Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 23/2022

Gemeinderat

öffentlich

09.03.2022
AZ 625.20
Stefan Adam

Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Reutlingen - Sachstandsinformation

I. Beschlussvorschlag

1. Den Überlegungen zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Reutlingen, dem hierzu bestehenden Sachstand sowie dem Fahrplan zum weiteren Vorgehen wird zugestimmt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Verhandlungen zu führen und die ausverhandelte öffentlich-rechtliche Vereinbarung dem Gemeinderat zur Zustimmung vorzulegen.

3. Die Gemeinde Pliezhausen erkennt die Bereitschaft der Stadt Reutlingen zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses und zur Aufnahme der umliegenden Gemeinden dankbar an.

II. Begründung

Bei der Gemeinde Pliezhausen ist nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung - GuAVO) ein selbstständiger, unabhängiger Gutachterausschuss gebildet. Der Gutachterausschuss erfüllt nach den gesetzlichen Bestimmungen mannigfaltige Aufgaben, neben der Erstattung von Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke 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. Der Gutachterausschuss der Gemeinde Pliezhausen besteht aus dem Vorsitzenden, Herrn Dieter Berner, sowie vier weiteren ehrenamtlichen Gutachter*innen und einem Vertreter/ einer Vertreterin der Finanzverwaltung, entsandt vom Finanzamt Reutlingen. Die vier weiteren ehrenamtlichen Gutachter*innen sind aktuell

- Frau Ursula Marschke,
- Herr Gottlob Knecht,
- Herr Roland Kümmerle und
- Herr Alexander Zimmermann.

Die aktuelle Bestellung der ehrenamtlichen Gutachter*innen läuft bis 31.01.2024. Schon mit der Beschlussfassung zur Bestellung für die aktuelle Amtszeit im Herbst 2019 wurde der Gemeinderat darüber informiert, dass das Land Baden-Württemberg mit der Novellierung der GuAVO zur Steigerung der Qualität der Aufgabenerfüllung die Reduzierung der Vielzahl kleinerer Gutachterausschüsse im Land anstrebt. Baden-Württemberg stellte bislang mit der Ansiedlung der Gutachterausschüsse bei den Gemeinden bundesweit einen Exoten dar, in den übrigen Bundesländern liegt die Zuständigkeit bei räumlich größeren Ebenen, mindestens auf Landkreisebene. So entfielen Ende 2020 ca. drei Viertel der bundesweit insgesamt existierenden ca. 1.200 Gutachterausschüsse auf Baden-Württemberg. Dass dabei in kleineren Gemeinden, wie auch in Pliezhausen, bei Weitem nicht genügend Kauffälle auflaufen, um über eine für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben ausreichende Datengrundlage zu verfügen, ist naheliegend. In Pliezhausen wurden bislang daher auch „nur" die Bodenrichtwerte abgeleitet sowie bis Anfang 2020 Verkehrswertgutachten erstattet.

Mithin hat das Land mit der novellierten GuAVO in § 1 Abs. 1a auch geregelt, dass für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung eine ausreichende Zahl von Kauffällen erforderlich ist. Dabei wird von einer mindestens erforderlichen Anzahl von 1.000 auswertbaren Kauffällen ausgegangen. In Pliezhausen liegt diese Zahl durchschnittlich in einem Bereich von ca. 170 pro Jahr. Wichtig war dem Land bei der Novelle indes auch, dass das Gutachterausschusswesen in kommunaler Verantwortung mit Zuständigkeit bei den Gemeinden beibehalten werden soll. Hierzu sollen leistungsfähige Einheiten für die sachgerechte Aufgabenerfüllung, insbesondere für die Ermittlung der Grundstücksmarktdaten, gebildet werden. Benachbarten Gemeinden innerhalb eines Landkreises wird daher die Möglichkeit zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses per öffentlich-rechtlicher Vereinbarung eröffnet.

