



Schwäbisch Gmünd, 31.10.2019  
Gemeinderatsdrucksache Nr. 175/2019

Vorlage an

**Verwaltungsausschuss/Eigenbetriebsausschuss**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Gemeinderat**

zur Beschlussfassung  
- öffentlich -

**Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses Schwäbisch Gmünd und Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192-197 BauGB (Wertermittlung) von den Gemeinden Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell, Obergröningen, Schechingen, Waldstetten und der Stadt Lorch auf die Stadt Schwäbisch Gmünd**

**Anlagen:**

- Öffentlich-rechtliche Vereinbarung für einen gemeinsamen Gutachterausschuss Schwäbisch Gmünd (Anlage 1)
- Grundstücksmarktbericht 2017/2018 des Gutachterausschusses Schwäbisch Gmünd/ Waldstetten als Produktbeispiel (Anlage 2/nichtöffentlich)

**Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat stimmt der Bildung des gemeinsamen Gutachterausschusses Schwäbisch Gmünd zu.
2. Der Gemeinderat stimmt dem vorgelegten Entwurf einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung, in der die Übertragung der Aufgaben nach §§ 192-197 BauGB (Wertermittlung) von den Gemeinden Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell, Obergröningen, Schechingen, Waldstetten und der Stadt Lorch auf die Stadt Schwäbisch Gmünd geregelt wird, zu.



3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die zur Aufgabenerledigung notwendige Personalstelle nach der Unterzeichnung der Vereinbarung auszuschreiben. Die Stellenbesetzung ist dabei nicht haushaltsbelastend.

### **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.

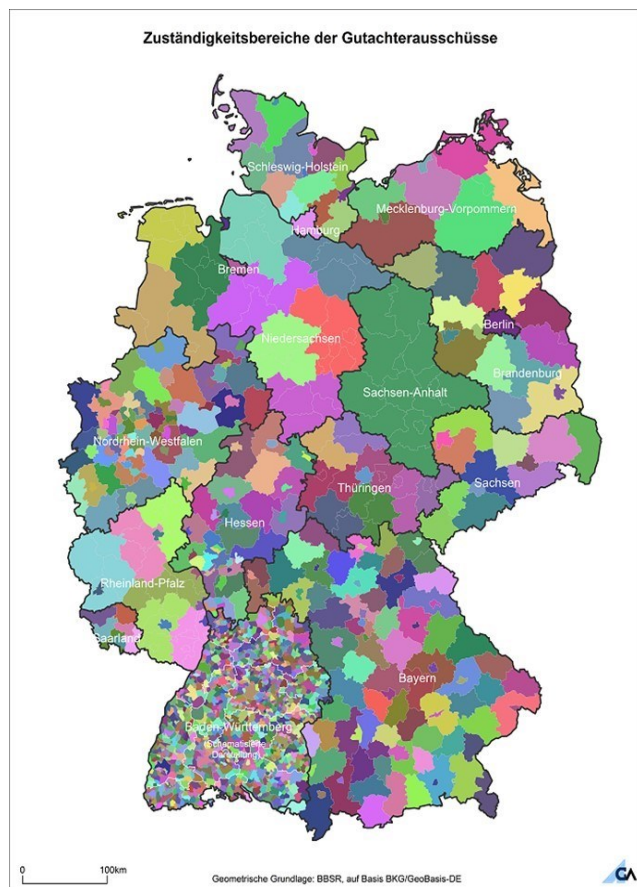
Neben der Erstattung von Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Rechten an Grundstücken gehören dazu insbesondere die Ermittlung von Bodenrichtwerten und die Ableitung von sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten 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 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 z.B. das Erbschaftssteuerreformgesetz und die umzusetzende Grundsteuerreform 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)

Das zuständige Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) hat 2012 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 Gutachterausschuss Schwäbisch Gmünd 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 Ministerium für ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg (MLR) daher die Novellierung der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) mit dem vorrangigen Ziel der Vergrößerung der Zuständigkeitsbereiche in Angriff genommen.



Nach intensiver Abstimmung mit den kommunalen Verbänden 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 aufgefordert, sich aktiv um die notwendigen Zusammenschlüsse zu bemühen.

## **2. Umsetzung der Reform zum amtlichen Gutachterausschusswesen in der Raumschaft Schwäbisch Gmünd mit der Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd/ Waldstetten und den beteiligten Mitgliedsgemeinden**

Die Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd/ Waldstetten verfügt mit einer gut funktionierenden Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Schwäbisch Gmünd über die notwendige Infrastruktur sowie der Personalkompetenz und Sachmittelausstattung, um alle gesetzlichen Aufgaben zu erfüllen. Die geforderte Datenbasis von 1.000 Kauffällen pro Jahr liegt vor.

Anders sieht es bei den beteiligten Gemeinden aus. Hier können die gesetzlichen Aufgaben und Anforderungen in der amtlichen Grundstückswertermittlung aufgrund der geringen Datenlage nicht erfüllt werden – selbst, wenn die Gemeinden dies wollten. Daher kamen die Gemeinden Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell, Obergröningen, Schechingen, sowie die Stadt Lorch auf die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Schwäbisch Gmünd zu, um die Aufgaben des amtlichen Gutachterausschusswesens auf den Schwäbisch Gmünder Gutachterausschuss zu übertragen. Mit der Gemeinde Waldstetten existiert im Rahmen der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd/ Waldstetten bereits seit Anfang 2016 der gemeinsame Gutachterausschuss Schwäbisch Gmünd. Im Ergebnis soll nun eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung 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/innen**

Bei der Zusammensetzung des gemeinsamen Gutachterausschusses Schwäbisch Gmünd werden die übertragenden Gemeinden ihre Gutachter/innen 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 besonderes 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.

