FRIEDRICHSHAFEN

Seeblick mit Weitsicht

Gemeinsamer Gutachterausschuss

Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses nach § 1 GuAVO

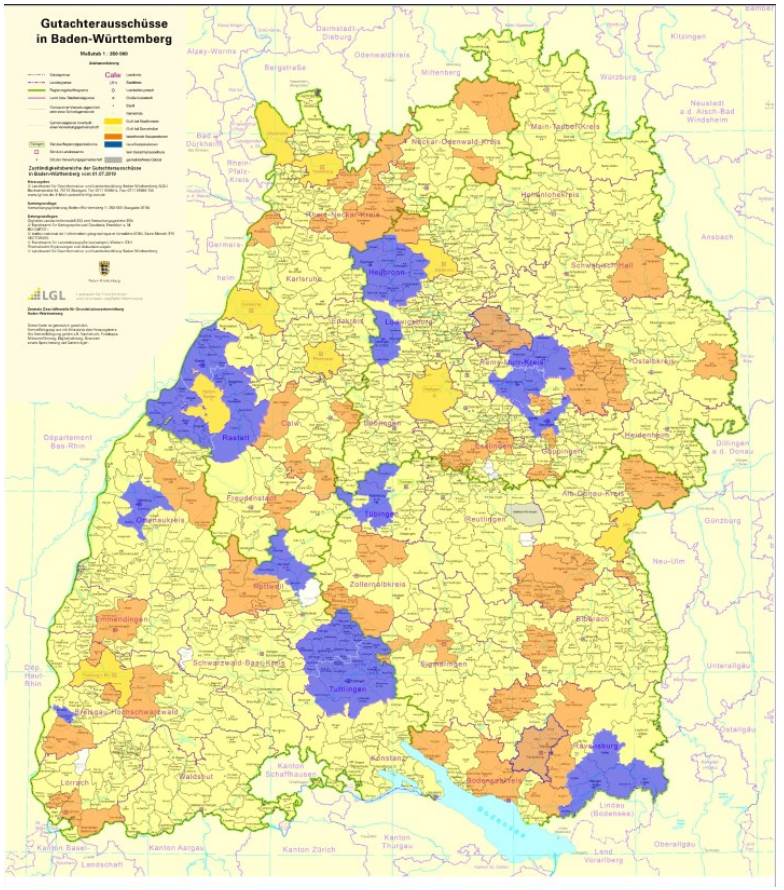
zur Übertragung der Aufgaben nach § § 192 – 197 BauGB (Wertermittlung) von den Gemeinden Eriskirch, Kressbronn, Langenargen, Meckenbeuren, Neukirch und Tettnang auf die Stadt Friedrichshafen

Friedrichshafen, den 25.07.2019

Historisch bedingte Entwicklung der Gutachterausschüsse in BW

Quelle: Immobilienmarktbericht Deutschland, Stand Dezember 2017

Bildung gemeinsamer Geschäftsstellen im Rahmen der GuAVO



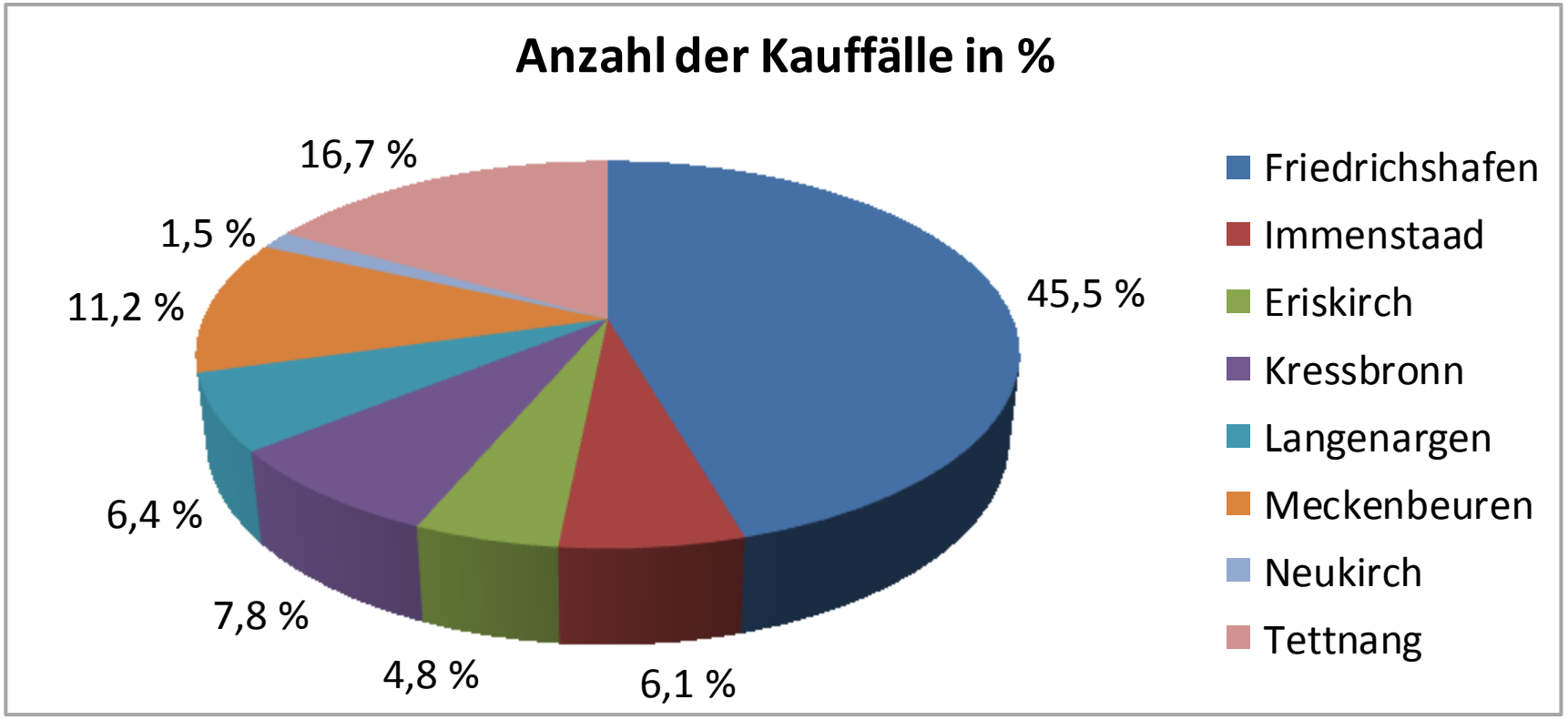
Quelle: LGL Baden-Württemberg, Stand Juni 2019

FRIEDRICHSHAFEN
Seeblick mit Weitsicht
Gemeinsamer Gutachterausschuss

Anzahl der zur Auswertung geeigneten Kauffälle je Gemeinde

Gemeinde	2013	2014	2015	2016	2017	Summe	in %
Friedrichshafen	616	690	701	705	650	3.362	45,5 %
Immenstaad	94	83	101	85	87	450	6,1 %
Eriskirch	120	70	63	46	54	353	4,8 %
Kressbronn	106	111	144	114	104	579	7,8 %
Langenargen	119	93	78	89	94	473	6,4 %
Meckenbeuren	106	136	150	166	266	824	11,2 %
Neukirch	32	37	18	9	17	113	1,5 %
Tettnang	245	286	255	221	223	1.230	16,7 %
Summe	1.438	1.506	1.510	1.435	1.495	7.384	100 %

