



Gemeindeverband
Mittleres Schussental

RAVENSBURG · WEINGARTEN
BAIENFURT · BAINDT · BERG

Sitzungsvorlage 2020/288

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Helga Rosol, Hertbert Sonntag

Stand: 19.10.2020

Beteiligung:

Az.

Verbandsversammlung des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental	26.11.2020	öffentlich
---	------------	------------

Rückübertragung des Gutachterausschusswesens auf die Mitgliedskommunen sowie Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses für den westlichen Landkreis Ravensburg

Beschlussvorschlag:

Vor dem Hintergrund der unter Ziffer 1 des Sachverhaltes dargestellten Absichtserklärungen der Mitgliedsgemeinden wird die Verbandsverwaltung beauftragt, die Satzungsänderung betreffend der Rückübertragung der Aufgabe des Gutachterausschusswesens nach §§ 192 Baugesetzbuch (BauGB) auf die Mitgliedsgemeinden zum 01.07.2023 vorzubereiten.

1. Absichtserklärung der Mitgliedsgemeinden zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses im westlichen Landkreis Ravensburg

In der Verbandsversammlung am 23.07.2020 hat der Verbandsvorsitzende über den Wunsch vieler Gemeinden im Landkreis Ravensburg berichtet, das Gutachterausschusswesen künftig auf zwei Gutachterausschüsse im Landkreis Ravensburg zu konzentrieren. Dabei soll kreisweit eine einheitliche Lösung erzielt werden. Die beiden Ausschüsse sollen bei den Städten Ravensburg und Wangen angesiedelt werden. Die Stadt Ravensburg soll dabei den westlichen, die Stadt Wangen den östlichen Landkreis Ravensburg abdecken. Über die genaue Aufteilung der künftigen Gutachterausschüsse steht die Verbandsverwaltung sowie die Stadt Ravensburg in ständigem Kontakt mit der Stadt Wangen. Ein abschließendes Gespräch soll noch vor der Verbandsversammlung stattfinden. In der Sitzung wird über das Ergebnis mündlich berichtet.

Die Mehrzahl der Gemeinden im Landkreis Ravensburg ist aufgrund ihrer Größe und Einwohnerzahl derzeit nicht in der Lage, die gesetzlichen Anforderungen an das Gutachterausschusswesen zu erfüllen. Selbst beim Zusammenschluss der bisher nicht beim GMS oder bei der Stadt Wangen angesiedelten Gemeinden ist eine gesetzeskonforme Aufgabenerfüllung für die anderen Kommunen kaum möglich.

Das Thema wurde mit den BürgermeisterInnen des GMS ausführlich diskutiert. Die BürgermeisterInnen waren sich dabei grundsätzlich einig, dass die Kommunen im westlichen Landkreis unsere Solidarität brauchen. Vorbehaltlich der Zustimmung ihrer Gemeinderäte erklären sie sich zur Bildung von zwei zentralen Gutachterausschüssen im Landkreis Ravensburg bereit. Die Zuständigkeit des künftigen Gutachterausschusses für die GMS-Kommunen sowie die Kommunen im westlichen Landkreis soll dabei künftig bei der Stadt Ravensburg liegen.

Die Stadt Ravensburg erklärt sich zur Übernahme der Aufgabe des Gutachterausschusswesens im westlichen Landkreis grundsätzlich bereit. Hierdurch kann auf die bisherige, bereits bei der Stadt Ravensburg angesiedelte Geschäftsstelle zurückgegriffen werden. Damit verbunden ist eine gewisse Kontinuität und der Erhalt der bisherigen Personal- und Sachmittelausstattung.

2. Rechtliches Erfordernis der Aufgabenrückübertragung auf die Mitgliedsgemeinden

Der Gemeindeverband Mittleres Schussental kann mit weiteren Gemeinden keine öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen schließen. Nach § 25 Abs. 1 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) können ausdrücklich nur Gemeinden und Landkreise eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung abschließen. Eine Kooperation im Rahmen eines Zweckverbandes scheidet ebenfalls aus. Zwar kann der Gemeindeverband grundsätzlich einem Zweckverband beitreten. Dies gilt nach § 2 Absatz 2 GKZ jedoch nur für einen Freiverband. Die Aufgabe des Gutachterausschusswesens ist jedoch eine Pflichtaufgabe. Den Beitritt des Gemeindeverbandes zu einem Pflichtverband sieht das Gesetz gerade nicht vor.

Um einen Zusammenschluss der Kommunen im westlichen Landkreis zu ermöglichen, ist daher in einem ersten Schritt die Rückübertragung der Aufgabe des Gutachterausschusswesens auf die Mitgliedsgemeinden erforderlich. Hierzu ist die Satzung des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental entsprechend zu ändern.

In einem zweiten, parallelen Schritt erfolgt dann der künftige Zusammenschluss im westlichen Landkreis über öffentlich-rechtliche Vereinbarungen der Stadt Ravensburg mit den dem künftigen Zusammenschluss angehörigen Gemeinden.

