

Telefon: 0 233-82372
Telefax: 0 233-82440

Kommunalreferat
Bewertungsamt

Richtlinie (EU) 2019/1024 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20.06.2019 über offene Daten und die Weiterverwendung von Informationen des öffentlichen Sektors (Neufassung); Umsetzung der Richtlinie durch die Landeshauptstadt München - Bodenrichtwertkarten den Bürger*innen kostenlos ermöglichen
Empfehlung Nr. 20-26 / E 00151 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 14 - Berg am Laim am 14.07.2021

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11202

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 09.11.2023 (SB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Empfehlung Nr. 20-26 / E 00151 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 14 - Berg am Laim am 14.07.2021 und Richtlinie (EU) 2019/1024 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20.06.2019 über offene Daten und die Weiterverwendung von Informationen des öffentlichen Sektors (Neufassung)
Inhalt	Bodenrichtwerte können beim Gutachterausschuss und im Internet gegen Gebühr abgefragt werden.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	
Entscheidungs- vorschlag	Kostenfreiheit muss derzeit abgelehnt werden.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Gutachterausschuss, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Immobilienbewertung, kostenlos, Kostenfreiheit, Bodenrichtwerte, Bodenrichtwertkarte, Richtlinie, offene Daten, Bürgerversammlung, Empfehlung, Weiterverwendung, Informationen
Ortsangabe	./.

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangspunkt	1
2. Aktuelle Situation	2
3. Rechtliche Situation	2
4. Künftiger Umgang mit Kosten	3
5. Zusammenfassung und Ausblick	4
6. Entscheidungsvorschlag	4
7. Beteiligung der Bezirksausschüsse	4
8. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin	4
9. Beschlussvollzugskontrolle	5

II. Antrag der Referentin

III. Beschluss

Telefon: 0 233-82372
Telefax: 0 233-82440

Kommunalreferat
Bewertungsamt

**Richtlinie (EU) 2019/1024 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20.06.2019 über offene Daten und die Weiterverwendung von Informationen des öffentlichen Sektors (Neufassung); Umsetzung der Richtlinie durch die Landeshauptstadt München - Bodenrichtwertkarten den Bürger*innen kostenlos ermöglichen
Empfehlung Nr. 20-26 / E 00151 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 14 - Berg am Laim am 14.07.2021**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11202

Anlage:

Empfehlung Nr. 20-26 / E 00151 vom 14.07.2021

Beschluss des Kommunalausschusses vom 09.11.2023 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangspunkt

Der Gutachterausschuss ist ein gesetzlich vorgeschriebenes, neutrales und unabhängiges Kollegialorgan. Er wird aufgrund seiner teilweise hoheitlichen Tätigkeit im weiteren Sinn als Behörde angesehen, die jedoch vom üblichen Behördenaufbau losgelöst ist. Er bedient sich einer inhaltlich ebenfalls neutralen und unabhängigen Geschäftsstelle, die in München organisatorisch dem Bewertungsamt und damit dem Kommunalreferat (KR) zugeordnet ist.

Die 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 Kaufpreissammlung sind vom Gutachterausschuss Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung wesentliche Daten zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Die Bodenrichtwerte sowie weitere Daten können gegen Entgelt bei der Geschäftsstelle abgefragt werden.

Darüber hinaus hat der Gutachterausschuss eine große Fülle weiterer Aufgaben (z.B. Erstellung von Gutachten, Statistische Meldungen), die für den vorliegenden Antrag jedoch nicht relevant sind.

Mit der Empfehlung Nr. 20-26 / V 00151 der Bürgerversammlung des 14. Stadtbezirkes Berg am Laim vom 14.07.2021 wird beantragt, die Bodenrichtwerte kostenfrei zur Verfügung zu stellen.

Die diesem Beschluss zugrunde liegende Forderung nach Kostenfreiheit der Bodenrichtwerte ist schon öfter Gegenstand verschiedener Diskussionen gewesen. Zuletzt wurde sie im Stadtrat mit Beschluss vom 22.01.2015 behandelt, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01794. Im Ergebnis wurde die Kostenfreiheit für die im Internet veröffentlichten Bodenrichtwerte abgelehnt.

