

Gemeindeverwaltungsverband Markdorf



Hauptamt

Datum: 04.03.2020
Sachbearbeiter: Schiele, Klaus
Telefon: 07544/500-230
Aktenzeichen:
Beteiligte Ämter:

Beratungsunterlage

öffentlich	Verbandsversammlung Gemeindeverwaltungsverband	25.03.2020	Beratung und Beschlussfassung
------------	---	------------	-------------------------------

Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses beim Gemeindeverwaltungsverband Markdorf und Abschluss einer öffentlich- rechtlichen Vereinbarung

Ausgangslage:

Die Gutachterausschüsse fanden mit dem Auftrag zur amtlichen Ermittlung der Grundstückswerte Eingang in das Bundesbaugesetz von 1960. Nach den Regelungen der §§ 136 ff. Baugesetzbuch (BauGB) waren die Gutachterausschüsse als selbstständige und unabhängige Kollegialorgane zur Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben zu bilden. Die Aufgabenwahrnehmung bestand in der Bereitstellung objektiver Informationen über das Geschehen am Grundstücksmarkt auf der Grundlage der tatsächlichen Kaufvorgänge. Ziel war es, Markttransparenz zu schaffen.

In Umsetzung des gesetzlichen Auftrags waren in Baden-Württemberg die Gutachterausschüsse bei den Gemeinden einzurichten. Zuletzt waren in Baden-Württemberg knapp 900 Gutachterausschüsse mit der Wertermittlung von Grundstücken befasst. Im Vergleich hierzu waren im restlichen Bundesgebiet etwas mehr als 300 Ausschüsse gebildet. Dieses Verhältnis soll die nachfolgende Abbildung veranschaulichen.



Diese Kleingliedrigkeit bewegte das Land zu einem Umdenken. Zur vollumfänglichen Wahrnehmung der gesetzlichen Aufgaben und zur Sicherstellung der erforderlichen Qualität sollen größere Gutachterausschüsse gebildet werden. Dadurch sollen leistungsfähigere Einheiten entstehen mit einer deutlich höheren Anzahl an Kaufvertragsfällen für eine bessere Ableitung der Wertermittlungsdaten. Zur Beförderung dieses Zwecks wurde in Baden-Württemberg eine neue Gutachterausschussverordnung (GuAVO) am 11.10.2017 in Kraft gesetzt. Mit dieser Verordnung werden interkommunale Zusammenschlüsse von Gutachterausschüssen für eine sachgerechtere Aufgabenerfüllung gefördert.

Zur Vergrößerung des Zuständigkeitsbereiches ist der Gemeindeverwaltungsverband Markdorf mit seinen Mitgliedsgemeinden Bermatingen, Deggenhausertal, Markdorf und Oberteuringen den Schritt der Zusammenarbeit bereits im Jahr 2013 gegangen. Die Mitgliedsgemeinden haben sich damals darauf verständigt, beim Gemeindeverwaltungsverband Markdorf einen gemeinsamen Gutachterausschuss zu bilden. Entstanden ist ein gemeinsamer Gutachterausschuss mit rund 400 Kauffällen im

Kalenderjahr. Die Anforderungen an die zu erbringenden Leistungen und an die Qualität der Aufgabenerfüllung nach den neuen Vorschriften der §§ 192 ff. BauGB werden von diesem gemeinsamen Gutachterausschuss erfüllt. Dies sind vor allem die Aufgaben und Leistungen:

- Führung und Auswertung einer Kaufpreissammlung als wesentliche Arbeitsgrundlage
- Ermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte
- Erstellung von Verkehrswertgutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke
- Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren
- Erstellung eines Grundstücksmarktberichtes

Nicht erreicht wird die nach dem Verordnungsgeber angestrebte Anzahl von ca. 1000 Kauffällen pro Kalenderjahr. Wenn weiterhin eine Aufgabenwahrnehmung im Gutachterausschusswesen raumschaftsnah erfolgen soll, kann eine Erhöhung der Fallzahlen durch eine weitere Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit erfolgen.

Sachverhalt:

Dieser Möglichkeit der Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit haben sich der Gemeindeverwaltungsverband Markdorf und der Gemeindeverwaltungsverband Salem mit seinen Mitgliedsgemeinden Frickingen, Heiligenberg und Salem gestellt. Die Vertreter der Gemeinden haben sich nach mehreren Gesprächen darauf verständigt, eine Zusammenarbeit im Gutachterausschusswesen anzustreben. Eine Zusammenarbeit der sieben Gemeinden mit einer weitgehend homogenen Struktur sollte qualitativ zu einer besseren Wertermittlung beitragen. Dieser Aspekt der erhöhten Qualität der Wertermittlung auf Grund der homogeneren Gebietsstruktur stellt auch das wesentliche Argument dar, keinen Zusammenschluss mit Seegemeinden und in noch größeren Einheiten zu suchen. Die abweichende Gebiets- und Preisstruktur der Seegemeinden im Vergleich mit den Gemeinden des GVV Salem und des GVV Markdorf würde qualitativ eher weniger angemessene und weniger strukturierte Wertermittlungsergebnisse darstellen können. Die erweiterte interkommunale Zusammenarbeit im Gutachterausschusswesen soll durch eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung nach § 25 Abs. 1 Gesetz über die kommunale Zusammenarbeit (GKZ) geregelt werden. Die zur Zusammenarbeit erforderlichen Grundlagenbeschlüsse wurden im GVV Salem und in seinen Mitgliedsgemeinden bereits herbeigeführt. Zur Vorbereitung der nächsten Schritte wären die erforderlichen Grundlagenbeschlüsse nunmehr auch in den Mitgliedsgemeinden des GVV Markdorf und im Gemeinderat zu fassen.

