

Neuregelung des Gutachterausschusswesens im Alb-Donau-Kreis

1. Vorlage

An den Gemeinderat zur Beratung in der Sitzung am 20.01.2020 (öffentlich).

2. Sachdarstellung

Bundesweite Rechtslage:

Der rechtliche bundesweite Rahmen für das Gutachterausschusswesen ist in den §§ 192 ff. Baugesetzbuch (BauGB) gesetzt. Danach werden zur Ermittlung von Grundstückswerten selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet.

Die konkrete Umsetzung ist Aufgabe der Länder, in Baden-Württemberg regelt dies die Gutachterausschussverordnung (GuAVO).

Insgesamt waren 2017 in Deutschland ca. 1.380 Gutachterausschüsse eingerichtet, allein davon 900 in Baden-Württemberg (siehe Karte im Anhang).

Neuregelung in Baden-Württemberg

Im Jahr 2015 haben in Baden-Württemberg Gespräche zwischen dem Land und den Kommunen über eine Neufassung der GuAVO bzw. einer Neuregelung des Gutachterausschusswesens begonnen. Mit der Neuregelung wurde hauptsächlich das Ziel verfolgt, die Qualität der oftmals kleinteiligen Gutachterschüsse zu erhöhen.

Die neue Gutachterausschussverordnung ist am 11. Oktober 2017 in Kraft getreten. Sie sieht vor, die Aufgabe des Gutachterausschusswesens nach wie vor in kommunaler Verantwortung bei den Kommunen anzusiedeln. Dabei sollen leistungsfähige Einheiten für die Ermittlung der Grundstücksmarktdaten gebildet werden. Die „Leistungsfähigkeit“ soll dabei an der Zahl der auswertbaren Kauffälle gemessen werden; als Richtgröße ist eine Zahl von 1.000 Kauffällen/Jahr genannt.

Zur Umsetzung dieses Ziels eröffnet die GuAVO den Gemeinden die Möglichkeit, dass sich benachbarte Gemeinden innerhalb eines Landkreises zur gemeinsamen Aufgabenerfüllung zusammenschließen (interkommunale Zusammenarbeit). Eine Beteiligung des Landkreises kommt hierbei nicht in Frage.

Auswirkungen auf die Grundsteuererhebung

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand soll die Grundsteuer künftig auf Basis der Grundstücksgröße und des Bodenrichtwerts erhoben werden. Hierfür werden belastbare Bodenrichtwerte benötigt. Diese können nur durch „leistungsfähige“ Gutachterausschüsse mit mindestens 1.000 Kauffällen/Jahr ermittelt werden. Ohne eine Übertragung wären erhebliche Probleme bei der Grundsteuererhebung möglich.

Auswirkungen auf die Gemeinden im Alb-Donau-Kreis

Im Alb-Donau-Kreis haben die Städte und Gemeinden die Aufgabe des Gutachterausschusses bisher weitgehend in eigener Verantwortung betrieben. Lediglich innerhalb von Gemeindeverwaltungsverbänden (Munderkingen, Langenau, Kirchberg-Weihungstal, Ehingen ...) und aufgrund einzelner Gemeindekooperationen gab es seither eine interkommunale Zusammenarbeit. Keine dieser bisherigen Kooperationen erreichte dabei annähernd die Richtgröße von 1.000 Kauffällen.

Nach groben Schätzungen ist im Alb-Donau-Kreis insgesamt von einer Größenordnung von rund 2.000 bis 2.300 Kauffällen auszugehen.

Dies bedeutet, dass keine Kommune künftig allein einen Gutachterausschuss bilden kann; alle Kommunen sind auf eine interkommunale Zusammenarbeit angewiesen. Sollte sich eine Kommune wider Erwarten nicht für eine interkommunale Zusammenarbeit entscheiden können, besteht die hinreichend wahrscheinliche Vermutung, dass künftig alle Gutachten dieser Kommune rechtlich nicht haltbar sein werden.

Neuregelung im Alb-Donau-Kreis

In einer Kreisverbandsversammlung des Gemeindetags im April 2019 wurde die Thematik eingehend erörtert. Im Ergebnis wurde der Kommunal- und Prüfungsdienst des Landkreises gebeten, einen unabhängigen Vorschlag zu unterbreiten.

Dieser Vorschlag wurde im Juli 2019 an alle Gemeinden versandt. Er sieht vor, im Alb-Donau-Kreis auf der Basis einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung einen Gutachterausschuss einzurichten. Bei dieser Form übergeben 54 Städte und Gemeinden die Aufgabe „Gutachterausschuss“ mittels einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung an eine übernehmende Körperschaft (Stadt oder Gemeinde). Bei der übernehmenden Körperschaft ist dann der „gemeinsame Gutachterausschuss“ und die „gemeinsame Geschäftsstelle“ angesiedelt. Bei einer Abfrage hat keine Kommune ein etwaiges Interesse an der Funktion der „übernehmenden Körperschaft“ geäußert.

Für die Zusammensetzung des künftigen Gutachterausschusses sah der Vorschlag vor, die ehrenamtlichen Mitglieder regional im Landkreis analog zu den zehn Wahlkreisen bei der Kreistagswahl zu verteilen. Als maximale Anzahl für die Zahl der Gutachter sollte dabei die Regelzahl für die Mitglieder des Kreistags (52) gelten. Dies bedeutet, dass die einzelnen Raumschaften (Wahlkreise) zwischen 4 und 7 Gutachter benennen können; damit wird zwar nicht mehr jede Gemeinde einen „eigenen“ Gutachter haben – über die regionale Verteilung bleibt aber der regionale Bezug erhalten.