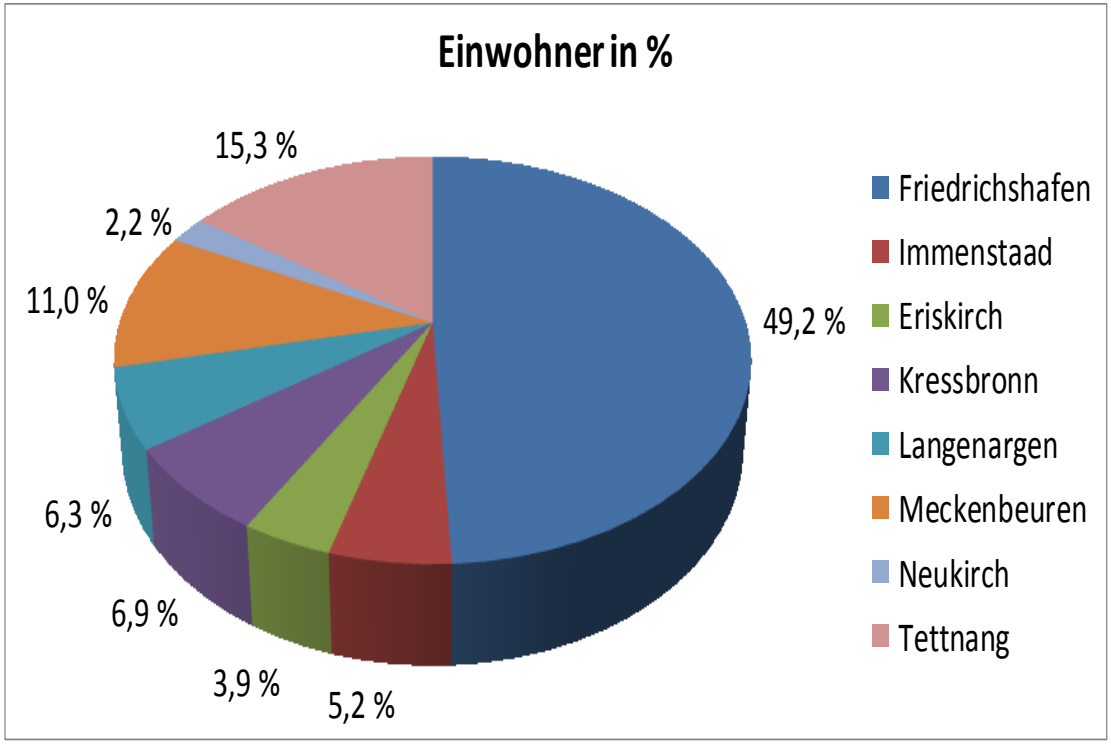
Grafische Darstellung der Verteilung der zur Auswertung geeigneten Kauffälle



FRIEDRICHSHAFEN
Seeblick mit Weitsicht
Gemeinsamer Gutachterausschuss

Grafische Darstellung der Einwohnerzahlen

Gemeinde	Einwohner	in %
Friedrichshafen	61.430	49,2 %
Immenstaad	6.542	5,2 %
Eriskirch	4.930	3,9 %
Kressbronn	8.620	6,9 %
Langenargen	7.850	6,3 %
Meckenbeuren	13.720	11,0 %
Neukirch	2.700	2,2 %
Tettnang	19.109	15,3 %



FRIEDRICHSHAFEN
Seeblick mit Weitsicht
Gemeinsamer Gutachterausschuss

Ziel der geplanten Struktur des „Gemeinsamen Gutachterausschusses“

- vollständige Übertragung der amtlichen Wertermittlung auf die Stadt Friedrichshafen

- Rechtzeitige Teilnahme an der allgemeinen Entwicklung in Baden-Württemberg
- Geplante Größe der Einheit stellt repräsentative Masse im Bodenseekreis dar
- Erfüllung der Vorgaben der Gutachter-ausschussverordnung (GuAVO)

→ Vorteil:- Ableitung vergleichbarer Marktdaten
- bessere Markttransparenz
- eine Geschäftsstelle mit geschultem Personal

Aufgaben nach § § 192 – 197 BauGB (Wertermittlung)

FRIEDRICHSHAFEN
Seeblick mit Weitsicht
Gemeinsamer Gutachterausschuss

- Einrichtung der Geschäftsstelle für den gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Friedrichshafen gemäß § 1 GuAVO mit 5 Mitarbeitern in Vollzeitstellen
    - Weiterbildung von Frau Hahn im Rahmen eines berufsbegleitenden Studiums bei der DIA Freiburg
- Zusammensetzung des GAA mit ehrenamtlichen Gutachtern aus jeder Kommune
- Benennung eines Ansprechpartners jeder Kommune für die Kommunikation mit dem Gutachterausschuss

