

Sitzungsvorlage 2022/296

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Herbert Sonntag

Stand: 28.09.2022

Az.

Beteiligung:
Hauptamt
Stadtkämmerei

Verwaltungs- und Wirtschaftsausschuss	10.10.2022	öffentlich
Gemeinderat	24.10.2022	öffentlich

**Neustrukturierung der Gutachterausschüsse im Landkreis Ravensburg
- Vorbereitung der Kooperation im westlichen Landkreis Ravensburg**

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Ravensburg erklärt sich grundsätzlich bereit, die Aufgabe des Gutachterausschusswesens nach § 1 Absatz 1 Satz 1 der Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg zur Erfüllung zum 01.07.2023 von den Städten Weingarten, Bad Waldsee und Aulendorf sowie den Gemeinden Altshausen, Baienfurt, Baidt, Berg, Bergatreute, Boms, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Fronreute, Guggenhausen, Horgenzell, Hoßkirch, Königseggwald, Riedhausen, Unterwaldhausen, Wilhelmisdorf und Wolpertswende zu übernehmen.
2. Zur Vorbereitung der Kooperation wird mit den jeweiligen Kommunen die als Anlage 1 beigefügte Vereinbarung getroffen.

1. Vorgang

Im Oktober 2017 ist die novellierte Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg in Kraft getreten. Dabei wurde die Zuständigkeit für das Gutachterausschusswesen weiterhin bei den Gemeinden belassen. Seit der Erbschaftssteuerreform 2008 wurden die Anforderungen an die Wertermittlung der Gutachterausschüsse und hier insbesondere an die Ermittlung der wertrelevanten Daten deutlich erhöht. Bedingt durch die kleingliedrige Organisation konnten gerade in Baden-Württemberg viele Gutachterausschüsse diese Anforderungen häufig nicht oder nur eingeschränkt erfüllen.

Die Gutachterausschussverordnung hat deshalb die Voraussetzungen für die Bildung gemeinsamer Gutachterausschüsse innerhalb eines Landkreises geschaffen, um eine qualitative Verbesserung des Gutachterausschusswesens zu ermöglichen. Es wurde u.a. ein zusätzlicher Absatz in die Verordnung aufgenommen, wonach eine sachgerechte Aufgabenerfüllung eine geeignete Personal- und Sachausstattung sowie eine ausreichende Anzahl von auswertbaren Kauffällen voraussetzt. 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.

Vor diesem Hintergrund haben die Gemeinden des Gemeindeverbands Mittleres Schussental zum 01.07.2019 einen gemeinsamen Gutachterausschuss gebildet. Im östlichen Landkreis wurde ein Gutachterausschuss westliches Allgäu gebildet.

Städte und Gemeinden, die bislang keiner dieser beiden Kooperationen angehörten, mussten feststellen, dass sie (auch trotz bereits teilweise bestehender Kooperationen) den Anforderungen der Gutachterausschussverordnung an eine sachgerechte Aufgabenerledigung nicht gerecht werden können.

Deshalb wurden bereits 2020 auf Bürgermeisterebene Gespräche geführt und die Konzentration des Gutachterausschusswesens im Landkreis Ravensburg auf zwei Gutachterausschüsse befürwortet. Am 31.03.2022 hat darüber hinaus die Verbandsversammlung des Gemeindeverbands Mittleres Schussental einen Grundsatzbeschluss gefasst, die Aufgabe des Gutachterausschusswesens auf die einzelnen Mitgliedsgemeinden zurück zu delegieren.

2. Vor- und Nachteile einer Kooperation

Die Vorteile einer Kooperation im Gutachterausschusswesen überwiegen die Nachteile einer Kooperation deutlich. Der Tatsache, dass eine Gemeinde ihre originäre Zuständigkeit im Bereich des Gutachterausschusses abgeben muss, stehen insbesondere folgende Vorteile gegenüber:

- größere Datenmenge für gemeinsame Grundstücksmärkte zur Ableitung wertrelevanter Daten
- weniger Haftungsfragen bei zunehmender Spezialisierung und Fachkenntnis (siehe auch Grundsteuerreform)
- Vorteile bei der Personalakquise und Sachmittelausstattung
- Verteilung der Kosten auf mehrere Gemeinden
- Nutzung bereits vorhandener Strukturen bei der Geschäftsstelle der Stadt Ravensburg bzw. des Gemeindeverbands Mittleres Schussental

3. Eckpunkte einer zukünftigen Kooperation

Um sowohl für den östlichen als auch den westlichen Landkreis eine weitestgehend einheitliche Lösung zu finden, wurden in mehreren Terminen auf Arbeitsebene Eckpunkte erarbeitet, wie die künftigen Kooperationen gestaltet werden können. Ziel ist es, die Zusammen-

schlüsse mittels einer für beide Landkreisteile weitgehend gleichlautenden öffentlich-rechtliche Vereinbarung zu bilden. Dort, wo dies strukturbedingt nicht möglich ist, sollen Abweichungen möglich sein.