3. Folgen für die Mitgliedsgemeinden im GMS

Mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag erfolgt die Aufgabenübertragung zur Erfüllung auf die aufnehmende Kommune, im westlichen Landkreis wie bereits beschrieben auf die Stadt Ravensburg. Dies bedeutet, dass die Aufgabe des Gutachterausschusses zukünftig ausschließlich von der Stadt Ravensburg ausgeführt wird. Dadurch werden die bisherigen Mitbestimmungsmöglichkeiten der Mitgliedskommunen über die Verbandsversammlung im Bereich Gutachterausschuss entfallen. Alle relevanten Entscheidungen werden künftig alleine vom Gemeinderat der Stadt Ravensburg getroffen.

Dies betrifft insbesondere auch die Bestellung der Gutachter. Diese wird künftig dann vorrangig nach der erforderlichen Sachkunde auf Vorschlag der Geschäftsstelle durch den Gemeinderat der Stadt Ravensburg erfolgen. Selbstverständlich soll dabei künftig auch auf den Sachverstand mit Ortsbezug für den Zuständigkeitsbereich zurückgegriffen werden.

Die bisherige Anzahl an Gutachtern, die von den derzeitigen Mitgliedsgemeinden in den Gutachterausschuss entsandt wurden, werden in einer Konstellation mit bis zu 29 Gemeinden im westlichen Landkreis nicht mehr möglich sein. Für ein arbeitsfähiges Gremium gelten ca. 30-40 Gutachter als Maximalzahl. Bereits daraus lässt sich ableiten, dass bei der Vielzahl von teilnehmenden Gemeinden die derzeitige Anzahl an Gutachtern pro Kommune nicht zu halten sein wird und die Auswahl noch viel stärker als bislang vorrangig nach der gebietsbezogenen Sachkenntnis der Gutachter zu erfolgen hat. Dabei ist auch zu bedenken, dass bei dem Gremium die regelmäßige Heranziehung der Gutachter zu Terminen unablässig ist, um die erforderliche Erfahrung sowohl fachlich als auch gebietsbezogen sicherzustellen und ständig zu erweitern. Dieses ist bei einem die o.g. Maximalzahl überschreitenden Gremium nicht gewährleistet.

4. Starttermin für den Gutachterausschuss im westlichen Landkreis Ravensburg

Als Starttermin für einen möglichen Gutachterausschuss im westlichen Landkreis wird aus fachlicher Sicht der 01.07.2023 vorgeschlagen. Eine frühere Übernahme ist aufgrund der zeitlich vorgegebenen Fristen nicht umsetzbar:

Bis zum 30.06.2021 sind für den GMS erstmals gemeinsame Bodenrichtwerte zu beschließen. Darüber hinaus ist ein gemeinsamer Grundstücksmarktbericht zu veröffentlichen. Hierdurch sind die Personalressourcen bis Mitte 2021 gebunden.

Der Entwurf des Landesgrundsteuergesetzes sieht als Termin zur 1. Hauptfeststellung für die Grundsteuer den 01.01.2022 vor. Maßgeblich sind dann die Wertverhältnisse zu Beginn des Kalenderjahres 2022. Es ist deshalb nach dem derzeitigen Kenntnisstand davon auszugehen, dass die Finanzverwaltung die Gutachterausschüsse auffordern wird, zum 31.12.2021 weitere Bodenrichtwerte zu beschließen. Diese müssten nach dem derzeitigen Gesetzesstand wieder bis Mitte 2022 beschlossen werden. Die Personalressourcen wären hierfür sowohl im 2. Halbjahr 2021 als auch im 1. Halbjahr 2022 für die Feststellung der Werte im GMS-Bereich gebunden.

Zum 31.12.2022 steht die nächste reguläre Feststellung der Bodenrichtwerte an. Diese sollten auf jeden Fall von dem Gutachterausschuss beschlossen werden, der in der Richtwertperiode zuständig war (also für die Bodenrichtwertperiode 2021/2022 der Gutachterausschuss GMS). Die Bodenrichtwerte sind dann bis zum 30.06.2023 zu beschließen und zu veröffentlichen.

Als ein wesentlicher Punkt ist hervorzuheben, dass bei einem früheren Starttermin als der 01.07.2023 die bislang in den neu aufzunehmenden Kommunen vorhandenen Daten und Werte aufgrund der Kürze der Zeit nur ungeprüft übernommen und fortgeschrieben werden können. Hierdurch würde den Gemeinden hinsichtlich der Rechtssicherheit ihrer Daten im

Hinblick auf die Grundsteuer kein Mehrwert zukommen. Da die nächste Hauptfeststellung für die Grundsteuer auf den 01.01.2029 terminiert sein wird, bleibt anschließend ausreichend Zeit, um die Daten der Gemeinden zu prüfen, zusammenzuführen und mit ausreichenden Auswertungen zu unterfüttern.

Die Bestellung der Gutachter des aktuellen Gutachterausschusses im GMS endet zum 30.06.2023.

Kosten und Finanzierung:

Für den Gemeindeverband Mittleres Schussental ist beabsichtigt, die Umorganisation und die Neuaufnahme weiterer Kommunen kostenneutral zu gestalten. Die Stadt Ravensburg strebt an, sich die bei der technischen Verbandsverwaltung anfallenden Kosten der Neuorganisation über Vorverträge durch die aufzunehmenden Kommunen erstatten zu lassen. Die durch die Umorganisation beanspruchten Personalkapazitäten sind im Gegenzug durch zusätzliches Personal zu kompensieren. Somit sind für den Gemeindeverband keine zusätzlichen Kosten zu erwarten.

Anlage/n:

Keine