- Führung der Kaufpreissammlung
- Erfassung und Auswertung von Kaufverträgen
- Ableitung von Bodenrichtwerten nach § 196 BauGB sowie der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach § 193 Abs. 5 BauGB
- Übermittlung der Daten an die statistischen Erhebungsbehörden
- Erstellung eines Grundstücksmarktberichts
- Erstattung von Verkehrswertgutachten
- Wertermittlung für kommunale Zwecke
- Bereitstellung der Daten für BORIS BW

FRIEDRICHSHAFEN
Seeblick mit Weitsicht
Gemeinsamer Gutachterausschuss

Mitglieder des Gutachterausschusses

Bisherige Zusammensetzung der 6 einzelnen Gutachterausschüsse

Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen/Immenstaad

10 + 2

Gemeinde Eriskirch

6

Gemeinde Kressbronn

4

Gemeinde Langenargen

4

Gemeinde Meckenbeuren

6

Verwaltungsgemeinschaft Tettnang/Neukirch

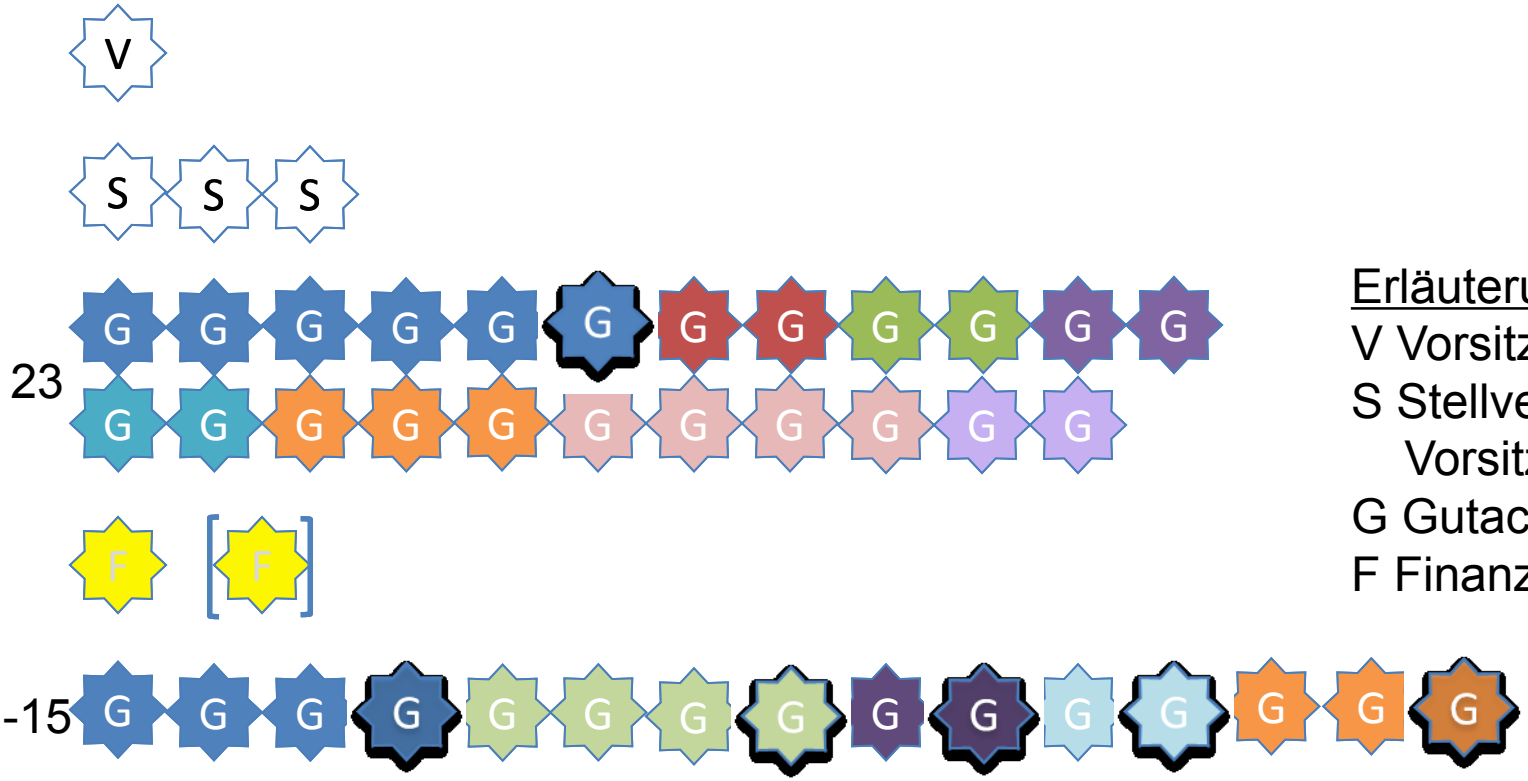
4 + 1

Erläuterung:
V Vorsitzender
S Stellvertretender Vorsitzender
G Gutachter
F Finanzamt

Mitglieder des Gutachterausschusses

<u>Geplanter gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Friedrichshafen</u>

Gemeinsamer Gutachterausschuss (Vorschlag)



<u>Erläuterung:</u>
V Vorsitzender
S Stellvertretender Vorsitzender
G Gutachter
F Finanzamt

Arbeitsgrundlagen und technische Ausstattung:

FRIEDRICHSHAFEN
Seeblick mit Weitsicht
Gemeinsamer Gutachterausschuss

- **Änderung der Verwaltungs- und Gutachterausschussgebührensatzungen**
