



Beschlussvorlage

Amt: 622 Köchel	Datum: 30.01.2019	Az.: 62/	Drucksache Nr.: 41/2019
--------------------	-------------------	----------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	13.02.2019	vorberatend	nichtöffentlich	
Gemeinderat	25.02.2019	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt					
Handzeichen					

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses mit Geschäftsstelle in Lahr mit den benachbarten Gemeinden im ehemaligen Landkreis Lahr

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Stadt Lahr fasst folgende Beschlüsse:

1. Der Gemeinderat nimmt den aktuellen Sachstandsbericht zur Reform des Gutachterausschusswesens in Baden-Württemberg zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung, mit den benachbarten Gemeinden im ehemaligen Landkreis Lahr eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses mit Geschäftsstelle in Lahr zu erarbeiten und abzustimmen und danach dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

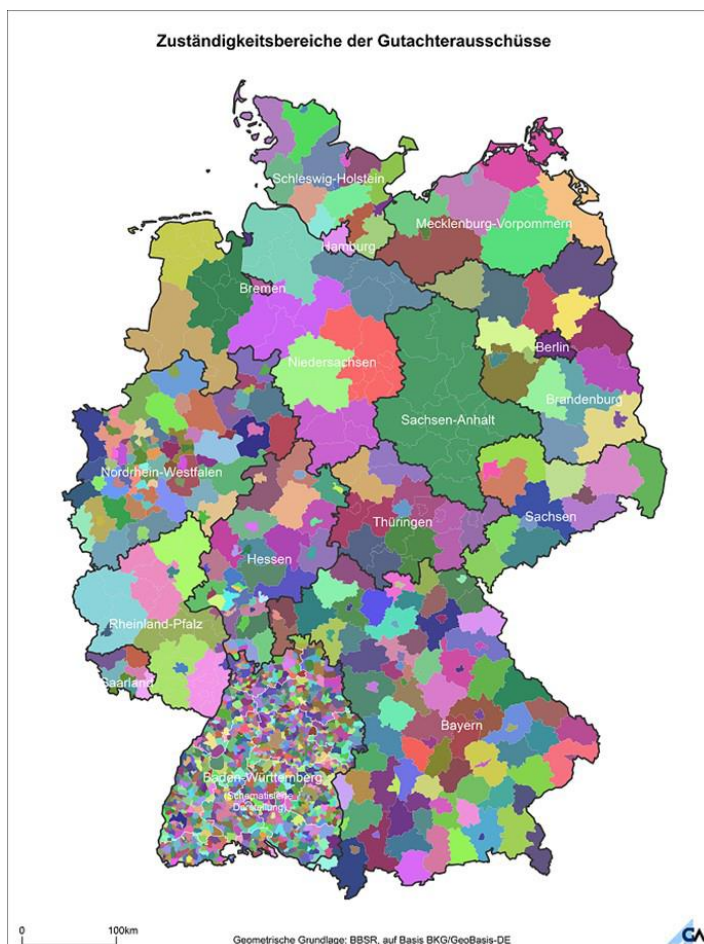
BERATUNGSERGEBNIS		Sitzungstag:			Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)			Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.			

Sachdarstellung:
Sachstandbericht zur Reform des Gutachterausschusswesens in Baden-Württemberg:

Die gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse sind bundesweit im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Neben der Erstattung von Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Rechten an Grundstücken gehören dazu insbesondere die Ermittlung von Bodenrichtwerten und die Ableitung von sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätzen, 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 ist z.B. das Erbschaftssteuerreformgesetz zu nennen, das unter anderem die rechtlich und fachlich korrekte Ableitung

der Bodenrichtwerte voraussetzt, so dass diesen dadurch eine zentrale Bedeutung für die Bemessung der Steuer zukommen wird. Darüber hinaus sind auch die Anforderungen gestiegen, die Daten deutschlandweit (z.B. Immobilienmarktbericht Deutschland, statistisches Bundesamt, V Boris), aber auch europaweit (INSPIRE-Richtlinie) bereitzustellen.