Maßgebend für den Vorschlag waren die Prämissen – wirtschaftlich und kostengünstig; schlanke Strukturen, so wenig Verwaltungsaufwand wie möglich, einfache Abrechnungsmodalitäten.

Bei einer weiteren Besprechung der Kreisverbandsversammlung des Gemeindetags erhob sich gegen diesen Vorschlag kein Widerspruch.

Zwischenzeitlich hat sich die Stadt Ehingen (Donau) bereit erklärt, im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung als übernehmende Körperschaft zu agieren.

In verschiedenen Besprechungen einer Projektgruppe von Gemeindevertretern wurde zwischenzeitlich eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung erarbeitet.

Im Kern sieht die öffentlich-rechtliche Vereinbarung vor, dass die Aufgabe des Gutachterausschusses zum 01.02.2021 auf die Stadt Ehingen (Donau) übertragen wird. Für die einzelne Gemeinde bedeutet dies, dass die Amtszeit des seitherigen Gutachterausschusses zum 31.01.2021 enden wird. Bis zu diesem Termin sind folglich „lokale“ Gutachter zu bestellen. Die anfallenden Arbeiten müssen bis dahin vor Ort erledigt werden.

Weitere Vorgehensweise

Als nächster Schritt ist geplant, den Entwurf der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit dem RP Tübingen als Rechtsaufsichtsbehörde abzustimmen. Anschließend könnten dann die Beratungen/Beschlussfassungen in den einzelnen Gemeindegremien erfolgen.

Vor der Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung benötigt die Stadt Ehingen (Donau) u. a. zur Personalbedarfsplanung und –ausschreibung eine verbindliche Rückmeldung, wie viele Gemeinden sich am künftigen gemeinsamen Gutachterausschuss beteiligen wollen.

Aus Sicht der Verwaltung gibt es keine rechtssichere Alternative zur Beteiligung am geplanten gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Ehingen (Donau) in Bezug auf die Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 ff. BauGB (Wertermittlung), deshalb bestehen keine Bedenken gegen die Beteiligung am geplanten gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Ehingen (Donau).

3. Kosten und Finanzierung

3.1 Kosten

Die Vereinbarung sieht bezüglich der Kosten vor, dass sich die beteiligten Gemeinden an den bei der Stadt Ehingen (Donau) anfallenden Personal-, Sach- und sonstigen Kosten beteiligen. Die nicht durch Erträge gedeckten Aufwendungen soll auf die Gemeinden nach der Einwohnerzahl verteilt werden.

Nach einer ersten groben Abschätzung der voraussichtlichen Aufwendungen (Basis sind dabei 7 Mitarbeiter in der Geschäftsstelle) und Erträge dürfte pro Jahr von einer Größenordnung zwischen 2,00 bis 3,00 € pro Einwohner ausgegangen werden. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Einschätzung des Personalbedarfs in der Geschäftsstelle auf einer entsprechenden Aussage des Gemeindetags beruht. Die endgültige Personalbedarfsermittlung wird erst nach Einrichtung der Geschäftsstelle und dem Vorliegen erster Erfahrungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb erfolgen können.

Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung sieht eine Regelung zur Abgeltung der bei der Stadt Ehingen entstehenden „Anlaufkosten“ für die Einrichtung der gemeinsamen Geschäftsstelle vor. Die Abrechnung der Anlaufkosten erfolgt im Jahr 2021.

Bis zur Aufnahme der Geschäfte des gemeinsamen Gutachterausschusses (01.02.2021) erledigen die einzelnen Gemeinden vor Ort die anfallenden Aufgaben.

Nach der Übergabe der Geschäfte auf den gemeinsamen Gutachterausschuss verbleiben bei den einzelnen Gemeinden noch verschiedene Mitwirkungsverpflichtungen zur Zuarbeitung für den neuen Gutachterausschuss.

Der Gesamtaufwand für die Stadt dürfte damit nach der Aufgabenübertragung bei jährlich rund 40.000,00 € liegen.

3.2 Finanzierung

Die Verluste bei der Kostenstelle 5111 lagen im Durchschnitt der Jahre 2016 – 2018 bei 45.000,00 €, so dass die Aufgabenübertragung kostenneutral sein dürfte.

4. Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat ist grundsätzlich mit der künftigen Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 – 197 BauGB (Wertermittlung) vom Gutachterausschuss bei der Stadt Laichingen auf den geplanten gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Ehingen (Donau), derzeit geplanter Start: 01.02.2021, einverstanden.
- b) Die Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Stadt Laichingen und der Stadt Ehingen (Donau) sowie den genauen Beitrittszeitpunkt zum gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Ehingen (Donau) erfolgt in einer späteren Gemeinderatssitzung.
- c) Der Gutachterausschuss bei der Stadt Laichingen ist bis zu diesem Zeitpunkt, voraussichtlich dem 31.01.2021, weiterhin für die Wertermittlung nach §§ 192 - 197 BauGB zuständig.

Laichingen, den 04.12.2019

Gefertigt:

Gesehen:

Gesehen:

Gesehen:

Strohm
Geschäftsstelle
Gutachterausschuss

Hascher
Amtsleiter

Eppler
Amtsleiter

Kaufmann
Bürgermeister