- **Klärung der Bereitstellung von Unterlagen für die Auswertung der Kaufverträge sowie für die Erstellung von Verkehrswertgutachten**
- Bauakten, Denkmaleigenschaft, Teilungserklärung mit Aufteilungsplänen
- Bebauungsplan, Flächennutzungsplan
- Grunddienstbarkeiten, Baulasten
- Erschließungskosten
- Altlastenkataster
- ALB / ALK
- gesonderte GIS-Fachschalen (Leitungskataster, Luftbilder, gemeindeeigene Grundstücksübersicht, Biotope…)

- **Übernahme der Altverträge in die WinAKPS → Nachbearbeitung der 2-3 letzten Jahrgänge?**
- **Erweiterung der EDV-Nutzung**
- Lizenz GIS, WinAKPS, erweiterte Einsicht in das elektronische Grundbuch
- Kompatibilität bzgl. Rechten an der Kartennutzung → Rahmenvereinbarungen mit dem LGL

FRIEDRICHSHAFEN
Seeblick mit Weitsicht
Gemeinsamer Gutachterausschuss

Geschätzte Ausgaben

Vollkostenrechnung nach KGSt (Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement)
mit dem Ansatz für Sach- und Gemeinkosten, zusätzlich Honorare für SV

	Summe
Geschätzte Personalkosten	365.600 €
Geschätzte Sachkosten Arbeitsplatz 5 x 8.800 €	44.000 €
Honorare für Sachverständige des GAA	20.000 €
Gemeinkosten Zuschlag 20 %	73.120 €
	Summe **502.720 €**

Die Kostenansätze nach KGSt wurden von dem Amt DIG/Abt. ORG mitgeteilt.
Die Abrechnung erfolgt nach tatsächlichen Kosten!

FRIEDRICHSHAFEN
Seeblick mit Weitsicht
Gemeinsamer Gutachterausschuss

Kostenverteilung:

Geschätzte Ausgaben:	502.720,00 €
Geschätzte Einnahmen:	67.400,00 €
Umzulegende Gesamtkosten:	435.320,00 €