Das zuständige Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz hat 2012 eine landesweite Umfrage bei den Gutachterausschüssen durchgeführt, mit folgenden Ergebnissen:

- Nur max. 3,5 % der Gutachterausschüsse ermitteln Bodenrichtwerte und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gesetzeskonform.
- Nur max. 33 % der Gutachterausschüsse veröffentlichen die Bodenrichtwerte in der vorgeschriebenen Form.
- Nur rund 27 % führen die Kaufpreissammlung digital mit einer Fachsoftware.
- Lediglich rund 2 % der Gutachterausschüsse erreichen die für eine sachgerechte Ableitung von Wertermittlungsdaten mindestens erforderliche Anzahl von 1.000 auswertbaren Kauffällen.

In Baden-Württemberg bestehen also erhebliche Mängel bei der Erledigung der gesetzlichen Aufgaben in der amtlichen Grundstückswertermittlung. Auf Grundlage der landesweiten Erhebung wurde vom MLR daher die Novellierung der Gutachterausschussverordnung mit dem vorrangigen Ziel der Vergrößerung der Zuständigkeitsbereiche in Angriff genommen. Zunächst wurde dabei auch diskutiert, ob die Zuständigkeit für die Gutachterausschüsse auf die Landkreise übertragen werden soll. Nach intensiver Abstimmung mit den kommunalen Verbänden wurden dann aber folgende Eckpunkte für die Reform des Gutachterausschusswesens erarbeitet.

- Die Gutachterausschüsse sind weiterhin bei den Gemeinden zu bilden, somit bleibt es bei der kommunalen Zuständigkeit.
- Innerhalb eines Landkreises können benachbarte Gemeinden die Aufgabe zur Bildung eines Gutachterausschusses nach den Vorschriften der Gemeindeordnung und des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit übertragen (z.B. an eine andere Gemeinde, eine Verwaltungsgemeinschaft oder einen Zweckverband). Damit werden die Möglichkeiten für die interkommunale Zusammenarbeit stark erweitert.
- Für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung werden mindestens 1.000 auswertbare Kauffälle pro Jahr und eine geeignete Personal- und Sachmittelausstattung vorausgesetzt.

Die Eckpunkte wurden auch in die neue Gutachterausschussverordnung übernommen, die schließlich im Oktober 2017 in Kraft trat. Da das MLR allerdings keine Vorgaben gemacht hat, wie die neuen Zuständigkeitsbereiche im Einzelnen auszusehen haben, ist die, auch vom Städte- und Gemeindetag in der Abstimmung eingeforderte, Selbstbestimmung und Eigeninitiative der Gemeinden gefragt. Auch wenn die neue Verordnung die Zusammenschlüsse nicht zwingend vorschreibt, sollte dabei nicht außer Acht gelassen werden, dass bei fehlender Kooperationsbereitschaft der Gemeinden auch wieder das Landkreismodell aktuell werden könnte. Sowohl der Städte- als auch der Gemeindetag haben daher ihre Mitglieder aufgerufen, sich aktiv um die notwendigen Zusammenschlüsse zu bemühen. In Folge der Novellierung der Gutachterausschussverordnung haben sich bereits in den vergangenen Monaten in Baden-Württemberg Zusammenschlüsse von Gutachterausschüssen entwickelt. Diese Zusammenschlüsse befinden sich in unterschiedlichen Entwicklungsstadien. Nachfolgend sind einige aufgeführt:

- **Rhein-Neckar-Kreis**, 540.000 Einwohner, 54 Städte und Gemeinden
Angedacht: Drei Gutachterausschüsse in Weinheim, Sinzheim, evtl. Wiesloch.
 - Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis, 14 Städte und Gemeinden, Gutachterausschuss bei der Stadt Weinheim.
 - Östlicher Rhein-Neckar-Kreis, 20 Gemeinden, Gutachterausschuss bei der Stadt Sinzheim.
- **Landkreis Karlsruhe**, 442.000 Einwohner, 32 Städte und Gemeinden
Angedacht: Vier Gutachterausschüsse in Bretten, Bruchsal, Ettlingen, Waghäusel.
- **Landkreis Rastatt**, 230.000 Einwohner, 23 Städte und Gemeinden
Angedacht: Drei Gutachterausschüsse in Bühl, Gaggenau und Rastatt.
 - Murgtalgemeinden: 7 Gemeinden, Gutachterausschuss bei der Stadt Gaggenau.
 - Nördlicher Landkreis Rastatt: 9 Gemeinden, Gutachterausschuss bei der Stadt Rastatt.
 - Südlicher Landkreis Rastatt: 8 Gemeinden, Gutachterausschuss bei der Stadt Bühl.
- **Landkreis Rottweil**, 8 Gemeinden, Gutachterausschuss bei Gemeinde Dunningen
- **Schwarzwald-Baar-Kreis**, 210.000 Einwohner, 20 Städte und Gemeinden
Angedacht: zwei Gutachterausschüsse in Villingen-Schwenningen und Donaueschingen
- **Emmendingen**, 165.000 Einwohner, 24 Städte und Gemeinden, Gutachterausschuss in Emmendingen seit 2016 für 5 Gemeinden
- **Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Offenburg** zwischen 4 Gemeinden.

Umsetzung der Reform in Lahr und seinen Nachbargemeinden:

Auf der Grundlage guter interkommunaler Zusammenarbeit besonders im Sprengelbereich hatte die Stadt Lahr die Verwaltungen der Nachbargemeinden und Städte zu einem Fachaus-tausch eingeladen. Dabei wurde ein großer grundsätzlicher Konsens deutlich, gemeinsam agieren zu wollen.

Aktuell finden Terminabsprachen zwischen den großen Kreisstädten im Ortenaukreis statt bezüglich eines gemeinsamen Informationsaustauschs im Februar 2019, bei welchem sowohl die Oberbürgermeister, die Fachbürgermeister, die Vorsitzenden der Gutachterausschüsse sowie deren Geschäftsstellenleiter eine gemeinsame Strategie zum weiteren Vorgehen mit den Um-landgemeinden im Ortenaukreis besprechen möchten.

Lahr verfügt mit seiner bisherigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nur bedingt über die notwendige Infrastruktur, um alle gesetzlichen Aufgaben erfüllen zu können. Zum einen bietet die bisher eingesetzte und überalterte automatisierte Kaufpreissammlung/ Software (aus dem Jahr 1999) nicht die Möglichkeit, eine Erfassung und Auswertung der erforderlichen Daten in der Form wie sie gesetzlich vorgeschrieben ist, vorzunehmen. In der Vergangenheit wurden vom zuständigen Ministerium keine Empfehlungen zu einer geeigneten Software herausgege-ben. Die Geschäftsstelle befasst sich aktuell mit der Beschaffung einer geeigneten Softwarelö-sung für die Führung der Kaufpreissammlung, mit welcher voraussichtlich ab dem Sommer 2019 gearbeitet werden kann. Zum anderen wäre die Erfassung und Auswertung der Kauf-preissammlung mit dem bisher vorhandenen Personalstand von aktuell 0,9 Vollzeitstellen nicht möglich (siehe Ausführungen beim nachstehenden Punkt Kosten). Darüber hinaus reicht auch die bisher vorhandene Datenbasis von ca. 700 Kaufverträgen im Jahr nur bedingt dazu aus. Damit ist auch die Stadt Lahr auf die Zusammenarbeit mit umliegenden Gemeinden angewie-sen. Als Mittelzentrum im südlichen Ortenaukreis bietet sich Lahr dabei als Sitz eines gemein-samen Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle an.

