



## Beschlussvorlage Gemeinderat

Vorlage Nr.: GR/2019/100

<b>Amt:</b>	Amt für Gemeindeentwicklung und Bauwesen	<b>Datum:</b>	21.08.2019
<b>Sachgebiet:</b>	Bau- und Umweltverwaltung		
<b>Bearbeiter:</b>	Daniel Enzensperger	<b>Az.:</b>	625.20

<b>Beratungsfolge:</b> Gemeinderat	<b>Termin:</b> 25.09.2019	<b>Behandlung:</b> öffentlich
---------------------------------------	------------------------------	----------------------------------

**Befangenheit:** Keine.

**Sachverständige:** Simon Büchler (Amtsleiter Amt für Vermessung und Liegenschaften, Stadt Friedrichshafen), Hansjörg Oberfell (Abteilungsleiter Geschäftsstelle Gutachterausschuss, Stadt Friedrichshafen).

### Thema:

**Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Friedrichshafen  
- Grundsatzbeschluss**

### I. Sachverhalt:

#### 1. Ausgangslage

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen von Gebäuden und Liegenschaften, zur Ermittlung der Bodenrichtwerte und zur Führung der Kaufpreissammlung ist in der Bundesrepublik Deutschland vorgesehen, dass selbstständige und unabhängige Gutachterausschüsse gebildet werden (§ 192 Abs. 1 BauGB). Grundsätzlich werden die Gutachterausschüsse bei den Gemeinden gebildet (§ 1 Abs. 1 GuAVO BW). Der Gutachterausschuss besteht dabei aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern (§ 192 Abs. 2 BauGB). Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden alle vier Jahre vom Gemeinderat durch Wahl bestellt (§ 2 Abs. 1 GuAVO BW). Der Vorsitzende und die weiteren Gutachter sollen in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein (§ 192 Abs. 3 S. 1 BauGB). Für die Gemeinde Kressbronn a. B. gehören derzeit dem Gutachterausschuss Stefan Fehringer als Vorsitzender, Eckart Rapp, Eugen Dürr und Josef Bihler als weitere Gutachter an. Die vier Mitglieder des Gutachterausschusses sind ehrenamtlich tätig und wurden zuletzt in der Sitzung des

Gemeinderates vom 21. Juni 2017 bestellt. Neben den vom Gemeinderat bestellten Mitgliedern ist bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte sowie bei bestimmten weiteren Wertermittlungen ein Bediensteter des zuständigen Finanzamtes Friedrichshafen mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken als Gutachter hinzuzuziehen (§ 192 Abs. 3 S. 2 BauGB). Bei den Gutachterausschüssen wird eine Geschäftsstelle eingerichtet (§ 192 Abs. 4 BauGB). Der Geschäftsstelle obliegt die Erledigung der laufenden Verwaltungsaufgaben (§ 8 Abs. 2 GuAVO). Die Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übernimmt derzeit die Sachbearbeitung im Sachgebiet Bau- und Umweltverwaltung im Amt für Gemeindeentwicklung und Bauwesen, Gemeindeamtsinspektorin Sybille Stohr.

## **2. Neue Rechtsentwicklungen im Wertermittlungsrecht**

Durch Verordnung vom 26. September 2017 (GBl. 2017, S. 497) wurde durch die Landesregierung die Gutachterausschussverordnung (GuAVO BW) geändert. Neu in die Gutachterausschussverordnung wurde die Regelung aufgenommen, dass für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung des Gutachterausschusses eine geeignete Personal- und Sachmittelausstattung sowie eine ausreichende Anzahl an Kauffällen erforderlich ist (§ 1 Abs. 1a GuAVO BW). Im Verfahren zum Erlass der Verordnung war ursprünglich vorgesehen, eine Mindestanzahl an Kauffällen in Höhe von 1.000 Stück pro Jahr und pro Gutachterausschuss festzulegen, davon wurde jedoch wieder abgesehen und nur die unbestimmte Formulierung aufgenommen. Hintergrund der neuen Regelung ist jedenfalls, die Tätigkeit der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg weiter zu professionalisieren und vor allem die Anzahl der Gutachterausschüsse zu verringern.

Der Gutachterausschuss der Gemeinde Kressbronn a. B. hat folgende Fallzahlen:

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl der Verkaufsfälle (eingegangene Kaufverträge)</b>	<b>Anzahl der auswertbaren Verkaufsfälle</b>	<b>Anzahl der erstellten Gutachten</b>
2013	116	106	7
2014	116	111	8
2015	151	144	5
2016	126	114	11
2017	106	104	9

Im Schnitt hat der Gutachterausschuss also 123 Fälle pro Jahr zu bearbeiten. Bei dieser geringen Anzahl an Fällen ist das Vorliegen einer ausreichenden Anzahl an Kauffällen kritisch zu betrachten. Die Fallzahlen sind sehr weit von 1.000 Fällen pro Jahr entfernt und damit zu gering. Dies stellt die Aufrechterhaltung eines Gutachterausschusses allein für die Gemeinde Kressbronn a. B. stark in Frage.

## **3. Neue Rechtsentwicklungen im Grundsteuerrecht**

Am 10. April 2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) die derzeitige Ermittlung der für die Grundsteuer maßgeblichen Einheitswerte für Häuser und unbebaute Grundstücke auf Basis der Hauptfeststellung von 1964 wegen eines Verstoßes gegen den Gleichheitsgrundsatz für verfassungswidrig. Die Werte seien nach dem BVerfG völlig überholt. Das BVerfG forderte den Gesetzgeber auf, bis zum 31. Dezember 2019 die Berechnungsgrundlagen für die Grundsteuer neu zu regeln. Die bisherige Bestimmung dürfe jedoch ab der Neuregelung noch bis zum 10. April 2023 angewendet werden. Im Zuge der

Neuregelung wird eine Neubewertung fast aller Grundstücke notwendig. Die Bewertung hat durch den Gutachterausschuss zu erfolgen. Dementsprechend steht in den nächsten Jahren eine enorme Aufgabenlast für die Gutachterausschüsse bevor.

#### **4. Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses der Verbandsgemeinden**

Die Gemeinden Eriskirch, Kressbronn a. B. und Langenargen haben bereits vor der Änderung der Gutachterausschussverordnung geplant, die Gutachterausschüsse – zumindest die drei Geschäftsstellen – zusammenzulegen. Eine entsprechende Regelung wurde auch schon in die Verbandssatzung des Gemeindeverwaltungsverbands Eriskirch-Kressbronn a. B.-Langenargen aufgenommen. Kurz darauf hat sich die Gutachterausschussverordnung geändert, die im Änderungsverfahren noch die Anzahl von 1.000 Kauffällen vorsah. Damals war abzusehen, dass die drei Verbandsgemeinden zusammen die Anzahl von 1.000 Fällen jedoch nicht erreichen würden. Deshalb verwarf man den Plan wieder und nahm mit der Stadt Friedrichshafen Kontakt auf.

#### **5. Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Friedrichshafen**

##### **a) Politische Entwicklungen**

Die Stadt Friedrichshafen bildet mit der Gemeinde Immenstaad eine vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft. Diese sieht auch die Übernahme der Tätigkeiten des Gutachterausschusses durch die Stadt Friedrichshafen für die Gemeinde Immenstaad vor. Deshalb war es zunächst angedacht, im Verbund zu fünft (Friedrichshafen, Immenstaad, Eriskirch, Kressbronn a. B. und Langenargen) einen gemeinsamen Gutachterausschuss zu bilden. Die Grundzüge hierzu waren bereits im Jahr 2018 ausgearbeitet. In der Folgezeit sind auch die anderen Gemeinden im Bodenseekreis auf das Thema aufmerksam geworden. Derzeit läuft es darauf hinaus, dass sich im Bodenseekreis drei gemeinsame Gutachterausschüsse bilden werden. Jeweils an den Standorten Friedrichshafen, Markdorf und Überlingen. Die Stadt Tettngang und die Gemeinden Meckenbeuren und Neukirch wollen sich dem gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Friedrichshafen anschließen. Oberteuringen hingegen wird sich Markdorf anschließen. Das Hinzukommen von Tettngang, Meckenbeuren und Neukirch hat nun zu einer starken Verzögerung geführt, da auf dieser Grundlage die Kosten nochmals neu berechnet werden mussten.

##### **b) Modell des gemeinsamen Gutachterausschusses**

Es ist nun angedacht, dass die Städte Friedrichshafen und Tettngang sowie die Gemeinden Eriskirch, Kressbronn a. B., Langenargen, Meckenbeuren und Neukirch einen gemeinsamen Gutachterausschuss mit Sitz in Friedrichshafen bilden. Der Start soll bereits zum 1. Januar 2020 sein, wobei mit einer Übergangsphase von einem halben Jahr gerechnet wird. Es ist angedacht, in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung die der Gemeinde Kressbronn a. B. obliegende Aufgabe auf die Stadt Friedrichshafen zu übertragen.

##### **aa) Ziele**

Ziele der Zusammenlegung sind:

- Professionalisierung und Spezialisierung des komplexer werdenden Bewertungswesens
- Verkleinerung und Verschlanung der Verwaltungsstrukturen
- Erfüllung der Vorgaben der Gutachterausschussverordnung
- Verbesserung der Markttransparenz

Bei der Stadt Friedrichshafen soll mithin ein neuer großer Gutachterausschuss mit Geschäftsstelle gebildet werden. Hierfür sind fünf Vollzeitstellen angedacht. Der eigentliche Gutachterausschuss soll weiterhin mit ehrenamtlichen Gutachtern aus den beteiligten Gemeinden und aus der Praxis besetzt werden. Die Gemeinde Kressbronn a. B. würde insgesamt zwei Gutachter benennen, die anderen zwei Gutachter (von bisher vier) fallen weg.

### **bb) Aufgaben des gemeinsamen Gutachterausschusses**

Aufgaben des gemeinsamen Gutachterausschusses sollen sein:

- Führung Kaufpreissammlung
- Erfassung und Auswertung von Kaufverträgen
- Ableitung von Bodenrichtwerten sowie der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Übermittlung der Daten an statistische Erhebungsbehörden
- Erstellung eines Grundstückmarktberichts
- Erstattung von Verkehrswertgutachten
- Wertermittlung für kommunale Zwecke
- Bereitstellung der Daten für zentrale Geschäftsstelle BW

### **c) Weiteres Vorgehen**

Als wichtigster Schritt müssen die Gemeinderäte der beteiligten Kommunen nun einen Grundsatzbeschluss zur Zusammenlegung und Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses fassen. Dies ist für diese Gemeinderatssitzung vorgesehen. Im Folgenden werden die Gemeindeverwaltungen die Einzelheiten aushandeln und schließlich eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung abschließen.

## **II. Begründung/Rechtliche Würdigung:**

Die Fallzahlen für die Gemeinde Kressbronn a. B. sind sehr gering. Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind in den letzten Jahren zudem immer komplizierter und umfassender geworden. Die Aufgabe erfordert inzwischen immer mehr an Vorbereitung durch hauptamtliche Fachkräfte, sodass dem Gutachterausschuss nur noch die fachliche bzw. bodenpolitische Entscheidung verbleiben sollte. Derzeit wird in der Gemeinde Kressbronn a. B. die Hauptarbeit durch die ehrenamtlichen Gutachter selbst erledigt. Dies ist in der Form auf Dauer jedoch wegen des Umfangs nicht mehr leistbar. Die Aufgabe muss daher weiter professionalisiert werden. Die Zusammenlegung der Gutachterausschüsse des östlichen Bodenseekreises bei der Großen Kreisstadt Friedrichshafen ist sachgerecht. Die Fallzahlen für die Gemeinde Kressbronn a. B. wie auch für die anderen Gemeinden sind allein zu gering, gemeinsam werden die 1.000 Fälle klar übertroffen. Mit der Stadt Friedrichshafen würde sich eine große und erfahrene Behörde um die Erledigung der Aufgabe kümmern. Vor allem mit Blick auf die anstehende Grundsteuerreform ist Tempo bei der Übertragung der Aufgabe geboten. Die anstehenden massenweisen Bewertungen sind vom Gutachterausschuss der Gemeinde in der derzeitigen Konstellation und mit der derzeitigen Infrastruktur nicht leistbar. Deshalb sollte die Aufgabe so bald wie möglich abgegeben werden. Aus den genannten Gründen ist die Vergrößerung des jährlichen Abmangels (siehe

finanzielle Auswirkungen) zwangsläufig in Kauf zu nehmen.

### **III. Finanzielle Auswirkungen:**

#### **1. Bisherige Kosten**

Die Mitglieder des Gutachterausschusses der Gemeinde Kressbronn a. B. waren bisher ehrenamtlich tätig. Sie haben Anspruch auf eine Entschädigung (§ 14 Abs. 1 S. 1 GuAVO). Die Entschädigung richtet sich dabei nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz. Hauptberuflich tätige Mitglieder oder Mitarbeiter der Geschäftsstelle erhalten keine Entschädigung, sondern nur die Erstattung ihrer Auslagen, soweit welche entstanden sind (§ 14 Abs. 2 GuAVO).

Unter Berücksichtigung von laufenden Kostensteigerungen im Bereich Personal und Sachmittel belaufen sich die Kosten für die Unterhaltung des Gutachterausschusses auf ca. 14.000 €.

<b>Art der Kosten</b>	<b>Betrag</b>
Kosten für die Geschäftsstelle	7.000 €
davon: Personalkosten	5.000 €
davon: Sachkosten, Ausstattung	750 €
davon: Raumkosten	1.250 €
Kosten für Gutachter (Ø)	7.000 €
<b>Gesamtkosten:</b>	<b>14.000 €</b>

Den Kosten stehen Einnahmen von im Durchschnitt rund 6.000 € gegenüber. Nach Abzug der Gesamtkosten verbleibt ein Defizit von -8.000 €.

#### **2. Kosten nach Übernahme durch die Stadt Friedrichshafen**

Nach Kalkulation durch die Stadt Friedrichshafen entstehen der Stadt für die Unterhaltung eines gemeinsamen Gutachterausschusses folgende (derzeit geschätzte) Kosten:

<b>Art der Kosten</b>	<b>Betrag</b>
Personalkosten	365.600 €
Sachkosten	44.000 €
Honorare für Sachverständige	20.000 €
Gemeinkostenzuschlag 20 %	73.120 €
<b>Gesamtkosten:</b>	<b>502.720 €</b>

Die Abrechnung soll nach den tatsächlichen Kosten erfolgen. Den Gesamtkosten stehen prognostizierte durchschnittliche Einnahmen von 67.400 € gegenüber. Dies ergibt umzulegenden Kosten in Höhe von 435.320 €. Es ist angedacht, die Kosten zu 50 % nach der Einwohnerzahl und zu 50 % nach dem Anteil der eingegangenen Verträge aufzuteilen. Bei 8.620 Einwohnern (6,9 %) und durchschnittlich 123 Kaufverträgen (7,8 %) ergäbe sich für die Gemeinde Kressbronn a. B. folgende Umlage:

<b>Umlage</b>	<b>Betrag</b>
Umlage Anteil Einwohnerzahl	15.021,73 €
Umlage Anteil eingegangene Verträge	17.009,01 €
<b>Gesamtumlage:</b>	<b>32.030,74 €</b>

Die Gesamtumlage würde jedes Jahr anhand der tatsächlichen Kosten ermittelt und müsste von der Gemeinde Kressbronn a. B. an die Stadt Friedrichshafen für die Erbringung der Leistung erstattet werden.

### **3. Künftiger jährlicher Abmangel**

Damit würde sich das jährliche Defizit für die Erledigung der Aufgabe von -8.000 € um 24.000 € auf rund -32.000 € vergrößern.

### **IV. Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat stimmt einer Zusammenlegung der Gutachterausschüsse und damit einer Übertragung der Aufgabe auf die Stadt Friedrichshafen zu.
2. Der Gemeinderat beauftragt den Bürgermeister mit der weiteren Aushandlung der Konditionen für die öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit der Stadt Friedrichshafen.

### **V. Anlagen:**

625.20 Gemeinsamer Gutachterausschuss Präsentation

### **VI. Sonstige Hinweise:**

Keine.