Durch die vorgenommene Abgrenzung auf Arbeitsebene sollen dem Gutachterausschuss im westlichen Landkreis künftig 23 Gemeinden angehören. Dabei handelt es sich um die Städte Ravensburg, Weingarten, Bad Waldsee und Aulendorf sowie die Gemeinden Altshausen, Baienfurt, Baidt, Berg, Bergatreute, Boms, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Fronreute, Guggenhausen, Horgenzell, Hoßkirch, Königseggwald, Riedhausen, Unterwaldhausen, Wilhelmsdorf und Wolpertswende.

Der Aufgabenübergang soll zum 01.07.2023 erfolgen, so dass die bisherigen Gutachterausschüsse ihre regulären Bodenrichtwerte für die Periode 2021/2022 bis spätestens 30.06.2023 noch selber ermitteln und veröffentlichen können. Ab 01.07.2023 übernimmt dann der Gutachterausschuss der Stadt Ravensburg sämtliche Aufgaben, vor allem die Führung der Kaufpreissammlung ab der Bodenrichtwertperiode 2023/2024.

Um ein arbeitsfähiges Gremium zu gewährleisten, soll der künftige Gutachterausschuss neben den Gutachtern der Finanzverwaltung nicht mehr als 40 Mitglieder umfassen. Den teilnehmenden Kommunen soll ein Vorschlagsrecht zur Gutachterbestellung eingeräumt werden. Aufgrund der teilweise kleingliedrigen Gemeindestruktur im westlichen Landkreis wird vorgeschlagen, den Zuständigkeitsbereich in 3 Bezirke aufzuteilen, wobei jeder Bezirk entsprechend seiner Einwohnerzahl eine bestimmte Anzahl an Gutachtern bestellen kann. So kann gewährleistet werden, dass auch sehr kleine Gemeinden, die für sich alleine genommen aufgrund der Einwohnerzahl keine Gutachter vorschlagen könnten, zumindest ein Mitspracherecht haben. Insgesamt sollen 37 Gutachter durch die Mitgliedsgemeinden vorgeschlagen werden können. 3 weitere Gutachter sind für Spezialimmobilien (z.B. Forstwirtschaft, Landwirtschaft, Gewerbe) vorgesehen.

4. Absichtserklärungen der teilnehmenden Kommunen

Die unter Ziffer 3 aufgeführten Eckpunkte werden nun in einem weiteren Schritt durch die Stadt Ravensburg konkretisiert mit dem Ziel, eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zu entwickeln, die anschließend vom Regierungspräsidium genehmigt werden muss.

Neben der Formulierung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung sind durch die Stadt Ravensburg im Vorfeld der künftigen Kooperation u.a. folgende Aufgaben zu erledigen:

- Entwicklung einer Geschäftsordnung des künftigen Gutachterausschusses
- Kalkulation und Beschluss einer Gutachterausschussgebührensatzung
- Entwicklung Kostentragungsregelung
- Vorbereitung der Gutachterbestellung
- Personalakquise und Sachmittelausstattung der künftigen Geschäftsstelle
- Einholen der erforderlichen Genehmigungen

Durch diese Aufgaben wird bei der Stadt Ravensburg Personal gebunden, welches zusätzlich zum laufenden Geschäft des Gutachterausschusses im Gemeindeverband Mittleres Schussental bereitgestellt wird. Zur Bearbeitung der Aufgaben sind insbesondere in den Gemeinden außerhalb des Gemeindeverbands Mittleres Schussental Bestandserhebungen erforderlich.

Um diese weiteren Schritte einleiten zu können, haben die betreffenden Gemeinden im 3. Quartal 2022 entsprechende Beschlüsse gefasst und die erforderlichen Absichtserklärungen abgegeben. Im Gemeindeverband Mittleres Schussental wurde bereits in der Verbandsversammlung am 31.03.2022 ein Grundsatzbeschluss zur Rückübertragung des Gutachterausschusswesens auf die einzelnen Mitgliedsgemeinden mit dem Ziel, einem gemeinsamen Gutachterausschuss im westlichen Landkreis beizutreten, gefasst.