Bereits in 2019 haben daher erste Gespräche im Landkreis zur künftigen Struktur stattgefunden. Dabei zeichnete sich die Bildung von künftig insgesamt drei interkommunalen Gutachterausschüssen ab, einer für die Albgemeinden mit Sitz in Münsingen, ein weiterer für das Ermstal mit Sitz in Metzingen und der dritte bei der Stadt Reutlingen für das Stadtgebiet und die Umlandgemeinden. Hierzu kann gesagt werden, dass die beiden erstgenannten gemeinsamen Gutachterausschüsse bereits gebildet sind und ihre Arbeit aufgenommen haben. Bezüglich des Prozesses zur Bildung des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Reutlingen befindet man sich mittlerweile ebenfalls auf der Zielgeraden. Hierzu ist anzumerken, dass die Stadt Reutlingen zur gesetzeskonformen und vollständigen Erfüllung aller Aufgaben ihres Gutachterausschusses schon heute nicht auf die Umlandgemeinden angewiesen ist; sie verfügt über eine gut funktionierende und mit der nötigen Personal- und Sachausstattung versehene Geschäftsstelle, auch die nötige Datenbasis mit mindestens 1.000 Kauffällen wird erreicht bzw. übertroffen. Insofern ist seitens der Gemeinde Pliezhausen die Bereitschaft der Stadt Reutlingen, dennoch einen gemeinsamen Gutachterausschuss zu bilden und die Umlandgemeinden aufzunehmen, dankbar anzuerkennen. Der Gemeinderat der Stadt Reutlingen hat diese Bereitschaft bereits mit seinem Beschluss im Dezember 2020 schon öffentlich formuliert. Bei der Stadt Reutlingen würde dabei auch die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses angesiedelt. Zwischenzeitlich wurden die

hierfür nötigen Vorarbeiten zum Abschluss der notwendigen öffentlich-rechtlichen Vereinbarung vorangetrieben.

Der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Reutlingen würde mit dem voraussichtlichen Beitritt wohl der Stadt Pfullingen sowie der Gemeinden Eningen, Lichtenstein, Pliezhausen, Riederich (ggf. auch Aufnahme in Metzingen), Walddorfhäslach und Wannweil aufgrund der teilweise durchgehenden Bebauung entlang den Gemeindegrenzen und des gemeinsamen Stadtbusnetzes größtenteils einen einheitlichen Immobilienmarkt abdecken. Die Immobilienmarkttransparenz würde in der Region gemeindeübergreifend erhöht, was die Stadt Reutlingen als Vorteil und sich positiv auf den Wirtschaftsstandort auswirkend ansieht.

In der notwendigen öffentlich-rechtlichen Vereinbarung, die der Zustimmung aller beteiligten Gemeinden sowie der Genehmigung des Regierungspräsidiums Tübingen bedarf, sind vor allem Fragen der Zusammensetzung und Finanzierung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle zu regeln. Die Stadt Reutlingen hat hierzu seitens der Geschäftsstelle Gutachterausschuss zwischenzeitlich einen auf der Mustervereinbarung der kommunalen Spitzenverbände beruhenden ersten Entwurf für die Abstimmung mit den betroffenen Kommunen übersandt. Dieser ist bewusst schlank gehalten und regelt lediglich die notwendigen Grundlagen. Der weitere Fahrplan zur Bildung des gemeinsamen Gutachterausschusses sieht seitens der Stadt Reutlingen vor, dass nach der interkommunalen Abstimmung des Entwurfs dessen finale Version erstellt wird, welche dann auch nochmals stadtintern mit den betroffenen Fachämtern sowie dem Regierungspräsidium als Genehmigungsbehörde abgestimmt werden muss. Sodann wäre die finale Fassung seitens der beitretenden Gemeinden und der Stadt Reutlingen durch den jeweiligen Gemeinderat zu beschließen (bei der Stadt Reutlingen am 30.06.2022 vorgesehen), von den (Ober)Bürgermeister*innen zu unterzeichnen und durch das Regierungspräsidium zu genehmigen. Nach der öffentlichen Bekanntmachung der Vereinbarung und deren Genehmigung in den Mitgliedsgemeinden würde diese in Kraft treten; vorgesehener Arbeitsbeginn des neuen gemeinsamen Gutachterausschusses ist dabei der 01.10.2022.

Der Entwurf der Vereinbarung sieht vor, dass jede beteiligte Gemeinde in eigener Verantwortung drei Mitglieder für die ersten 10.000 Einwohner und darüber hinaus für jede weiteren angefangenen 10.000 Einwohner ein weiteres Mitglied in den gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Reutlingen vorschlagen kann. Für die Gemeinde Pliezhausen wären somit insgesamt drei Gutachter vorzuschlagen. Die Städte und Gemeinden wählen die Gutachter vorrangig nach deren Sachkunde aus. Es sind keine Personen vorzuschlagen, welche hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaften, für deren Bereich der gemeinsame Gutachterausschuss gebildet ist, befasst sind (§ 192 Abs. 3 S.1 BauGB). Als Übergangsregelung können die Mitgliedsgemeinden bis längstens zur Neubestellung der ehrenamtlichen Mitglieder des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Reutlingen am 05.06.2023 die bestellten Mitglieder ihrer bisherigen Gutachterausschüsse in den gemeinsamen Gutachterausschuss entsenden, was in Pliezhausen auf Wunsch der bisherigen Gutachter*innen nicht zum Tragen kommen soll. Jede Mitgliedsgemeinde kann aus der Reihe der von ihr vorgeschlagenen Gutachter zudem einen