Bei den benachbarten Gemeinden des ehemaligen Landkreises Lahr zeichnet sich die Situati-on in den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse noch deutlich schlechter ab, da diese weder die Infrastruktur noch die erforderlichen Kauffallzahlen aufweisen können. Hier können

die gesetzlichen Aufgaben und Anforderungen in der amtlichen Grundstückswertermittlung aufgrund der geringen Datenlage nicht erfüllt werden. Daher kamen die Gemeinden Seelbach und Friesenheim schriftlich auf die Stadt Lahr zu, um die Aufgaben des Gutachterausschusses auf den Lahrer Gutachterausschuss zu übertragen. Im Dezember des vergangenen Jahres fand in Lahr ein erster Austausch zwischen den Gemeinden des ehemaligen Landkreises Lahr statt. Die überwiegende Mehrheit der teilnehmenden Geschäftsstellen sprach sich in dieser Zusammenkunft dafür aus, dass ein Zusammenschluss zu einem gemeinsamen Gutachterausschuss erstrebenswert wäre. Im Ergebnis sollen nun in den jeweiligen Gremien der Stadt Lahr und der beteiligten Gemeinden darüber beraten werden, ob ein Zusammenschluss (z.B. durch Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung) grundsätzlich in Betracht gezogen wird.

Zwei wichtige Punkte, die in dieser Vereinbarung geregelt werden müssten, sind die künftige Zusammensetzung sowie die Finanzierung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle.

Zusammensetzung:

Bei der Zusammensetzung des Gutachterausschusses würden die abgebenden Gemeinden Gutachterinnen und Gutachter benennen können, die dann vom Lahrer Gemeinderat zu bestellen sind. Bei der Auswahl wird auf die nach § 192 BauGB geforderte Sachkunde und Erfahrung in der Wertermittlung besonders Wert gelegt. Hier hat sich gerade auch in größeren Städten bewährt, dass die Verwaltung dem Gemeinderat geeignete Personen zur Bestellung vorschlägt.

Kosten

Bei der Finanzierung der Kosten der Personal- und Sachaufwendungen für die Geschäftsstelle Lahr kann aus der heutigen tatsächlichen Kostensituation, die für die alleinige Tätigkeit des Gutachterausschusses für Lahr bisher vorhanden ist, nicht für die erweiterte Zuständigkeit hochgerechnet werden, da die Geschäftsstelle in Lahr auch ohne Zustandekommen eines Zusammenschlusses zum jetzigen Zeitpunkt personell unterbesetzt ist.

Durch eine Übernahme der zusätzlichen Aufgaben für mögliche abgebende Gemeinden müsste die bestehende Geschäftsstelle zwangsläufig personell verstärkt werden. Damit die hierdurch entstehenden Mehrkosten nicht zu Lasten der Stadt Lahr gehen, ist eine möglichst genaue Ermittlung und transparente Verteilung der entstehenden Kosten erforderlich. Als Verteilungsschlüssel könnte, wie in vielen anderen Kommunen, welche derzeit an einem Zusammenschluss arbeiten, das Verhältnis der Einwohner herangezogen werden.

Für die Erledigung der Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist die Geschäftsstelle derzeit mit 0,9 Stellen ausgestattet. Nach Auswertungen aus einer Umfrage des Städtetags bei Städten, bei denen die Aufgaben nach dem BauGB voll erfüllt werden sowie nach Personalbedarfsberechnungen wäre eine sachgerechte und vollständige Aufgabenerfüllung bei 0,3 bis 0,5 Stellen je 10.000 Einwohner gegeben. Dies bedeutet für die Geschäftsstelle in Lahr bei einer Annahme eines Mittelwertes von 0,4 Stellen je 10.000 Einwohner bereits heute ein Stellenbedarf von ca. 2,0 Stellen.

