

**Sitzungsvorlage DS 2018/166**

Stabstelle GMS-FNP  
Helga Rosol  
Stadtplanungsamt  
Herbert Sonntag  
(Stand: **25.05.2018**)

Mitwirkung:  
Hauptamt

Aktenzeichen:

**Ausschuss für Umwelt und Technik**  
öffentlich am 13.06.2018

**Übertragung der Aufgaben des Gutachterausschusses der Stadt Ravensburg auf den Gemeindeverband Mittleres Schussental**  
**- Weitere Vorgehensweise**  
**- Empfehlung an den Gemeinderat zur notwendigen Beschlussfassung**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der dargestellten weiteren Vorgehensweise wird zugestimmt.
2. Der Ausschuss für Umwelt und Technik empfiehlt dem Gemeinderat, die notwendigen Beschlüsse zu fassen, um die Aufgabe des Gutachterausschusses nach §§ 192ff. BauGB an den Gemeindeverband Mittleres Schussental zur Erledigung übertragen zu können.

## **Sachverhalt:**

### **1. Hintergrund**

#### **1.1 Neue Gutachterausschussverordnung**

Im Oktober 2017 ist die neue Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg in Kraft getreten. Dabei wurde die Zuständigkeit für das Gutachterausschusswesen weiterhin bei den Gemeinden belassen. Bereits im Zuge der Erbschaftssteuerreform 2008 wurden die rechtlichen Anforderungen an die Wertermittlung der Gutachterausschüsse deutlich erhöht. Diese Vorgaben konnten durch die kleingliedrige Organisation der Gutachterausschüsse häufig nicht bzw. nur eingeschränkt erfüllt werden.

Aus diesem Grund wurde in die Gutachterausschussverordnung ein zusätzlicher Absatz aufgenommen. Demnach ist für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung des Gutachterausschusses eine geeignete Personal- und Sachausstattung sowie eine ausreichende Zahl von Kauffällen erforderlich. Laut Einzelbegründung kann davon ausgegangen werden, dass zumindest bei einer Richtgröße von 1.000 auswertbaren Kauffällen pro Jahr für die wichtigsten Fallgestaltungen genügend Vergleichswerte für eine gesicherte Herleitung der Wertermittlungsdaten vorliegen.

Die Gutachterausschussverordnung schafft nun die Voraussetzungen für die Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses für mehrere Gemeinden innerhalb eines Landkreises. Dadurch soll eine qualitative Verbesserung des Gutachterausschusswesens ermöglicht werden.

#### **1.2 Urteil des Bundesverfassungsgerichts zur Grundsteuer**

Mit Urteil vom 10.04.2018 hat das Bundesverfassungsgericht die Einheitsbewertung von Grundstücken, die als Grundlage zur Erhebung der Grundsteuer dient, für verfassungswidrig erklärt und den Gesetzgeber aufgefordert, eine gesetzliche Neuregelung bis Ende 2019 zu schaffen.

Die kommunalen Landesverbände sind sich darin einig, dass unter Zugrundelegung der aktuellen Entwicklungen zur Grundsteuer aus kommunaler Sicht dringender Handlungsbedarf geboten ist. Zukünftig wird ein rechtssicheres System der Grundstücksbewertung für die Grundsteuer auf den Weg gebracht werden müssen. Bei dieser neuen Bewertungsmethode wird den Bodenrichtwerten der Gutachterausschüsse ein wesentlich größeres Gewicht zugesprochen werden. Dies bedeutet wiederum, dass die Bodenrichtwerte rechtskonform ermittelt werden bzw. die Wertermittlung rechtssicher durchgeführt werden muss. Dazu ist auf Seiten der Gutachterausschüsse eine ausreichende Anzahl von Kauffällen sowie eine quantitativ und qualitativ zur Aufgabenerfüllung ausreichende Sachmittel- und Personalausstattung erforderlich. Insofern sind alle Städte und Gemeinden aufgerufen, mögliche Zusammenschlüsse vor Ort zu prüfen und ggf. zeitnah umzusetzen.

### **2. Ausgangslage im Gemeindeverband Mittleres Schussental**

Bislang sind in den Gemeinden jeweils selbständige Gutachterausschüsse gebildet. Die Anforderung der neuen Gutachterausschussverordnung an leistungsfähige Einheiten können von den Gutachterausschüssen nur bedingt erfüllt werden. Deshalb wurde in der Verbandsversammlung des Gemeinde-

verbandes Mittleres Schussental am 07.12.2017 der Auftrag erteilt, zu prüfen, ob die Möglichkeit besteht, einen gemeinsamen Gutachterausschuss auf Gemeindeverbandsebene zu bilden, der die Anforderungen der Gutachterausschussverordnung erfüllt.

Seitdem wurde eine Vielzahl an Gesprächen mit den Verbandsgemeinden geführt. Dabei wurde auf Verwaltungsebene Einigkeit darüber erzielt, dass die Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses auf Verbandsebene sinnvoll und im Hinblick auf die Grundsteuerthematik eine zeitnahe Umsetzung wünschenswert ist.

Durch die Übertragung der Aufgabe auf den Gemeindeverband können die Anforderungen an eine leistungsfähige Einheit nach der Gutachterausschussverordnung erfüllt werden: In den Mitgliedsgemeinden fallen in der Summe pro Jahr rund 1.200 Kauffälle an. Darüber hinaus werden pro Jahr ca. 60 Einzelgutachten durchgeführt.