stellvertretenden Vorsitzenden vorschlagen. Die Stadt Reutlingen würde den Vorsitzenden des gemeinsamen Gutachterausschusses sowie zwei stellvertretende Vorsitzende stellen. Der Leiter der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Reutlingen wäre einer der beiden stellvertretenden Vorsitzenden. Der Vorsitzende, die stellvertretenden Vorsitzenden und die weiteren Mitglieder des Gutachterausschusses werden nach den Vorschlägen der Gemeinden vom Gemeinderat der Stadt Reutlingen gemäß § 2 GuAVO auf vier Jahre bestellt. Die zuständige Finanzbehörde schlägt zusätzlich einen Bediensteten sowie einen Stellvertreter als ehrenamtliche Gutachter vor, die vom Gemeinderat der Stadt Reutlingen auf die Dauer von vier Jahren bestellt werden. Bei Tätigkeiten des gemeinsamen Gutachterausschusses in den Mitgliedsgemeinden sollen vorrangig Gutachter aus der jeweiligen Stadt bzw. Gemeinde eingesetzt werden. Für die Erstellung einer Vorschlagsliste, aus welcher der Gemeinderat sodann die finalen Vorschläge möglicher sachkundiger Gutachter*innen zur Übermittlung an die Stadt Reutlingen auswählen müsste, wird die Verwaltung über ein öffentliches Interessensbekundungs-/Bewerbungsverfahren mit Ausschreibung im Amtsblatt zeitnah tätig bzw. bis zur Gemeinderatssitzung am 29.03.2022 bereits tätig geworden sein.

Die Finanzierung des gemeinsamen Gutachterausschusses erfolgt -wie schon bislang in den einzelnen Gutachterausschüssen- zunächst über Gebühren für die vom Gutachterausschuss erbrachten Leistungen. Hierzu wird der Gemeinderat der Stadt Reutlingen dann eine Gebührensatzung für das gesamte Gebiet des gemeinsamen Gutachterausschusses erlassen. Diese Satzungsbefugnis wird der Stadt Reutlingen nach den Bestimmungen des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) im Rahmen der abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung übertragen (§ 26 GKZ). Die entsprechende Satzung der Gemeinde Pliezhausen wird, wie auch in den übrigen Beitrittsgemeinden, dann aufzuheben sein.

Die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Reutlingen wird wie bereits ausgeführt bei der Stadt Reutlingen eingerichtet. Die erforderlichen Räumlichkeiten werden dabei von der Stadt Reutlingen zur Verfügung gestellt. Die zur sachgerechten Aufgabenerfüllung erforderliche Ausstattung der Geschäftsstelle mit Personal, Sachmitteln und technischer Ausstattung obliegt der Stadt Reutlingen. Die Personalausstattung wird dabei jährlich überprüft. Die Ergebnisse der Überprüfung sollen den Beteiligten mit dem jährlichen Geschäftsbericht vorgelegt werden. Entsteht durch die Änderung der Aufgaben ein Mehr- oder Minderbedarf, so ist die Personalausstattung entsprechend anzupassen. Sämtliche bei der Stadt Reutlingen anfallenden Kosten, die unmittelbar mit der Erfüllung der übertragenen Aufgabe verbunden sind (insbesondere Personalkosten, Sachkosten, Kosten für Softwarelizenzen sowie den Entschädigungen der Gutachter, usw.), werden mit den Gebühren oder sonstigen Einnahmen des gemeinsamen Gutachterausschusses verrechnet. Die Kosten sollen sich nach den tatsächlichen Personalkosten zuzüglich der Sachkostenpauschale für Büroarbeitsplätze und den Verwaltungsgemeinkosten für Büroarbeitsplätze nach den jeweiligen Richtwerten der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) bemessen, wobei ein Gemeinkostenzuschlag in Höhe von 20 % angesetzt werden soll. Soweit die Kosten nicht durch Gebühren oder sonstige Einnahmen des