Die Bürgerversammlungsempfehlung betrifft eine Angelegenheit von stadtweiter Bedeutung und nicht nur einen Stadtbezirk. Darüber hinaus wurde die Thematik bereits am 22.01.2015 im Stadtrat behandelt. Die Entscheidung obliegt daher dem Kommunalausschuss.

2. Aktuelle Situation

Bezüglich der Ermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte hat sich für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses München und seiner Geschäftsstelle seit dem genannten Stadtratsbeschluss nichts verändert. Die Bodenrichtwerte werden nach Beschlussfassung einen Monat lang kostenfrei durch Aushang bekannt gegeben. Anschließend können einzelne Richtwerte bzw. auch die gesamte Bodenrichtwertkarte gegen Gebühr erworben werden. Dabei gibt es die Möglichkeit, die Bodenrichtwerte entweder bei der Geschäftsstelle in schriftlicher Form anzufordern oder diese im Internet abzurufen. Die Möglichkeit, Bodenrichtwerte online zu beziehen, sei es als Einzelauskunft oder als Dauerlizenz, wird immer mehr genutzt. Die Anzahl der Onlineabrufe stieg bspw. von rd. 13.000 im Jahr 2020 auf rd. 16.500 im Jahr 2022.

Eine Einzelauskunft eines Bodenrichtwertes kostet derzeit 30 €, die gedruckte Bodenrichtwertkarte 650 €. Eine Dauerlizenz für den Onlineabruf kann für 1.000 € erworben werden. Daneben gibt es Zusatzlizenzen und Sondervereinbarungen bezüglich älterer Richtwerte.

3. Rechtliche Situation

In § 196 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist durch den Bundesgesetzgeber der grundsätzliche, allgemeine Anspruch auf Auskunft über Bodenrichtwerte festgeschrieben. Die Ausgestal-

tung wird über § 199 Abs. 2 Nr. 4 BauGB auf die Länder übertragen. Die Bayerische Gutachterausschussverordnung (BayGaV) enthält keine Regelung zur Kostenfrage der Bodenrichtwertauskünfte. Die Kostenpflicht ergibt sich jedoch aus dem Bayerischen Kostenverzeichnis (KVz), welches für Amtshandlungen i.S.d. Art. 1 Abs. 1 Satz 1 KVz entsprechende Gebühren vorsieht. Dabei sind Amtshandlungen im übertragenen Wirkungskreis, die nicht im kommunalen Kostenverzeichnis bewertet werden können, nach Art. 6 Kostengesetz (KG), gegebenenfalls in Verbindung mit dem (staatlichen) Kostenverzeichnis (KVz), zu bemessen. Im KVz wiederum werden Auskünfte für Bodenrichtwerte mit einem Rahmen von 20 Euro bis 350 Euro je übermitteltem Bodenrichtwert in lfd. Nr. 2.I.1, Tarifstelle 1.8 explizit erwähnt. Damit ist die Stadt München bzw. die dort angegliederte Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nach der aktuellen Gesetzeslage zur Erhebung von Gebühren für die Bodenrichtwertauskunft verpflichtet.

Auch aus der in der Empfehlung zitierten Richtlinie des Europäischen Parlaments und Rates vom 20.06.2019 über offene Daten und die Weiterverwendung von Informationen des öffentlichen Sektors ergibt sich keine andere Rechtsfolge. Die Richtlinie wurde durch die Einführung des Gesetzes für die Nutzung von Daten des öffentlichen Sektors (Datenutzungsgesetz - DNG) vom 25.06.2021 in deutsches Recht umgesetzt. Das DNG hat das Informationsweiterverwendungsgesetz abgelöst. Aus dem DNG ist kein eigener Anspruch auf Zugang zu den Bodenrichtwerten abzuleiten (§1 Abs. 2 DNG).

Des Weiteren ergibt sich auch keine Kostenfreiheit. Ausgehend von der oben genannten Kostenerhebungspflicht wurde durch Meldung an die Bundesnetzagentur von der Ausnahmeregelung des § 10 Abs. 4 DNG Gebrauch gemacht. Die Ausnahmeregelung des § 10 Abs. 4 DNG bezieht sich auf öffentliche Stellen, die ausreichende Einnahmen erzielen müssen, um einen wesentlichen Teil ihrer Kosten im Zusammenhang mit der Erfüllung ihres öffentlichen Auftrags zu decken. Entsprechend sind die Bayerischen Gutachterausschüsse auch in der betreffenden Liste der Bundesnetzagentur aufgenommen.

