



Schwäbisch Gmünd, 24.11.2021
Gemeinderatsdrucksache Nr. 192/2021

Vorlage an

Verwaltungsausschuss/Eigenbetriebsausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

Erweiterung des gemeinsamen Gutachterausschusses Schwäbisch Gmünd und Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192-197 BauGB (Wertermittlung) von den Gemeinden Durlangen, Mutlangen, Ruppertshofen, Spraitbach und Täferrot auf die Stadt Schwäbisch Gmünd

Anlagen:

- Öffentlich-rechtliche Vereinbarung für einen gemeinsamen Gutachterausschuss Schwäbisch Gmünd (Anlage 1)
- Gutachterausschussgebührensatzung (Anlage 2)
- Grundstücksmarktbericht 2021 des gemeinsamen Gutachterausschusses Schwäbisch Gmünd als Produktbeispiel (Anlage 3)
- Karte zum Zuständigkeitsbereich des gemeinsamen Gutachterausschusses Schwäbisch Gmünd zum 01.05.2022 (Anlage 4)

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat stimmt der Aufnahme der Gemeinden Durlangen, Mutlangen, Ruppertshofen, Spraitbach und Täferrot in den gemeinsamen Gutachterausschuss Schwäbisch Gmünd zum 01.05.2022 zu.
2. Der Gemeinderat stimmt dem vorgelegten Entwurf einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung (Anlage 1), in dem die Übertragung der Aufgaben nach §§ 192-197 BauGB (Wertermittlung) von den Gemeinden Durlangen, Mutlangen, Ruppertshofen, Spraitbach und Täferrot auf die Stadt Schwäbisch Gmünd geregelt sind, zu.



Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Inhalt und Begründung der Novellierung des Gutachterausschusswesens in Baden-Württemberg

Die gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse sind bundesweit im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt.

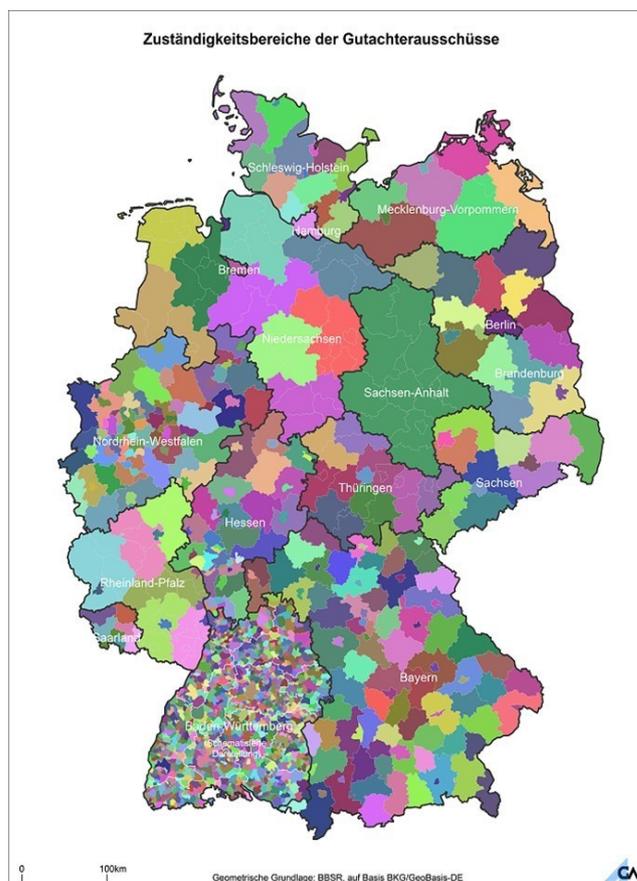
Neben der Erstellung von Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Rechten an Grundstücken gehören dazu insbesondere die Ermittlung von Bodenrichtwerten und die Ableitung von sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren für verschiedene Grundstücksarten.

Um diese gesetzlich geforderten Daten verlässlich ableiten zu können, ist eine ausreichende Anzahl an Kauffällen erforderlich, die in der Kaufpreissammlung erfasst und ausgewertet werden müssen. Die notwendigen Fallzahlen bedingen einen entsprechend großen Zuständigkeitsbereich.

Während die grundsätzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse bundesweit geregelt sind, sind die Einzelheiten bezüglich ihres Zuständigkeitsbereichs und ihrer Zusammensetzung in den Gutachterausschussverordnungen der Länder festgelegt.

In Baden-Württemberg sind die Gutachterausschüsse bei den Gemeinden zu bilden, unabhängig davon, wie groß diese sind. Damit unterscheiden sich die hiesigen Strukturen gravierend von denen in anderen Bundesländern, die größere Zuständigkeitsbereiche, mindestens auf Kreisebene, festgelegt haben. Von den bundesweit gut 1.200 Gutachterausschüssen entfallen somit allein auf Baden-Württemberg im Jahre 2018 ca. 900 (siehe Abbildung). Dass dabei vielen Gutachterausschüssen in kleinen Gemeinden nicht genügend Kauffälle zur Verfügung stehen, um die gesetzlich geforderten Daten ableiten zu können, liegt auf der Hand.

Mittlerweile wird der Bereitstellung von verlässlichen Grundstücksmarktdaten aber eine immer größere Bedeutung beigemessen. Hier sind insbesondere die neue Grundsteuerreform sowie das Erbschaftssteuergesetz zu nennen, die unter anderem die rechtlich und fachlich korrekte Ableitung der Bodenrichtwerte voraussetzen, sodass diesen dadurch eine zentrale Bedeutung für die Bemessung der Steuer zukommen wird. Darüber hinaus sind auch die Anforderungen gestiegen, die Daten deutschlandweit aber auch europaweit bereitzustellen.



(Abbildung: Zuständigkeitsbereich der Gutachterausschüsse im Jahr 2018)

Das zuständige Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) hatte eine landesweite Umfrage bei den Gutachterausschüssen durchgeführt, mit folgenden Ergebnissen für Baden-Württemberg:

- Nur max. 3,5 % der Gutachterausschüsse ermitteln Bodenrichtwerte und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gesetzeskonform
- Nur max. 33 % der Gutachterausschüsse veröffentlichen die Bodenrichtwerte in der vorgeschriebenen Form
- Nur rund 27 % führen die Kaufpreissammlung digital mit einer Fachsoftware
- Lediglich rund 2 % der Gutachterausschüsse erreichen die für eine sachgerechte Ableitung von Wertermittlungsdaten mindestens erforderliche Anzahl von 1.000 auswertbaren Kauffällen.

Der gemeinsame Gutachterausschuss der Stadt Schwäbisch Gmünd mit den Kommunen Bartholomä, Böbingen, Eschach, Göggingen, Heubach, Heuchlingen, Iggingen, Leinzell, Lorch, Mögglingen, Obergröningen, Schechingen, Schwäbisch Gmünd und Waldstetten erfüllt bereits heute alle diese gesetzlichen Anforderungen.



In Baden-Württemberg bestehen also erhebliche Mängel bei der Erledigung der gesetzlichen Aufgaben in der amtlichen Grundstückswertermittlung. Auf Grundlage der landesweiten Erhebung wurde vom MLR daher die Novellierung der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) mit dem vorrangigen Ziel der Vergrößerung der Zuständigkeitsbereiche in Angriff genommen.

Nach intensiver Abstimmung mit den kommunalen Landesverbänden wurden dann folgende Eckpunkte für die Reform des Gutachterausschusswesens erarbeitet:

- Die Gutachterausschüsse sind weiterhin bei den Gemeinden zu bilden, somit bleibt es bei der kommunalen Zuständigkeit.
- Innerhalb eines Landkreises können benachbarte Gemeinden die Aufgabe zur Bildung eines Gutachterausschusses nach den Vorschriften der Gemeindeordnung und des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit übertragen (z.B. an eine andere Gemeinde, eine Verwaltungsgemeinschaft oder einen Zweckverband). Damit werden die Möglichkeiten für die interkommunale Zusammenarbeit stark erweitert.
- Für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung werden mindestens 1.000 auswertbare Kauffälle pro Jahr und eine geeignete Personal- und Sachmittelausstattung vorausgesetzt.

Die Eckpunkte wurden in die neue Gutachterausschussverordnung (GuAVO) übernommen, die zum 11. Oktober 2017 in Kraft trat.

Da das MLR allerdings keine Vorgaben gemacht hat, wie die neuen Zuständigkeitsbereiche im Einzelnen auszusehen haben, ist die – auch vom Städte- und Gemeindetag in der Abstimmung eingeforderte – Selbstbestimmung und Eigeninitiative der Gemeinden gefragt. Der Städte- als auch der Gemeindetag haben diesbezüglich ihre Mitglieder aufgerufen sich aktiv um die notwendigen Zusammenschlüsse zu bemühen.

2. Umsetzung der Reform zum amtlichen Gutachterausschusswesen in der Raumschaft Schwäbisch Gmünd:

Seit dem 01.07.2020 besteht bei der Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Schwäbisch Gmünd mit den Kommunen Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell, Obergröningen, Schechingen, Lorch, Waldstetten und Schwäbisch Gmünd.

Der Zusammenschluss mit den Kommunen der VG Rosenstein erfolgte zum 01.10.2021. Seitens den Kommunen Durlangen, Mutlangen, Ruppertshofen, Spraitbach, und Täferrot besteht ebenfalls Interesse sich dem gemeinsamen Gutachterausschuss Schwäbisch Gmünd anzuschließen, um den Anforderungen an die Reform des Gutachterausschusswesens gerecht zu werden.

Der gemeinsame Gutachterausschuss Schwäbisch Gmünd verfügt über die notwendige Infrastruktur sowie Personalkompetenz und Sachmittelausstattung, um alle gesetzlichen Aufgaben zu erfüllen.



Im Ergebnis soll daher nun eine weitere öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit den Kommunen Durlangen, Mutlangen, Ruppertshofen, Spraitbach und Täferrot zur Übertragung der Aufgaben im amtlichen Gutachterausschusswesen auf den gemeinsamen Gutachterausschuss Schwäbisch Gmünd abgeschlossen werden (siehe Anlage 1). Zwei wichtige Punkte, die in der Vereinbarung geregelt werden sollen, sind die Zusammensetzung sowie die Finanzierung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle.

3. Zusammensetzung des gemeinsamen Gutachterausschusses Schwäbisch Gmünd und Benennung der Gutachter

Bei der Zusammensetzung des gemeinsamen Gutachterausschusses Schwäbisch Gmünd werden die übertragenden Gemeinden ihre Gutachter benennen, die dann vom Schwäbisch Gmünder Gemeinderat zu bestellen sind. Bei der Auswahl wird auf die nach § 192 BauGB geforderte Sachkunde und Erfahrung in der Wertermittlung besonders Wert gelegt. Die Regelung sieht vor, dass jede Gemeinde ein Mitglied pro angefangene 2.000 Einwohner, mindestens aber zwei und höchstens fünfzehn Mitglieder, in den gemeinsamen Gutachterausschuss namentlich vorschlägt.

Als Übergangsregelung können die Mitgliedsgemeinden bis längstens zur Neubestellung der ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses bei der Stadt Schwäbisch Gmünd zum 28.04.2023 die bestellten Mitglieder ihrer bisherigen Gutachterausschüsse in den gemeinsamen Gutachterausschuss entsenden.

4. Kosten und Finanzierung der gemeinsamen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Schwäbisch Gmünd

Die Finanzierung der Kosten für die Personal- und Sachaufwendungen der Geschäftsstelle kann aus der heutigen tatsächlichen Kostensituation, die für die Tätigkeit des Gutachterausschusses Schwäbisch Gmünd vorhanden ist, auf die erweiterte Zuständigkeit hochgerechnet werden.

Durch die Übernahme der zusätzlichen Aufgaben für die übertragenden Gemeinden Durlangen, Mutlangen, Ruppertshofen, Spraitbach und Täferrot mit weiteren ca. 16.000 Einwohnern, muss die bestehende Geschäftsstelle zwangsläufig personell angepasst werden. Damit die hierdurch entstehenden Mehrkosten nicht zu Lasten des bisherigen gemeinsamen Gutachterausschusses Schwäbisch Gmünd gehen, ist eine genaue Ermittlung und transparente Verteilung der entstehenden Kosten erforderlich. Als Verteilungsschlüssel soll wie bisher das Verhältnis der Einwohner herangezogen werden.

Für die Erledigung der Aufgaben der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses (mit ca. 114.500 Einwohner) stehen hier derzeit 5,0 Personalstellen (ca. 0,43 Stellen je 10.000 Einwohner) zur Verfügung. Nach Auswertungen aus einer Umfrage des Städtetags BW bei Städten, in denen die Aufgaben nach dem BauGB voll erfüllt werden, sowie nach Personalbedarfsberechnungen, ist eine sachgerechte und vollständige Aufgabenerfüllung bei 0,3 bis 0,5 Stellen je 10.000 Einwohner gegeben. Durch die neue Grundsteuerreform ist zudem mit einem höheren Personalbedarf zu rechnen.



Durch die Erweiterung mit den Kommunen Durlangen, Mutlangen, Ruppertshofen, Spraitbach und Täferrot mit insgesamt ca. 16.000 Einwohnern würde nach der Städtetagserhebung einen Personalmehrbedarf zwischen 0,5 und 0,7 Stellen bedeuten. Hieraus ergibt sich, dass die gemeinsame Geschäftsstelle des erweiterten Gutachterausschusses Schwäbisch Gmünd mit den Gemeinden Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell, Obergröningen, Schechingen, Waldstetten, Bartholomä, Möggingen, Böbingen a. d. R., Heuchlingen und der Städte Heubach, Lorch und Schwäbisch Gmünd (mit ca. 130.000 Einwohner) künftig mit 5,5 Personalstellen zu besetzen wäre. Da auch durch die Grundsteuerreform zusätzliche Aufgaben hinzukommen, wird die Verwaltung nach dem Vorliegen genauerer Informationen hierzu auf Sicht fahren und entsprechen reagieren.