Gutachterausschusses gedeckt sind, werden sie nach dem Verhältnis der Einwohnerzahlen auf die Beteiligten verteilt und von diesen erstattet. Es gelten die ermittelten Einwohnerzahlen des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg zum Stichtag 30.06. des vorangegangenen Jahres (§ 143 GemO). Der Vereinbarungsentwurf sieht vor, dass die Abrechnungen jährlich von der Geschäftsstelle erstellt und den Beteiligten übersandt werden. Die zu erstattenden Kosten werden den Beteiligten in Rechnung gestellt. Im Zuge der Erstellung der Abrechnungen wird dabei auch der Geschäftsbericht erstellt. Die Stadt Reutlingen soll dabei berechtigt sein, unterjährig zum 30.06. eines jeden Jahres von den Beteiligten eine angemessene Vorauszahlung auf den zu leistenden Kostenersatz zu erheben. Nach vorläufiger Kalkulation sowie aufgrund erster Erfahrungswerte gemeinsamer Gutachterausschüsse im Land dürfte der Erstattungssatz vorerst in der Größenordnung von ca. 3,50 bis 4,00 € pro Einwohner und Jahr liegen. Für die Gemeinde Pliezhausen ist somit ein jährlicher Aufwand von zunächst ca. 35.000 bis 40.000 € zu erwarten. Im Jahr 2022 werden diese Kosten nur anteilig anfallen, hinzu kommen Aufwände für Umstellungsarbeiten, die gesondert abgerechnet werden sollen. Die Verwaltung hat hierzu bereits verschiedene Vorarbeiten geleistet (z.B. Digitalisierung bestehender Bebauungspläne) bzw. ist mit diesen gerade beschäftigt (z.B. Digitalisierung und Überarbeitung Bodenrichtwertzonen und -karten nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV). Diese Vorarbeiten fließen auch ein in die parallel stattfindende Fortschreibung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022, die bis zum 30.06.2022 mit der digitalen Bereitstellung der neuen Bodenrichtwerte im Landessystem BORIS BW abgeschlossen muss und wird. Diese Bodenrichtwerte bilden die Grundlage für die von den Grundstückseigentümern im Anschluss abzugebenden Steuererklärungen. Fachlich wird die Gemeinde bei der Ableitung der neuen Bodenrichtwerte bereits von der Geschäftsstelle Gutachterausschuss der Stadt Reutlingen unterstützt.

Unstreitig ist, dass durch die künftige Aufgabenerfüllung durch den gemeinsamen Gutachterausschuss für die Gemeinde Pliezhausen ein finanzwirtschaftlich höherer Aufwand entsteht als bislang. Dies ist aber -so abgedroschen wie gleichzeitig treffend formuliert- leider aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen künftig alternativlos. Es resultieren jedoch auch Mehrwerte aus dem Zusammenschluss, die mit der Reform des Gutachterausschusswesens landesweit auch originär verfolgt werden: Es steigt die Qualität der Aufgabenerfüllung signifikant an, zudem werden die Aufgaben künftig in allen Gemeinden vollumfänglich erfüllt. Gerade in kleineren Gemeinden wie Pliezhausen war es bislang mangels Datengrundlage und personeller sowie fachlicher Ressourcen beispielswiese nicht möglich, sonstige neben den Bodenrichtwerten für die Wertermittlung erforderliche Daten wie Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren für verschiedene Grundstücksarten zu ermitteln. Diesen Daten, belastbar und rechtssicher ermittelt, wird künftig zunehmende Bedeutung zukommen. Insofern stehen dem höheren finanzwirtschaftlichen Aufwand volkswirtschaftlich betrachtet erhebliche Mehrwerte gegenüber. Für Pliezhausen im Besonderen ergibt sich zudem der Mehrwert, dass mit dem Aufgabenübergang an den gemeinsamen Gutachterausschuss auch wieder

Verkehrswertgutachten erstattet werden können. Dies war seit Anfang 2020 aufgrund des Weggangs der bisherigen Stelleninhaberin für die Geschäftsstelle Gutachterausschuss, Frau Claudia Kächele, leider seither aus personellen Gründen nicht mehr möglich.

Im Ergebnis steht die Verwaltung dem Zusammenschluss bzw. dem Beitritt zum gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Reutlingen sehr positiv gegenüber und begrüßt diesen. Sie ist der Geschäftsstelle des dortigen Gutachterausschusses mit ihrem Leiter, Herrn Klaus-Dieter Modrow, für ihre bisherige Unterstützung, auch bei der Ableitung der aktuellen Bodenrichtwerte, und der Stadt Reutlingen insgesamt für die Bereitschaft zur Aufnahme der umliegenden Gemeinden sehr dankbar. Dementsprechend bittet sie den Gemeinderat um ein unterstützendes Votum.

gez.
Stefan Adam