Umlageschlüssel:
50 % der Kosten als Umlage über

die Einwohnerzahl

geschätzt 217.660,00 €

Gemeinde	Anzahl Einwohner	in %	Anteil Umlage
Friedrichshafen	61.430	49,2 %	107.051,62 €
Immenstaad	6.542	5,2 %	11.400,48 €
Eriskirch	4.930	3,9 %	8.591,31 €
Kressbronn	8.620	6,9 %	15.021,73 €
Langenargen	7.850	6,3 %	13.679,88 €
Meckenbeuren	13.720	11,0 %	23.909,30 €
Neukirch	2.700	2,2 %	4.705,18 €
Tettnang	19.109	15,3 %	33.300,49 €
Summe	124.901	100 %	217.660,00 €

den Anteil der eingegangenen Verträge

geschätzt 217.660,00 €

Gemeinde	Anzahl Kaufverträge	in %	Anteil Umlage
Friedrichshafen	744	47,3 %	102.883,76 €
Immenstaad	100	6,4 %	13.828,46 €
Eriskirch	74	4,7 %	10.233,06 €
Kressbronn	123	7,8 %	17.009,01 €
Langenargen	97	6,2 %	13.413,61 €
Meckenbeuren	165	10,5 %	22.816,96 €
Neukirch	23	1,5 %	3.180,55 €
Tettnang	248	15,8 %	34.294,59 €
Summe	1.574	100 %	217.660,00 €

Umlagekosten gesamt je Einwohner: 3,49 €

FRIEDRICHSHAFEN
Seeblick mit Weitsicht
Gemeinsamer Gutachterausschuss

Berechnung Kostenerstattung

Gemeinde	Anzahl Einwohner	in %	Anteil Umlage
Friedrichshafen	61.430	49,2 %	107.051,62 €
Immenstaad	6.542	5,2 %	11.400,48 €
Eriskirch	4.930	3,9 %	8.591,31 €
Kressbronn	8.620	6,9 %	15.021,73 €
Langenargen	7.850	6,3 %	13.679,88 €
Meckenbeuren	13.720	11,0 %	23.909,30 €
Neukirch	2.700	2,2 %	4.705,18 €
Tettnang	19.109	15,3 %	33.300,49 €
Summe	124.901	100 %	217.660,00 €

Gemeinde	Anzahl Kaufverträge	in %	Anteil Umlage
Friedrichshafen	744	47,3 %	102.883,76 €
Immenstaad	100	6,4 %	13.828,46 €
Eriskirch	74	4,7 %	10.233,06 €
Kressbronn	123	7,8 %	17.009,01 €
Langenargen	97	6,2 %	13.413,61 €
Meckenbeuren	165	10,5 %	22.816,96 €
Neukirch	23	1,5 %	3.180,55 €
Tettnang	248	15,8 %	34.294,59 €
Summe	1.574	100 %	217.660,00 €

Gemeinde	Umlage Einwohner	Umlage Kaufverträge	Anteil Umlage
Friedrichshafen	107.051,62 €	102.883,76 €	**209.935,38 €**
Immenstaad	11.400,48 €	13.828,46 €	**25.228,95 €**
Eriskirch	8.591,31 €	10.233,06 €	**18.824,38 €**
Kressbronn	15.021,73 €	17.009,01 €	**32.030,74 €**
Langenargen	13.679,88 €	13.413,61 €	**27.093,49 €**
Meckenbeuren	23.909,30 €	22.816,96 €	**46.726,26 €**
Neukirch	4.705,18 €	3.180,55 €	**7.885,73 €**
Tettnang	33.300,49 €	34.294,59 €	**67.595,08 €**
Summe	217.660,00 €	217.660,00 €	**435.320,00 €**

Geplante Vorgehensweise

FRIEDRICHSHAFEN
Seeblick mit Weitsicht
Gemeinsamer Gutachterausschuss

- Zustimmung aller beteiligten Kommunen an der Bildung des gemeinsamen Gutachterausschusses
- „Expertenrunde“ (Arbeitskreis) - Vorbereitung und Abstimmung der vertraglichen Vereinbarungen und Klärung des betrieblichen Ablaufs
- Einigung auf einen Zeitpunkt, ab wann die Vereinbarungen gelten sollen
- Stadt Friedrichshafen - Klärung der Raumfrage, Stellenbewertungen/ Stellenausschreibungen
- Vorbereitung Ratsbeschlüsse
- Öffentlich-rechtliche Vereinbarung
- Gebührensatzungen

Zusammenschluss