5. Abschluss einer Vereinbarung mit der Stadt Ravensburg

Die unter Ziffer 4 dargestellte Absichtserklärung soll im Rahmen einer Vereinbarung der jeweils teilnehmenden Stadt/Gemeinde mit der Stadt Ravensburg einen rechtlichen Rahmen erhalten.

Neben der Absichtserklärung der teilnehmenden Gemeinde und der Verpflichtung der Stadt Ravensburg zur Übernahme der Aufgaben des Gutachterausschusses sowie der Durchführung sämtlicher erforderlicher Arbeiten im Vorfeld der Kooperation regelt die Vereinbarung u.a. auch die Kostenübernahme im Zuge der Vorbereitung des Zusammenschlusses (siehe § 3 der Vereinbarung) sowie die Pflichten der teilnehmenden Gemeinden gegenüber der Stadt Ravensburg (siehe § 4 der Vereinbarung).

Da die Stadt Ravensburg für die Vorbereitung insbesondere personell in Vorleistung geht, sind die dadurch anfallenden Kosten durch die künftig teilnehmenden Gemeinden zu tragen. Es ist ausdrücklich zu betonen, dass die endgültige Kostentragungsregelung für die künftige Kooperation erst im Zuge der weiteren Vorbereitungen entwickelt wird. Die Kosten für die Vorbereitung werden gemäß der aktuellen VwV-Kostenfestlegung zu 60% für die allgemeinen administrativen Tätigkeiten im Vorfeld der Kooperation (Entwurf der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung, Gebührensatzung etc.) gleichmäßig auf alle zukünftig teilnehmenden Kommunen verteilt. 40% der Kosten werden für die erforderlichen Bestandserhebungen erhoben (anteilig 50% nach Einwohnerzahl und 50% nach Gemarkungsfläche). Da für die Gemeinden des Gemeindeverbands Mittleres Schussental die Bestandserhebungen im Zuge der bestehenden Kooperation bereits erfolgt sind, werden diese Kosten auf die neu hinzukommenden Kommunen verteilt.

Durch die Vorgabe der Pflichten der teilnehmenden Gemeinden soll eine effektive reibungslose Vorbereitung der künftigen Kooperation gewährleistet werden. Dabei handelt es sich um Mindestanforderungen, die sich aus den Erfahrungen der bereits bestehenden Kooperation im Gemeindeverband Mittleres Schussental herauskristallisiert haben.

6. Weiteres Vorgehen

Nachdem die erforderlichen Absichtserklärungen im 3. Quartal 2022 durch die jeweiligen Gemeinden abgegeben und die entsprechende Vereinbarung (Anlage 1) mit der Stadt Ravensburg unterzeichnet worden ist, wird nun die Ausarbeitung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung in Abstimmung mit der Stadt Wangen sowie die Vorbereitung aller erforderlichen Maßnahmen für den Zusammenschluss auf Arbeitsebene vorangetrieben. Gleichzeitig wird die Rückübertragung des Gutachterausschusswesens vom Gemeindeverband Mittleres Schussental auf die Mitgliedsgemeinden sowie die hierfür erforderliche Satzungsänderung vorbereitet.

Kosten und Finanzierung:

Ergebnishaushalt (konsumtiver Aufwand und Ertrag)	
Gesamtkosten der Maßnahme	2.500 €
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan	
Kostenstelle (10-stellig)	
Bezeichnung Kostenstelle	
Seite im Haushaltsplan	
Planansatz ordentlicher Sachaufwand	€
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	

Planansatz ordentlicher Ertrag	€
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	
über-/außerplanmäßiger Mehraufwand	1.250 €
Abdeckung	€
Kostenstelle, Auftrag, PS-Projekt	5.111100061
Bezeichnung	Kaufpreissammlung, Markt-/Preis- analysen
Seite im Haushaltsplan	
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	
Abdeckung	1.250 €
Kostenstelle, Auftrag, PS-Projekt	5.111100061
Bezeichnung	Wertgutachten (Gutachterausschuss BgA)
Seite im Haushaltsplan	
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	

Es handelt sich bei den Kosten um den auf die Stadt Ravensburg entfallenden Kostenanteil für die Vorbereitung der Kooperation im westlichen Landkreis.

Anlage/n:

Anlage 1: Entwurf Vereinbarung zur Vorbereitung eines gemeinsamen Gutachterausschusses im westlichen Landkreis