



Sitzungsvorlage DS 2018/245

Allgemeine Verbandverwaltung
Oberbürgermeister
Sandra Wirthensohn
(Stand: 29.06.2018)

Mitwirkung:
Stabstelle GMS-FNP
Helga Rosol
Stadtplanungsamt
Herbert Sonntag

Aktenzeichen:

**Verbandsversammlung des Gemein-
deverbandes Mittleres Schussental**
öffentlich am 19.07.2018

Satzung zur Änderung der Verbandssatzung des Gemeindeverbands Mittleres Schussental - Grundsatzbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Verbandsversammlung strebt eine Änderung der Verbandssatzung zum 01.01.2019 (Anlage 1) an.
2. Eine Vereinbarung zur Änderung der Verbandssatzung (Anlage 2) wird beschlossen.
3. Im Anschluss sind die Beschlüsse durch den Gemeinderat jedes Verbandsmitglieds herbeizuführen und der Allgemeinen Verbandverwaltung ein beglaubigten Auszug aus der Niederschrift zu übersenden.
4. Nach Beschlussfassung der einzelnen Gemeinderäte der Mitgliedsgemeinden wird die Satzung zur Änderung der Verbandssatzung der Verbandsversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.
5. Die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses wird bei der Stadt Ravensburg, Baudezernat, als technische Verbandverwaltung angesiedelt. Die Technische Verbandverwaltung wird beauftragt, sämtliche Schritte einzuleiten, um die Satzungsänderung umzusetzen.

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 Gemeindeverbandes 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.

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 Bodenrichtwertsitzung ist im gesamten Gutachterausschuss durchzuführen.

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

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. Die politischen Gremien der Verbandsgemeinden haben im Juni/Juli über die grundsätzliche Bereitschaft zur Aufgabenübertra-

gung an den GMS beraten. In allen Gemeinden wurde die grundsätzliche Bereitschaft signalisiert.

Nach Zustimmung der Verbandsversammlung am 19.07.2018 die Verbandsatzung grundsätzlich zu ändern, soll im Anschluss der Sitzung die Vereinbarung der Änderung der Verbandssatzung (Anlage 2) geschlossen werden.

Im Anschluss werden die Mitgliedsgemeinden gebeten in den jeweiligen Gremien die Beschlüsse zur Satzungsänderung bis zur nächsten Verbandsversammlung herbeizuführen und der Allgemeinen Verbandsverwaltung mit Sitz in Ravensburg jeweils einen beglaubigten Auszug aus der Niederschrift zukommen zu lassen.

In der nächsten Verbandsversammlung soll dann der endgültige Beschluss zur Änderungssatzung zur Änderung der Verbandssatzung gefasst werden.

Zur Umsetzung der Aufgabenübertragung an den GMS wird die Technische Verbandsverwaltung bei der Stadt Ravensburg beauftragt, alle erforderlichen Schritte einzuleiten. Hierzu gehören insbesondere folgende Arbeiten:

- Ausarbeitung der Organisation des künftigen Gutachterausschusses in enger Abstimmung mit den Verbandsgemeinden,
- Erarbeiten einer Gebührensatzung für den Gemeindeverband inklusive Gebührenkalkulation,
- Haushaltsmittelanmeldungen,
- Anpassung des Geschäftsbesorgungsvertrages,
- Aufbau der zukünftigen Geschäftsstelle in Abstimmung mit der Hauptverwaltung der Stadt Ravensburg,
- Vorbereitung der Gutachterbestellung.

Anlagen:

Anlage 1: Satzung zur Änderung der Verbandssatzung des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental

Anlage 2: Vereinbarung Satzung zur Änderung der Verbandssatzung des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental