

Stadtplanungsamt

61 Ad/km

Biberach, 17.10.2019

## Beschlussvorlage

**Drucksache  
Nr. 2019/235**

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Hauptausschuss	öffentlich	11.11.2019	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	18.11.2019	Beschlussfas- sung			

### **Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses "Biberach-Mitte" (Grundsatzbeschluss)**

#### **I. Beschlussantrag**

1. Es soll ein gemeinsamer Gutachterausschuss „Biberach-Mitte“ gebildet werden. Die Stadt Biberach soll erfüllende Gemeinde werden und übernimmt den Vorsitz des Gutachterausschusses.
2. Die neue gemeinsame Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird personell mit 3,0 Stellen ausgestattet.
3. Die Verwaltung der Stadt Biberach wird beauftragt, eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die Bildung und Erfüllung der Aufgaben des Gemeinsamen Gutachterausschusses auszuarbeiten und zum Beschluss vorzulegen.

#### **II. Begründung**

##### **1. Kurzfassung**

Innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft Biberach besteht bislang eine Geschäftsstelle für die Stadt Biberach sowie eine gemeinsame Geschäftsstelle für die weiteren Gemeinden. Dabei haben alle Gemeinden bislang eigenständige Gutachterausschüsse. Diese Konstellation ist gemäß neuer Gutachterausschussverordnung nicht mehr zulässig.

Die Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft streben daher einen gemeinsamen Gutachterausschuss zum 01.01.2021 an. Ziel ist die Bildung einer leistungsfähigen Einheit, auch in Hinblick auf die zukünftig erhöhten Anforderungen im Gutachterausschusswesen. Die Stadt Bad

Schussenried und die Gemeinde Ingoldingen möchten sich dem neu zu bildenden Gutachterausschuss anschließen.

Bei positiver Beschlussfassung wird die Verwaltung der Stadt Biberach eine entsprechende öffentlich-rechtliche Vereinbarung ausarbeiten und den künftigen Mitgliedsgemeinden zum Beschluss vorlegen.

## **2. Ausgangssituation**

Neue Gutachterausschussverordnung: Seit 11.10.2017 ist die neue Gutachterausschussverordnung (GuAVO) in Kraft. Die GuAVO ermöglicht es, dass sich benachbarte Gemeinden im Gutachterausschusswesen zusammenschließen können, d.h. daß ein gemeinsamer Gutachterausschuss gebildet wird und eine Gemeinde die Aufgabe des Gutachterausschusswesens komplett übernimmt (erfüllende Gemeinde). Ein Zusammenschluss ist nach GuAVO nicht verpflichtend, sondern fällt unter das Selbstverwaltungsrecht der Gemeinden. Ziel dieser Verordnung ist es, leistungsfähigere Einheiten im Bereich des Gutachterausschusswesens zu bilden.

In der neuen GuAVO ist es nicht vorgesehen, dass nur eine gemeinsame Geschäftsstelle – wie bisher im Falle der Umlandgemeinden praktiziert – gebildet wird und die Gemeinden weiterhin Ihre eigenständigen Gutachterausschüsse vor Ort bestellen. Diese Form der Zusammenarbeit wird vom Regierungspräsidium nicht genehmigt. Es soll eine Übertragung zur Aufgabenerfüllung erfolgen. Nach Auffassung des Ministeriums für ländlichen Raum ist es ausgeschlossen, bei der Aufgabe zwischen einer Zuständigkeit für den Gutachterausschuss und der Zuständigkeit für die Geschäftsstelle zu trennen. Daraus ergibt sich, dass die Errichtung einer gemeinsamen Geschäftsstelle bzw. Auswertstelle für mehrere Gemeinden nicht zulässig ist, da es sich dabei um eine Übertragung zur Erledigung handelt. Die Übertragung zur Erledigung ist von der neuen GuAVO nicht vorgesehen. Ebenso ist eine Aufgabenübertragung an Dritte – z. B. freie Sachverständige – unzulässig.

Grundsteuerreform: Das Bundesverfassungsgericht hat die Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer per 10.04.2018 für verfassungswidrig erklärt. Zum 31.12.2019 muss seitens der Bundesregierung eine neue Berechnungsmethode vorliegen.

Bei der Grundsteuerreform ist davon auszugehen, dass teilweise auch die Bodenrichtwerte Grundlage der Bemessung sein werden. Deshalb ist es wichtig, die Bodenrichtwerte auf einen einheitlichen Stand – gemäß der Bodenrichtwertlinie (BRW-RL) – zu bringen. Künftig werden die Bodenrichtwerte an Bedeutung gewinnen und eine digitale Übermittlung an das Finanzamt ist ab 01.01.2021 geplant.

Die Bodenrichtwerte leiten sich aus der ausgewerteten Kaufpreissammlung ab. Jede Gemeinde muss die entsprechende personelle, technische und organisatorische Infrastruktur vorhalten. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit ist eine dezentrale Struktur nicht erstrebenswert. Im Hinblick auf die Grundsteuerreform ist es sinnvoll, dass die Gemeinden eine Kooperation im Gutachterausschusswesen anstreben.

## **3. Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses „Biberach - Mitte“**

Es wird vorgeschlagen, einen gemeinsamen Gutachterausschuss zu gründen. Teilnehmer sind die Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Biberach, d.h. die Stadt Biberach und die Gemeinden Attenweiler, Eberhardzell, Hochdorf, Maselheim, Mittelbiberach, Ummendorf und Warthausen sowie darüber hinaus die Stadt Bad Schussenried und die Gemeinde Ingoldingen.

Einen Kurzüberblick über eine zeitgemäße und den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Aufgabenerledigung durch die Gutachterausschüsse kann der Anlage 1 entnommen werden. Die Kooperation muss in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung geregelt werden.

Die Stadt Biberach ist bereit, die Aufgaben als erfüllende Gemeinde zu übernehmen und eine gemeinsame Geschäftsstelle einzurichten. Es wird eine Umsetzung zum 01.01.2021 angestrebt.

Im gemeinsamen Gutachterausschuss sind alle Gemeinden vertreten. Der Ausschuss hat einen ehrenamtlichen Vorsitzenden und je einen ehrenamtlichen stellvertretenden Vorsitzenden aus jeder Gemeinde. Die Stadt Biberach stellt insgesamt 8 Gutachter, davon den 1. Vorsitzenden und seinen Stellvertreter sowie 6 weitere Mitglieder. Jede der Umlandgemeinden stellt 4 Gutachter, davon einen stellvertretenden Vorsitzenden und 3 weitere Mitglieder. Dem Gutachterausschuss gehören zudem wie bisher 2 Vertreter der Finanzbehörde an.

<b>Anzahl der Gutachter des gemeinsamen Gutachterausschusses „Biberach-Mitte“</b>	
Bad Schussenried	4
Biberach	8
Attenweiler	4
Eberhardzell	4
Hochdorf	4
Ingoldingen	4
Maselheim	4
Mittelbiberach	4
Warthausen	4
Ummendorf	4
Vertreter des Finanzamts	2
<b>Gesamtzahl der Gutachter des gemeinsamen Gutachterausschusses</b>	<b>46</b>

Die Anzahl der Gutachter ist abhängig von der Einwohnerzahl der jeweiligen Gemeinde:

<b>Einwohnerzahl</b>	<b>Anzahl der Gutachter</b>
0-10.000	4
10.000-15.000	5
15.000-20.000	6
20.000-25.000	7
25.000-35.000	8
35.000-45.000	9

Während die Bodenrichtwerte alle 2 Jahre im Gutachterausschuss gemeinsam verabschiedet werden müssten, sollen die einzelnen Verkehrswertgutachten jeweils mit 3 Gutachtern aus der jeweiligen Gemeinde beschlossen werden können.

#### 4. Personelle Ausstattung der neuen Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle der Stadt Biberach ist mit einem Stellenumfang von 85 % ausgestattet, die gemeinsame Geschäftsstelle für den Verwaltungsraum Biberach mit einem Stellenumfang von 50 %. Insgesamt bestehen somit bisher 1,35 Stellen für das Gutachterausschusswesen.

Durch die bestehende Kooperation konnten bereits in den letzten 4 Jahren Erfahrungen gesammelt werden. Es hat sich gezeigt, dass weder bei der Geschäftsstelle noch bei der gemeinsamen Geschäftsstelle des Verwaltungsraums die personellen Kapazitäten ausreichen, so dass zeitweise weitere Kapazitäten im Stadtplanungsamt herangezogen werden müssen für z.B. zeichnerische Tätigkeiten sowie im Bereich GIS.

Im Hinblick auf die anstehenden Änderungen bei der Grundsteuerreform muss die Kaufpreissammlung detaillierter ausgewertet werden. Dies bedeutet einen zeitlichen Mehraufwand, z. B. in Form von Anschreiben an die Käufer/Verkäufer, Einholung von aktuellen Objektunterlagen. Die Kaufverträge müssen zeitnah ausgewertet werden. Weiter erschwerend für die Aufgabenerfüllung der Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen sind aktuelle Änderungen im Bereich der Grundstückswertermittlung (Neue Sachwertrichtlinie, Änderungen in der Ertragswertrichtlinie). Eine Fachsoftware für Immobilienwertermittlung haben die größeren Städte wie Ravensburg und Ulm bereits etabliert und soll auch in Biberach eingeführt werden.