Mit der Hinzunahme der Gemeinden des ehemaligen Landkreises Lahr wäre die Geschäftsstelle in Lahr für ein Gebiet mit ca. 120.000 Einwohner zuständig, was einen weiteren Stellenmehrbedarf nach der Städtetagserhebung von ca. 2,8 Stellen (70.000 Einwohner/ 0,4 Stelle je 10.000 Einwohner) nach sich ziehen würde. Damit wären ca. 4,8 Stellen für die Geschäftsstelle Lahr insgesamt erforderlich.

Aus Sicht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Lahr wäre eine Umsetzung des Zusammenschlusses auch in Teilschritten sinnvoll, um das entsprechend notwendige Personal bzw. die erforderlichen Räumlichkeiten zur Verfügung stellen zu können.

Aufbauend auf der Ermittlung des erforderlichen Personals müssten die für den gemeinsamen Gutachterausschuss entstehenden Gesamtkosten ermittelt und gerecht auf alle Beteiligten verteilt werden. Hierfür wäre es erforderlich zu den direkt zuordenbaren Personalkosten auch die anfallenden Gemeinkosten (begleitende Aufwendungen der Verwaltung, wie z.B. Personalamt, Kämmerei, Stadtkasse), sowie die erforderlichen Sachkosten (Büroarbeitsplatz, IT, Verbrauchsmaterial, ...), zu ermitteln.

Somit könnten die Gesamtkosten des gemeinsamen Gutachterausschusses nach Abzug der generierten Einnahmen (Gutachten, Verkauf des Marktberichtes, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung,...) auf alle beteiligten Kommunen gerecht verteilt werden. Als Verteilschlüssel sollte, wie in vielen anderen Kommunen welche derzeit an einem Zusammenschluss arbeiten, das Verhältnis der Einwohner herangezogen werden. Lahr würde sich demnach, wie alle anderen Kommunen, mit seinem Einwohneranteil an den entstehenden Kosten beteiligen.

Aufgrund von Erfahrungswerten geht man von einem Kostenersatz von mindestens ca. 3,60 Euro je Einwohner aus. Eine detaillierte Ermittlung des Fehlbetrags wurde zu jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorgenommen.

Eine ausführliche Darstellung der prognostizierten Einnahmen und Ausgaben kann erst nach den weiteren Gesprächen mit den potentiell beteiligten Kommunen ermittelt werden. Diese würden dem Gemeinderat bei der nächsten Befassung mit diesem Thema im Rahmen der Beratung und Genehmigung der öffentlich rechtlichen Vereinbarung vorgelegt. Grundsätzlich ist zu erwarten, dass es allein schon durch die Bündelung der Geschäftsstellen insgesamt betrachtet zu Synergieeffekten bei gleichzeitiger Qualitätssteigerung in der Aufgabenerledigung kommt. Nur durch den angedachten Zusammenschluss wird es zukünftig möglich sein, die Aufgaben des Gutachterausschusses gesetzeskonform zu erfüllen.

Weiteres Vorgehen:

Als nächster Schritt nach der Zustimmung durch den Gemeinderat wäre die Erarbeitung eines Entwurfs einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung vorgesehen. Der Entwurf der möglichen Vereinbarung könnte dann mit einer detaillierten Kostenkalkulation dem Gemeinderat zeitnah vorgelegt und eine endgültige Vereinbarung noch im Laufe dieses Jahres im Gemeinderat beschlossen werden. Dies würde zeitgleich abgestimmt auch in den anderen Gemeinden, die sich für den Zusammenschluss entscheiden, erfolgen. Die Zustimmung der gemeindlichen Gremien vorausgesetzt könnte die Bildung des gemeinsamen Gutachterausschusses dann voraussichtlich 2020 umgesetzt werden.

Bürgermeister

Vorsitzender

Geschäftsstelle

Tilman Petters

Bernd Haller

Miriam Köchel