Für eine Übertragung auf den Gemeindeverwaltungsverband sprechen neben den reinen Zahlen folgende Punkte:

- vergleichbare Raum- und Siedlungsstrukturen innerhalb des Verbandsgebietes,
- vergleichbare Wirtschaftsstruktur (zusammenhängender Wirtschaftsraum),
- Stärkung des Gemeindeverbands Mittleres Schussental unter Sicherung der Beteiligung der einzelnen Gemeinden in diesem Aufgabenbereich,
- zeitnahe Umsetzbarkeit aufgrund der Nutzung der vorhandenen Verbandsstrukturen.

### **3. Konzept für einen gemeinsamen Gutachterausschuss**

Für das Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands soll ein gemeinsamer Gutachterausschuss gebildet werden, der sich einer gemeinsamen Geschäftsstelle bedient. Eine Beibehaltung der einzelgemeindlichen Gutachterausschüsse, die sich einer gemeinsamen Geschäftsstelle bedienen ist nach der Gutachterausschussverordnung unzulässig.

Der Gutachterausschuss wird deshalb künftig aus

- dem/der Vorsitzenden,
- mehreren stellvertretenden Vorsitzenden und
- weiterer ehrenamtlicher Gutachter/innen

bestehen. Um den örtlichen Sachverstand weiter einzubinden, sollen die Gemeinden mehrere stellvertretende Vorsitzende und weitere ehrenamtliche Gutachter/innen aus ihren Gemeinden der Verbandsversammlung zur Bestellung vorschlagen. Im Einzelfall soll die Besetzung dann immer mit einem stellvertretenden Vorsitzenden und ehrenamtlichen Gutachtern aus der Gemeinde erfolgen, auf deren Gebiet ein Gutachten zu erstatten ist. Lediglich in Spezialfällen sollen ggf. weitere Gutachter hinzugezogen werden. Die Bodenrichtwertsetzung ist im gesamten Gutachterausschuss durchzuführen.

Die Geschäftsstelle des künftigen Gutachterausschusses soll beim Baudezernat, Stabstelle GMS-FNP der Stadt Ravensburg angesiedelt werden. In Abstimmung mit Hauptamt und Stadtkämmerei soll die Geschäftsstelle mit den erforderlichen Personal- und Sachmitteln ausgestattet werden, damit eine gesetzeskonforme Aufgabenerfüllung möglich ist.

Als Verbindungsglied zwischen den einzelnen Mitgliedsgemeinden, der Geschäftsstelle und dem Gutachterausschuss soll eine Art Lenkungsausschuss eingerichtet werden, dessen Aufgaben im Zuge der Umsetzung der Grundsatzbeschlüsse in einer Arbeitsgruppe unter Beteiligung aller fünf Mitgliedsgemeinden näher zu definieren sind.

Mit der Einrichtung des gemeinsamen Gutachterausschusses fallen die Aufgaben bei den einzelnen Mitgliedsgemeinden weg. Somit erlöschen automatisch die bisherigen Bestellungen der Gutachter. Die Aufgaben der Geschäftsstellen gehen auf die neue Geschäftsstelle über.

#### **4. Weitere Vorgehensweise**

In der Verbandsversammlung am 12.04.2018 wurde bereits über das Ergebnis des Prüfauftrags informiert. In einem weiteren Schritt sollen die Gemeinden nun in ihren politischen Gremien über ihre grundsätzliche Bereitschaft zur Aufgabenübertragung an den Gemeindeverwaltungsverband beraten; hierfür dient die vorliegende Sitzungsvorlage.

In der Verbandsversammlung am 19.07.2018 soll eine entsprechende Vereinbarung zur Änderung der Verbandssatzung beschlossen werden. Über diese Vereinbarung haben die Gemeinden im Anschluss in den jeweiligen Gemeinderäten zu beraten und einen Grundsatzbeschluss zur Aufgabenübertragung zu fassen. Auf Grundlage der Vereinbarung und der Gemeinderatsbeschlüsse soll die Verbandssatzung in der Verbandsversammlung am 06.12.2018 geändert werden. Die Satzungsänderung ist anschließend vom Regierungspräsidium zu genehmigen. Im 1. Halbjahr 2019 sind Beschlüsse über die Anpassung des Geschäftsbesorgungsvertrags, eine neue Gebührensatzung sowie die Bestellung der Gutachter zu treffen.

Die Aufgabe soll dann zum 01.07.2019 auf den Gemeindeverband übergehen. Dadurch wird gewährleistet, dass die einzelnen gemeindlichen Gutachterausschüsse ihre Bodenrichtwerte zum 31.12.2018 noch selbst beschließen können. Dies hat laut Gesetz bis spätestens 30.06.2019 zu erfolgen.

#### **Kosten und Finanzierung:**

Zum jetzigen Planungsstand lassen sich die finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt noch nicht abschließend beurteilen (bislang im Unterabschnitt 1.6125 abgebildet). Die Gebühren werden künftig direkt beim Gemeindeverwaltungsverband verbucht. Gleichzeitig entstehen durch die Übernahme der Aufgaben der Geschäftsstelle höhere Personal- und Sachkosten für den städtischen Haushalt. Dem steht aber eine entsprechende Verwaltungskostenumlage des Verwaltungsverbandes an die Stadt als städtische Einnahme gegenüber. Aufgrund von Synergieeffekten hinsichtlich Personal und Sachmittelnutzung ist hier nach derzeitigem Kenntnisstand vermutlich mit keinen bzw. nur geringfügigen Mehrbelastungen des städtischen Haushaltes zu rechnen. Stellt man möglichen Mehrbelastungen im Haushalt allerdings die Tatsache gegenüber, dass aus nicht gesetzeskonformer Ableitung der wertrelevanten Daten evtl. Einnahmeausfälle bei der Grundsteuer zu befürchten sind, so ist eine Mehrbelastung des städtischen Haushaltes aus Sicht der Verwaltung dennoch angemessen und berechtigt.