Diese erhöhten Anforderungen im Gutachterausschusswesen sind mit der derzeitigen Personalausstattung nicht leistbar.

Die Stadt Ravensburg und die Stadt Wangen haben bereits zum 01.01.2019 gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet. In diesem Zuge wurden die Personalstellen bei den Geschäftsstellen aufgestockt. Die Leitung der Geschäftsstellen werden dort entweder von einem Ingenieur/Architekt (E12) mit dem Schwerpunkt Immobilienwertermittlung oder von einem Beamten (A12) wahrgenommen. Die Stadt Ravensburg und die Stadt Wangen haben die Empfehlung des Regierungspräsidiums - 1 Personalstelle pro 25.000 Einwohner - umgesetzt.

Dieser Stellenschlüssel umgesetzt auf Biberach, die bisherige Verwaltungsgemeinschaft und die neu hinzukommenden Gemeinden Ingoldingen und Bad Schussenried, bedeutet zum Stand 31.12.2018 einen Stellenumfang von 2,9 Stellen:

Stadt / Gemeinde	Einwohnerzahl zum 31.12.2018*	Stellenumfang
Biberach an der Riß	33.577 Einwohner	1,34 Stellen
Warthausen, Ummendorf, Mittelbiberach, Attenweiler, Hochdorf, Eberhardzell, Maselheim	27.508 Einwohner	1,10 Stellen
Bad Schussenried	8.759 Einwohner	0,35 Stellen
Ingoldingen	2.952 Einwohner	0,12 Stellen

<b>Gutachterausschuss „Biberach Mitte“</b>	<b>72.796 Einwohner</b>	<b>2,91 Stellen</b>
--	-------------------------	---------------------

\* gemäß kommunaler Bevölkerungsfortschreibungen

Für den neuen Gutachterausschuss ergibt sich für das Jahr 2021 aufgrund der Neuaufnahme zweier Gemeinden, der deutlich erhöhten Anforderungen im Gutachterausschusswesen sowie unter Berücksichtigung des anhaltend hohen Bevölkerungswachstums ein Bedarf von 3,0 Personalstellen.

Im Vergleich zur bisherigen personellen Ausstattung bedeutet dies die zusätzliche Einrichtung von 1,65 Stellen im Stadtplanungsamt.

Geplant ist eine 100 %-Stelle (E12) mit Schwerpunkt in der Immobilienwertermittlung sowie eine 50 %-Stelle (E9c) für die Bereiche Kaufpreisauswertung und Bodenrichtwertermittlung. Zudem kann die bestehende 85 %-Stelle künftig zu 100 % dem Gutachterausschuss zugeordnet werden und die entfallenden 15 % amtsintern durch die Aufstockung einer bestehenden Stelle ersetzt werden.

Im Stellenplan der Stadt Biberach ist bereits für das Haushaltsjahr 2020 eine neue 100 %-Stelle (E12) angemeldet (Kostenträgerstelle 51111000/Kostenstelle 61160000 Gutachterausschuss). Die Stellenausschreibung soll im 2. Quartal 2020 erfolgen, so dass trotz des Fachkräftemangels hoffentlich gewährleistet ist, dass bereits zum 4. Quartal 2020 eine gute Fachkraft für Immobilienwertermittlung eingestellt werden kann. Mit der personellen Verstärkung soll dann die Struktur des neuen Gutachterausschusses vorbereitet werden. Im Stellenplan für das Haushaltsjahr 2021 wird dann die weitere 50 %-Stelle (E9c) neu angemeldet.

In diesem Zuge ist darauf hinzuweisen, dass im Bereich Gutachterausschusswesen aktuell ein hoher Wettbewerb um Personal besteht. Eine frühzeitige Ausschreibung der Stellen mit angemessener Vergütung ist daher unabdingbar.

Die Umlegung der Personalkosten auf alle Gemeinden erfolgt mit Bildung des gemeinsamen Gutachterausschusses, also voraussichtlich ab 01.01.2021. Eine beispielhafte Kostenbetrachtung kann der Anlage 2 entnommen werden.

## **5. Weiteres Vorgehen**

Nach wie vor ist ein Zusammenschluss seitens der Gutachterausschussverordnung nicht zwingend erforderlich, jede Gemeinde muss für sich entscheiden, ob Sie dem gemeinsamen Gutachterausschuss beitreten möchte.

Bei positiver Beschlussfassung wird die Verwaltung der Stadt Biberach aufgefordert, eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen auszuarbeiten. Der Entwurf der Vereinbarung wird anschließend allen Gemeinden vorgelegt.

R. Adler

Anlage 1 - Empfehlungen Gutachterausschüsse

Anlage 2 - Gesamtkosten\_GeschäftsstelleGAA