

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61-6 Mod		20/116/01 zu TOP 5 nö BVUA 10.12.2020		30.11.2020
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art		Ergebnis
BVUA	10.12.2020	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	15.12.2020	Entscheidung	öffentlich	
Beschlussvorlage Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Reutlingen				
Bezugsdrucksache -				

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat stimmt der Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses und der Ansiedlung der Geschäftsstelle bei der Stadt Reutlingen zu.
2. Die Verwaltung schließt eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses mit den teilnehmenden Gemeinden ab.
3. Die Verwaltung schreibt die zur Aufgabenerledigung notwendigen Stellen nach der Unterzeichnung der Vereinbarung aus. Die Stellenbesetzung ist dabei nicht haushaltsbelastend. Es werden Planstellen in einem Umfang von 2,9 VZÄ geschaffen.

Finanzielle Auswirkungen

HHJ	Kontierung	Betrag in €	über-/ außerplanm.	Auswirkung	Erläuterung
2021	THH 61, PG 51.11	107.500			Personal- und Sachkosten 2.HJ
2022 ff	THH 61, PG 51.11	215.000			Personal- und Sachkosten

Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung
2021	THH 61, PG 51.11	107.500		Kostenersatz der beteiligten Kommunen im 2.HJ
2022 ff	THH 61, PG 51.11	215.000		Kostenersatz der beteiligten Kommunen

Begründung

1. Einleitung

Die gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse sind bundesweit im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Neben der Erstattung von Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke gehören dazu insbesondere die Ermittlung von Bodenrichtwerten und die Ableitung von sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren für verschiedene Grundstücksarten.

Um diese gesetzlich geforderten Daten verlässlich ableiten zu können, ist eine ausreichende Anzahl von Kauffällen erforderlich, die in der Kaufpreissammlung erfasst und ausgewertet werden müssen. Die notwendigen Fallzahlen bedingen einen entsprechend großen Zuständigkeitsbereich.

Während die grundsätzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse bundesweit geregelt sind, sind die Einzelheiten bezüglich ihres Zuständigkeitsbereichs und ihrer Zusammensetzung in den Gutachterausschussverordnungen der Länder festgelegt.

In Baden-Württemberg sind die Gutachterausschüsse bei den Gemeinden zu bilden, unabhängig davon wie groß diese sind. Damit unterscheiden sich die hiesigen Strukturen gravierend von denen in anderen Bundesländern, die größere Zuständigkeitsbereiche, mindestens auf Kreisebene, festgelegt haben. Von den bundesweit gut 1.200 Gutachterausschüssen entfallen somit allein auf Baden-Württemberg ca. 900. Dass dabei vielen Gutachterausschüssen in kleinen Gemeinden nicht genügend Kauffälle zur Verfügung stehen, um die gesetzlich geforderten Daten ableiten zu können, liegt auf der Hand.

Mittlerweile kommt der Bereitstellung von verlässlichen Grundstücksmarktdaten aber eine immer größere Bedeutung zu. Hier sind z.B. das Erbschaftsteuerreformgesetz und die Grundsteuerreform zu nennen, die unter anderem die rechtlich und fachlich korrekte Ableitung der Bodenrichtwerte voraussetzen. Hierdurch erlangen diese eine zentrale Bedeutung für die Bemessung der Steuer.

In Baden-Württemberg ermitteln nur max. 3,5 % der Gutachterausschüsse Bodenrichtwerte und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gesetzeskonform. Lediglich rund 2 % der Gutachterausschüsse erreichen die für eine sachgerechte Ableitung von Wertermittlungsdaten mindestens erforderliche Anzahl von 1.000 auswertbaren Kauffällen. Der Gutachterausschuss bei der Stadt Reutlingen erfüllt bereits seit vielen Jahren alle diese gesetzlichen Anforderungen.

Mit Inkrafttreten der neuen GuAVO am 11.10.2017 hat das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) die wichtigsten Eckpunkte der Novelle definiert:

- Das Gutachterausschusswesen soll in kommunaler Verantwortung mit Zuständigkeit bei den Gemeinden beibehalten werden.
- Es werden leistungsfähige Einheiten für die sachgerechte Aufgabenerfüllung, insbesondere für die Ermittlung der Grundstücksmarktdaten, gebildet.
- Benachbarten Gemeinden innerhalb eines Landkreises wird die Möglichkeit zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses per öffentlich-rechtlicher Vereinbarung eröffnet.

2. Umsetzung der Reform in Reutlingen

Die Stadt Reutlingen verfügt mit einer gut funktionierenden Geschäftsstelle des Gutachterausschusses über die notwendige Infrastruktur sowie Personal- und Sachmittelausstattung, um alle gesetzlichen Aufgaben in Reutlingen erfüllen zu können. Die geforderte Datenbasis von 1.000 Kauffällen pro Jahr wird ebenfalls erfüllt bzw. sogar übertroffen. Von daher gibt es für Reutlingen von sich heraus keine Veranlassung, sich mit weiteren Gemeinden zu einem gemeinsamen Gutachterausschuss zusammenzuschließen.

Anders sieht es bei den benachbarten Gemeinden aus. Hier können die gesetzlichen Aufgaben und Anforderungen in der amtlichen Grundstückswertermittlung aufgrund der geringen Datenlage nicht erfüllt werden - selbst, wenn die Gemeinden dies wollten.

Von daher bekundeten im Frühjahr 2019 mehrere Nachbargemeinden Interesse an einem gemeinsamen Gutachterausschuss mit Reutlingen. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat die Vertreter der möglichen Kooperationsgemeinden zu einer umfassenden Informationsveranstaltung in das Rathaus eingeladen. Die Teilnehmer sprachen sich durchweg für eine interkommunale Kooperation im Gutachterausschusswesen aus. Die Albgemeinden tendierten für eine Kooperation mit dem Gutachterausschuss bei der Stadt Münsingen. Dieser gemeinsame Gutachterausschuss hat am 01.08.2020 seinen Betrieb aufge-

nommen. Ein weiterer gemeinsamer Gutachterausschuss soll bei der Stadt Metzingen für das Gebiet Ermstal errichtet werden.

