden musste, hat der Gutachterausschuss einen alternativen Weg beschritten, um dem Markt eine zeitgemäße, EDV-gerechte Lösung anbieten zu können.

Nach einer öffentlichen Ausschreibung wurde mit einem fachlich kompetenten, einschlägigen Unternehmen ein zeitgemäßes, komfortabel bedienbares Online-Produkt zur Bodenrichtwert-Auskunft gestaltet. Technische Grundlagen dazu waren und sind die qualitativ vorbildliche Stadtgrundkarte des GeodatenService München sowie das fachliche Knowhow des dezentralen Informations-, Kommunikations- und Anforderungsmanagements (dIKA), beides Dienststellen im Kommunalreferat. Die gesamte Projektentwicklung nahm, vor allem wegen der langen Verfahrensdauer der Ausschreibung, etwa zwei Jahre in Anspruch. Um dem Provider eine (Mindest-)Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten, musste ein Vertrag mit Laufzeit bis Ende 2019 abgeschlossen werden.

Die Nutzerinnen und Nutzer können so seit Juni 2014 mittels Suchmaske komfortabel sowohl Einzelauskünfte beziehen als auch bei Bedarf einen Dauerzugang zur Bodenrichtwertkarte abonnieren. Damit verbunden ist ein derzeit noch in der Einrichtung begriffenes nutzerfreundliches Bezahlssystem, das der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitsintensiven Aufwand abnimmt und somit Synergien freisetzt.

3. Kostenfreie Einsichtnahme bei öffentlicher Auslegung

Nach dem jeweiligen Beschluss des Gutachterausschusses über die Bodenrichtwerte und Fertigung des entsprechenden Kartenwerks erfolgt gemäß § 12 Abs. 2 der Gutachterausschussverordnung (BayGaV) eine einmonatige Veröffentlichung (öffentlicher Aushang) mit kostenfreier Einsicht für alle Bürgerinnen und Bürger. Die Veröffentlichung wird im Stadtanzeiger und üblicherweise auch über die Tagespresse bekannt gemacht. In diesem Rahmen ist es somit auch allen Interessierten möglich, sich kostenfrei zu informieren. Eine weitere kostenfreie Einsichtnahme oder Veröffentlichung sieht weder der Bundesgesetzgeber im BauGB noch der Ordnungsgeber auf Landesebene in der Gutachterausschussverordnung vor.

4. Notwendigkeit der Gebührenpflicht im Internet

Eine kostenfreie Einsicht auf Dauer kann der Gutachterausschuss allerdings schon wegen der hohen Kosten leider nicht anbieten. Mit Entwicklungskosten, den jährlichen Servergebühren und den Aktualisierungen entstanden und entstehen Kosten in einem mittleren fünfstelligen Euro-Bereich für die Tätigkeiten des externen Dienstleisters. Die eigenen Personalkosten und internen Sachkosten mit eingerechnet, überschreiten die Kosten bei Vollkostenrechnung die Grenze von 100.000 €.

Vor allem aber entstehen in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die kontinuierliche Erarbeitung der Datengrundlagen bei den Auswertungen der Kaufverträge und insbesondere alle zwei Jahre bei der Festsetzung der Bodenrichtwerte sowie bei den laufenden intensiven Beratungen nachfragender Kundinnen und Kunden erhebliche Kosten.

Bei den gesetzlich vorgeschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse – dazu gehören auch die Festsetzung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte – handelt es sich um Landesaufgaben nach einem Bundesgesetz, die vom Freistaat den Kommunen übertragen wurden. Zwar erhalten die Kommunen zur Erfüllung derart gelagerter Aufgaben eine (allgemeine, pauschale) Zuwendung (geregelt im Gesetz über den Finanzausgleich zwischen Staat, Gemeinden und Gemeindeverbänden, Finanzausgleichsgesetz – FAG). Es war allerdings selbst nach Rückfrage bei der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr kein konkreter Betrag recherchierbar, der die Entschädigung für die Aufwendungen der Gutachterausschüsse, die die Gemeinden zu tragen haben, ausweist. Insgesamt erhält die Landeshauptstadt München nach Artikel 7 FAG als Ersatz des Verwaltungsaufwands für alle Aufgaben des jeweils übertragenen Wirkungsbereiches eine Finanzausgleichszuweisung in Höhe von 33,40 € je Einwohner und Jahr. Jedoch kann hier wohl nicht annähernd von einem kostendeckenden Satz ausgegangen werden. Da diese Zuweisung pauschal erfolgt, kann der Anteil, der dem Gutachterausschuss „zugute“ kommt nicht bestimmt werden.