4. Künftiger Umgang mit Kosten

Zunächst ist festzuhalten, dass die Erstellung von Bodenrichtwerten mit erheblichem finanziellem und personellem Aufwand verbunden ist. Dies betrifft sowohl die Erhebung der Daten, also die Auswertung der Kaufverträge, als auch die Ableitung der Bodenrichtwerte.

Bodenrichtwerte stellen, wie alle strukturierte Daten, einen erheblichen Vermögenswert dar. Die zivilrechtlichen Urheber- und Verwertungsrechte an den Bodenrichtwerten liegen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und damit bei der Stadt München. Dies wurde von den Zivilgerichten in mehreren Prozessen über zwei Instanzen klargestellt.

Aufgrund der hohen Herstellungskosten wurde die Kostenfreiheit für Bodenrichtwerte bisher abgelehnt, weil mit den Gebühren ein Teil des Aufwands refinanziert werden konnte. Ein weiteres Argument gegen eine kostenfreie Zurverfügungstellung ist, dass die Gebühren für eine Bodenrichtwerterteilung im Vergleich zu den Werten der betroffenen Grundstücke völlig untergeordnet war. - Anders ausgedrückt: wer eine Bodenrichtwertauskunft braucht, weil er ein Grundstück kaufen, verkaufen oder anderweitig übertragen möchte, sieht sich nur sehr günstigen Gebühren für Bodenrichtwerte ausgesetzt.

Diese Aspekte sind heute im Vergleich zur letzten Stadtratsbefassung im Jahr 2014 ggf. zu ergänzen.

Die aktuellen und künftigen Anforderungen auf dem Immobilienmarkt sowie die gesamtwirtschaftlichen und gesellschaftlichen Herausforderungen erfordern, dass existierende Daten der öffentlichen Hand für weitere Nutzungen zugänglich gemacht werden – jedenfalls soweit andere Gründe wie etwa der Datenschutz nicht dagegen sprechen. Auf Ebene des Freistaats, d. h. beim zuständigen Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, wird dies ebenso gesehen. Dennoch ist es bisher nicht gelungen, die entsprechenden Regelungen zu verändern. Hintergrund ist, dass viele kleinere Gutachterausschüsse bzw. die jeweils zuständigen Gemeinden Einnahmeverluste befürchten. Der Bayerische Städtetag hat sich kürzlich dazu positioniert. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten.

5. Zusammenfassung und Ausblick

Aktuell muss die Stadt bzw. die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses München aufgrund der geltenden Regelungen Gebühren erheben.

Der Empfehlung Nr. 20-16 / E 00151 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 14 – Berg am Laim kann daher derzeit nicht gefolgt werden.

Inhaltlich bleibt das Thema aber auf der Tagesordnung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Diese wird sich weiterhin für eine Kostenfreiheit einsetzen.

6. Entscheidungsvorschlag

Die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der LHM können weiterhin gegen Gebühr im Internet oder direkt bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses abgerufen werden.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00151 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 14 – Berg am Laim am 14.07.2021 kann aus den dargelegten Gründen derzeit leider nicht gefolgt werden.

7. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses gem. § 13 Abs. 3 BA-Satzung, da es sich um eine Angelegenheit mit stadtweiter Bedeutung handelt.

8. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Anna Hanusch und der Verwaltungsbeirätin, Frau Anna Hanusch, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

9. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil es keine Änderung des bestehenden Vorgehens gibt. Es bedarf somit keiner weiteren Vollzugsmaßnahme.

II. Antrag der Referentin

1. Vom Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen.
2. Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00151 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 14 – Berg am Laim am 14.07.2021 kann derzeit nicht gefolgt werden. Sie bleibt inhaltlich jedoch aufgegriffen.
3. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00151 der Bürgerversammlung des 14. Stadtbezirkes Berg am Laim vom 14.07.2021 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.
4. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HAll/V – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Bewertungsamt - GAA

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An
Bezirksausschuss 14 – Berg am Laim
Kommunalreferat – GL
Kommunalreferat – Bewertungsamt
z.K.

Am _____