Voraussichtliche Kosten der gemeinsamen Geschäftsstelle des erweiterten Gutachterausschusses Schwäbisch Gmünd pro Jahr:

- Personalkosten (5,5 Stellen)	ca. 400.000 €
- Entschädigungen Gutachter	ca. 22.000 €
- Sachkosten (Kosten des Arbeitsplatzes gem. KGSt-Bericht)	ca. 55.000 €
- Gemeinkosten (ca.10 %)	ca. 40.000 €

Voraussichtliche Gesamtkosten: ca. 517.000 €

Voraussichtliche Gebühreneinnahmen pro Jahr: ca. 190.000 €

Die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Schwäbisch Gmünd bearbeitet im Städtetagsvergleich eine sehr hohe Anzahl an Gutachten und erwirtschaftet somit entsprechende Erträge (in 2021 ca. 160.000 €).

Voraussichtliche Unterdeckung: ca. 327.000 €

Die ermittelte Unterdeckung in Höhe von ca. 327.000 € würde bei insgesamt ca. 130.000 Einwohnern einen Kostensatz von 2,52 jährlich pro Einwohner ergeben. Zum Vergleich liegt die Stadt Heidenheim hier bei 2,70 €, Offenburg bei 3,44 € und Tübingen bei 2,30 € pro Einwohner. Beim Zusammenschluss am 01. Oktober 2021 wurde mit einer Kostenbeteiligung von 2,50 €/ Einwohner kalkuliert. Aufgrund der bisherigen Ertragsentwicklung, wird daher davon ausgegangen, dass diese Kostenbeteiligung weiterhin ausreichend ist.



Insgesamt stellt sich die Kostenbeteiligung der neun Kommunen mit ca. 130.000 Einwohnern wie folgt dar:

Gemeinde	Einwohnerzahl (30.06.2020)	Kostensatz	Kostenanteil
Schwäbisch Gmünd	62.032	2,50	155.080,00 €
Eschach	1.808	2,50	4.520,00 €
Göggingen	2.484	2,50	6.210,00 €
Iggingen	2.579	2,50	6.447,50 €
Leinzell	2.039	2,50	5.097,50 €
Lorch	10.877	2,50	27.192,50 €
Obergröningen	440	2,50	1.100,00 €
Schechingen	2.214	2,50	5.535,00 €
Waldstetten	7.156	2,50	17.890,00 €
Bartholomä	2.041	2,50	5.102,50 €
Böbingen a.d.R.	4.615	2,50	11.537,50 €
Heubach	9.906	2,50	24.765,00 €
Heuchlingen	1.869	2,50	4.672,50 €
Mögglingen	4.225	2,50	10.562,50 €
Durlangen	2.827	2,50	7.067,50 €
Ruppertshofen	1.874	2,50	4.685,00 €
Spraitbach	3.371	2,50	8.427,50 €
Mutlangen	6.776	2,50	16.940,00 €
Täferrot	1.021	2,50	2.552,50 €
Summe	130.154	2,50	325.385,00 €

5. Anpassung der Gutachterausschussgebührensatzung

Durch die Erweiterung des gemeinsamen Gutachterausschusses Schwäbisch Gmünd ergibt sich auch eine Änderung der Gutachterausschussgebührensatzung bei den neu aufzunehmenden Kommunen.

So müssen die aufzunehmenden Kommunen ihre jeweiligen Gutachterausschussgebührensatzungen aufheben und die Gutachterausschussgebührensatzung des gemeinsamen Gutachterausschusses Schwäbisch Gmünd einführen.



6. Weiteres Vorgehen

Der Zeitplan sieht vor, dass im Dezember 2021 neben dem Schwäbisch Gmünder Gemeinderat auch die anderen Gemeinderäte der aufzunehmenden Kommunen über die mit dem Regierungspräsidium abgestimmte öffentlich-rechtliche Vereinbarung beraten und beschließen.

Nach den erfolgten Beschlüssen wird die öffentlich-rechtliche Vereinbarung dem Regierungspräsidium Stuttgart zur Genehmigung vorgelegt.

Nach Genehmigung durch das Regierungspräsidium Stuttgart erfolgt die öffentliche Bekanntmachung der Vereinbarung, die dadurch in Kraft treten wird.

In den Kommunen, die neu zum gemeinsamen Gutachterausschuss hinzukommen, ist die Gutachterausschussgebührensatzung öffentlich bekanntzugeben.

In den Kommunen, die bisher schon dem gemeinsamen Gutachterausschuss angehören, sind keine Beschlussfassungen notwendig.

Der erweiterte gemeinsame Gutachterausschuss Schwäbisch Gmünd soll dann erstmals zum 01.05.2022 seine Aufgaben im erweiterten Zuständigkeitsbereich (vgl. Anlage 4) wahrnehmen.

Um Zustimmung wird gebeten.