Die Kommunen sind allerdings zur sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung verpflichtet. Um der oben beschriebenen misslichen, defizitären Situation gerecht zu werden, hat die Stadt nach Art. 62 Gemeindeordnung die zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforder-

derlichen Einnahmen „soweit vertretbar und geboten aus besonderen Entgelten für die von ihr erbrachten Leistungen“ zu beschaffen. Dies geschieht bei den Bodenrichtwertauskünften in Form einer angemessenen Gebühr. Dabei verhält sich die Stadt ihrer Aufgabe entsprechend auch nach den einschlägigen Bestimmungen des Kostengesetzes (insbes. Art. 6 KG).

Bei einer dauerhaften kostenfreien Einsicht im Internet entfielen dem Bewertungsamt pro Jahr Einnahmen in Höhe von etwa 150.000 € bzw. bei gleichzeitigem Entfall der Richtwertkarten von nahezu 250.000 €, die für eine Gegenfinanzierung der hohen Kosten unverzichtbar sind.

Beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München kommt als besondere Erschwernis seiner Aufgaben hinzu, dass der Immobilienmarkt in München von extrem dynamischen Prozessen, permanenten komplexen Veränderungen und umfangreichen Transaktionen geprägt ist. Demzufolge sind die gesetzlich vorgeschriebene Analyse des gesamten Marktes, die geforderten Ableitungen und die Veröffentlichungen wertrelevanter Datengrundlagen für alle Marktteilnehmer immens aufwendig – mit jährlich zunehmender Tendenz. Hinzu kommen laufend Neuerungen aus dem zuständigen Bundesministerium BMUB zu novellierten oder neu erlassenen Bewertungsrichtlinien, die weitere zeitintensive, qualifizierte Mehrarbeit notwendig machen, Forderungen der EU zu statistischen Meldungen, Verpflichtungen zur Mitwirkung an Landes- und Bundesmarktberichten etc. Um den steigenden Anforderungen, die sowohl vermehrte Personal- als auch Sachkosten auslösen, Rechnung tragen zu können, ist eine zumindest teilweise Refinanzierung über Gebühren unerlässlich.

Dabei gilt es auch zu bedenken, dass die Bodenrichtwerte – wie alle anderen Produkte des Gutachterausschusses – immer dann abgefragt werden, wenn hochpreisige Transaktionen von Immobilien (meist im sechs- bis achtstelligen Euro-Bereich) angedacht, verhandelt oder abgeschlossen werden oder besteuert werden müssen. In diesem Zusammenhang bedeuten die im Verhältnis zu den aufwändigen Kosten sehr moderaten Gebühren einen verschwindenden und kaum wahrnehmbaren Restbetrag. So wird z. B. für eine Bodenrichtwertauskunft eine Gebühr in Höhe von 30 € erhoben. Im Allgemeinen besteht zudem bei den Nutzerinnen und Nutzern eine hohe Akzeptanz für die erhobenen Gebühren.

Ein erheblicher Teil der Auskünfte ergeht auch an **kommerzielle**, im Immobilienbereich gewerblich agierende Unternehmen wie Banken, Steuerberater, Notare, Makler, Finanzberater, Sachverständige usw. Es ist nicht einzusehen und auch für Steuer zahlende Bürgerinnen und Bürger nicht hinnehmbar, dass diesen Unternehmen die Gebühren erlassen werden sollen.

5. Entscheidungsvorschlag

Die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München bleiben im Internet öffentlich zugänglich. Dem Antrag Nr. 14-20 / A 00316 der Stadtratsfraktion Freiheitsrechte, Transparenz und Bürgerbeteiligung vom 15.10.2014 auf Kostenfreiheit kann nicht zugestimmt werden.

6. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses .

7. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Kristina Frank, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

8. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der erste Teil des Stadtratsantrages (Veröffentlichung der Bodenrichtwerte) bereits erfolgt ist. Eine Kostenfreiheit ist nicht vorgesehen. Es bedarf somit keiner weiteren Vollzugsmaßnahme.

II. Antrag des Referenten

1. Vom Vortrag des Referenten wird Kenntnis genommen. Die Bodenrichtwerte sind im Internet veröffentlicht.
2. Soweit der Stadtratsantrag den kostenfreien Zugang fordert, wird er abgelehnt. Der Antrag Nr. 14-20 / A 00316 der Stadtratsfraktion Freiheitsrechte, Transparenz und Bürgerbeteiligung vom 15.10.2014 ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
3. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid
2. Bürgermeister

Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.
über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Revisionsamt
an das Direktorium - Dokumentationsstelle

z.K.

- V. Wv. Kommunalreferat - Bewertungsamt