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

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

Durch die Übernahme der zusätzlichen Aufgaben für die übertragenden Gemeinden Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell, Obergröningen, Schechingen, Waldstetten und der Stadt Lorch, muss die bestehende Geschäftsstelle zwangsläufig personell verstärkt werden. Damit die hierdurch entstehenden Mehrkosten nicht zu Lasten der Stadt Schwäbisch Gmünd gehen, ist eine möglichst genaue Ermittlung und transparente Verteilung der entstehenden Kosten erforderlich. Als Verteilschlüssel soll, wie in anderen Kommunen, die derzeit an einem Zusammenschluss arbeiten, das Verhältnis der Einwohner herangezogen werden.

Für die Erledigung der Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist die Geschäftsstelle Schwäbisch Gmünd/ Waldstetten (ca. 69.000 Einwohner) derzeit mit 3,0 Stellen ausgestattet (ca. 0,4 Stellen je 10.000 Einwohner) Nach Auswertungen aus einer Umfrage des Städtetags bei Städten, bei 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. Die Hinzunahme der Gemeinden Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell, Obergröningen, Schechingen und der Stadt Lorch mit Zusammen ca. 22.500 Einwohnern würde nach der Städtetagerhebung einen Stellenmehrbedarf zwischen 0,7 und 1,1 Stellen bedeuten.

Hieraus ergibt sich, dass die gemeinsame Geschäftsstelle des neuen Gutachterausschusses Schwäbisch Gmünd mit den Gemeinden Eschach, Göggingen, Iggingen, Leinzell, Obergröningen, Schechingen, Waldstetten und der Städte Lorch und Schwäbisch Gmünd (ca. 91.000 Einwohner) mit 4,0 Stellen zu besetzen ist.



**Voraussichtliche Kosten der gemeinsamen Geschäftsstelle mit 4,0 Stellen pro Jahr:**

- Personalkosten	ca. 270.000 €
- Entschädigungen Gutachter	ca. 15.000 €
- Sachkosten (Kosten des Arbeitsplatzes gem. KGSt-Bericht)	ca. 40.000 €
- Gemeinkosten (ca.10 %)	ca. 30.000 €

**Voraussichtliche Gesamtkosten: ca. 355.000 €**

**Voraussichtliche Gebühreneinnahmen pro Jahr: ca. 130.000 €**

*Hinweis: Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Schwäbisch Gmünd/ Waldstetten bearbeitet im Städtetagsvergleich eine sehr hohe Anzahl an Gutachten und erwirtschaftet somit entsprechende Einnahmen (in 2018 ca. 100.000 €).*

**Voraussichtliche Unterdeckung: ca. 225.000 €**

Die ermittelte Unterdeckung in Höhe von ca. 225.000 € würde bei insgesamt ca. 91.000 Einwohnern einen Kostensatz von 2,47 €, gerundet 2,50 € jährlich pro Einwohner ergeben. Zum Vergleich liegt die Stadt Heidenheim hier auch bei 2,47 €, Offenburg bei 3,60 € und Tübingen bei 2,30 € pro Einwohner.

Insgesamt stellt sich die Kostenbeteiligung der neun Kommunen mit ca. 91.000 Einwohnern wie folgt dar:

Gemeinde	Einwohnerzahl (31.12.2018)	Kostensatz	Kostenanteil
Schwäbisch Gmünd	61.186	2,50	152.965,00 €
Eschach	1.770	2,50	4.425,00 €
Göggingen	2.479	2,50	6.197,50 €
Iggingen	2.589	2,50	6.472,50 €
Leinzell	2.041	2,50	5.102,50 €
Lorch	10.885	2,50	27.212,50 €
Obergröningen	447	2,50	1.117,50 €
Schechingen	2.268	2,50	5.670,00 €
Waldstetten	7.100	2,50	17.750,00 €
<b>Summe</b>	<b>90.765</b>	<b>2,50</b>	<b>226.912,50 €</b>



## **5. Weiteres Vorgehen**

Die Zeitplanung sieht vor, dass im Oktober/ November 2019 neben dem Schwäbisch Gmünder Gemeinderat auch die anderen Gemeinderäte der jeweiligen Kommunen über den Entwurf dieser öffentlich-rechtlichen Vereinbarung beraten und jeweils einen Beschluss fassen.

Nach den erfolgten Beschlussfassungen wird der Entwurf der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung dem Regierungspräsidium Stuttgart zur Genehmigung vorgelegt.

Nach der öffentlichen Bekanntmachung wird die Vereinbarung in Kraft treten.

Der gemeinsame Gutachterausschuss Schwäbisch Gmünd soll dann erstmalig zum 01.07.2020 seine Aufgaben im erweiterten Zuständigkeitsbereich wahrnehmen.

Bis zur gemeinsamen Aufgabenwahrnehmung ist dann die notwendige Personalstelle, die von den beteiligten Kommunen durch Kostenersatz finanziert wird, zu besetzen.

Um Zustimmung zur Vorgehensweise wird gebeten.