Nach dem jetzigen Stand würden sich folgende Kommunen zu einem gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Reutlingen zusammenschließen:
Eningen u.A., Pfullingen, Lichtenstein, Wannweil, Pliezhausen, Walddorfhäslach und Riederich.

In der Anlage 1 sind die gemeindespezifischen Angaben aufgeführt.

Der zukünftige Zuständigkeitsbereich des gemeinsamen Gutachterausschusses umfasst aufgrund der teilweise durchgehenden Bebauung entlang den Gemeindegrenzen und des gemeinsamen Stadtbusnetzes größtenteils einen einheitlichen Immobilienmarkt.

Die Immobilienmarkttransparenz wird in der Region gemeindeübergreifend erhöht. Dieses wirkt sich positiv auf den Wirtschaftsstandort aus.

Im Ergebnis soll eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben im amtlichen Gutachterausschusswesen auf die Stadt Reutlingen abgeschlossen werden. Zwei wichtige Punkte, die in der Vereinbarung geregelt werden müssen, sind die Zusammensetzung sowie die Finanzierung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle.

Bei der zukünftigen Zusammensetzung können in einem ersten Schritt die abgebenden Gemeinden ihre bisherigen Gutachterinnen und Gutachter benennen, die dann vom Reutlinger Gemeinderat zu bestellen sind. Der Beststellungszeitraum des aufzunehmenden Gutachterausschusses bei der Stadt Reutlingen endet zum 05.06.2023.

Für die anschließende Neubestellung wird in der Vereinbarung ein Schlüssel für die Anzahl der Gutachter pro Gemeinde in Abhängigkeit der Einwohnergröße festgelegt.

3. Kosten

Bei der Finanzierung der Kosten der Personal- und Sachaufwendungen für die Geschäftsstelle kann aus der heutigen tatsächlichen Kostensituation, die für die alleinige Tätigkeit des Gutachterausschusses für Reutlingen vorhanden ist, auf die erweiterte Zuständigkeit hochgerechnet werden.

Durch die Übernahme der zusätzlichen Aufgaben für die abgebenden Gemeinden muss die bestehende Geschäftsstelle zwangsläufig personell und räumlich verstärkt werden. Damit die hierdurch entstehenden Mehrkosten nicht zu Lasten der Stadt Reutlingen gehen, ist eine möglichst genaue Ermittlung und transparente Verteilung der entstehenden Kosten erforderlich.

Hierzu erfolgt jährlich eine detaillierte Abrechnung anhand der Einnahmen und Ausgaben (Kostenstelle 61614000) zzgl. der Sachkostenpauschale pro Arbeitsplatz und des Arbeitgeberaufwands an den Personalkosten.

Als Verteilschlüssel soll, wie in vielen anderen Kommunen, das Verhältnis der Einwohner herangezogen werden.

Für die Erledigung der Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist die Geschäftsstelle derzeit mit 4,1 Personalstellen ausgestattet. Das bedeutet für Reutlingen, dass die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit 0,35 Stellen je 10.000 Einwohner besetzt ist. Nach Auswertungen aus einer Umfrage des Städtetags bei Städten, bei denen die Aufgaben nach dem BauGB voll erfüllt werden sowie nach Personalbedarfsberechnungen ist eine sachgerechte und vollständige Aufgabenerfüllung bei 0,3 bis 0,5 Stellen je 10.000 Einwohner gegeben. Reutlingen liegt hier im unteren Bereich. Die Hinzunahme der oben aufgeführten Kommunen mit zusammen rund 63.800 Einwohnern würde nach der Städtetagserhebung einen Stellenmehrbedarf zwischen 1,9 und 3,2 Stellen bedeuten. Damit wären insgesamt 6,0 bis 7,3 Stellen für die Geschäftsstelle erforderlich.

Kalkuliert werden die Personalkosten zunächst für 7,0 Stellen. Folglich werden Planstellen in einem Umfang von 2,9 VZÄ geschaffen.

Ein Teil der vermehrten Personalkosten wird durch die Gebühren für die zu erstellenden Verkehrswertgutachten in den beteiligten Kommunen gedeckt. Das Mehrdefizit, das durch die Erweiterung des Zuständigkeitsbereiches entsteht, beträgt rund 215.000 € pro Jahr. Die Kostenerstattung für die beteiligten Kommunen errechnet sich somit auf rund 3,30 € pro Einwohner.

4. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung schließt mit den beteiligten Kommunen eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung ab. Dieser Entwurf wird dem Regierungspräsidium (RP) Tübingen zur Genehmigung vorgelegt. Die Beschlussfassung der vom RP Tübingen genehmigten Vereinbarung muss dann im jeweiligen Gemeinderat der beteiligten Kommunen erfolgen.

Am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung wird die Vereinbarung in Kraft treten.

Der gemeinsame Gutachterausschuss kann dann voraussichtlich zum 1. Juli 2021 seine Aufgaben mit den ersten Gemeinden im erweiterten Zuständigkeitsbereich aufnehmen.

Bis zur Aufgabenwahrnehmung sollten die notwendigen Stellen, die von den aufzunehmenden Kommunen durch Kostenersätze finanziert werden, besetzt sein. Dementsprechend wird vorgeschlagen, diese Stellen zeitnah nach Unterzeichnung der Vereinbarung auszuscheiden.

gez.
Stefan Dvorak

Anlage

Übersicht der beteiligten Gemeinden