Mit der Rechtsaufsichtsbehörde des Landratsamtes befinden wir uns zum Inhalt der im Entwurf beiliegenden Vereinbarung im Abstimmungsprozess, da die Vereinbarung der Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde bedarf. Angestrebt ist ein Abschluss der Vereinbarung zwischen dem Gemeindeverwaltungsverband Markdorf und den Gemeinden Salem, Frickingen und Heiligenberg. Die Vereinbarung hat folgende wesentliche Gegenstände zum Inhalt:

- Übertragung der Aufgaben der Gutachterausschüsse der Gemeinden Salem, Frickingen und Heiligenberg auf den Gemeindeverwaltungsverband Markdorf.
- Bildung eines neuen gemeinsamen Gutachterausschusses mit der Bezeichnung „Gemeinsamer Gutachterausschuss Linzgau-Gehrenberg beim Gemeindeverwaltungsverband Markdorf“
- Regelungen zur Bestellung der ehrenamtlichen Gutachter
- Kostenersatzregelung nach Abzug möglicher Erlöse durch die Beteiligten nach einem einwohnerbezogenen Verteilungsschlüssel.
- Kündigungsmöglichkeiten

Mit der Bildung des neuen gemeinsamen Gutachterausschusses ist die Bestellung der seitherigen Gutachter im Gutachterausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf zu widerrufen. Die Verbandsversammlung beauftragt die Verbandsverwaltung mit der Vorbereitung und dem Vollzug der Widerrufe der Bestellungen. Zugleich sind die Gutachter für den neuen gemeinsamen Gutachterausschuss „Linzgau-Gehrenberg“ zu bestellen. Damit der neue Gutachterausschuss seine Arbeit pünktlich zum 1. Juli 2020 aufnehmen kann wird folgende Verfahrensweise zur Bestellung der Gutachter vorgeschlagen:

Die Gemeinderäte der Mitgliedsgemeinden des neuen gemeinsamen Gutachterausschusses schlagen Ihre Mitglieder auf der Grundlage der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung an den Gemeindeverwaltungsverband Markdorf mit. Die Verbandsversammlung ermächtigt die Verbandsverwaltung die Mitglieder des Gutachterausschusses auf der Grundlage der Vorschläge der Mitgliedsgemeinden zu bestellen.

Mit der Aufgabenübertragung auf den neuen gemeinsamen Gutachterausschuss sind Sach- und Personalaufwendungen verbunden. Die anderweitig nicht gedeckten Aufwendungen sollen nach der Regelung des § 8 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung umgelegt werden. Zur teilweisen Deckung der Aufwendungen erhebt der Gutachterausschuss für seine Tätigkeit

Gebühren auf der Grundlage der Gutachterausschussgebührensatzung vom 6. November 2014. Mit der Bildung des neuen gemeinsamen Gutachterausschusses wird diese Gutachterausschussgebührensatzung auch auf die weiteren Gemeinden Salem, Frickingen und Heiligenberg erstreckt. Aufgenommen wurde die Arbeit zur Neukalkulation der Gebühren. Die Verabschiedung einer Änderungssatzung bzw. einer neuen Gebührensatzung ist für die nächste Verbandsversammlung vorgemerkt. Vorgesehen ist die Erhebung einer kostendeckenden Umlage. Die Abrechnung erfolgt zunächst auf der Basis der Einwohnerzahlen mit einem Betrag von 2,00 € pro Einwohner. Dieser Abrechnungsmodus wird im 1. Quartal 2022 einer Evaluierung unterzogen. Zeigt sich, dass der Betrag von 2,00 € nicht kostendeckend ist, leisten die Gemeinden einen Nachschuss auf die tatsächlich entstandenen Kosten. Nach der abgeschlossenen Evaluierung werden die Aufwendungen nach einem einwohnerbezogenen Schlüssel abgerechnet. Infolge der Erhöhung der Fallzahlen wird es erforderlich werden, weiteres Fachpersonal anzustellen. Ausgegangen wird von einem Bedarf von 0,4 Stellen je 10.000 Einwohner, insgesamt damit 1,8 Stellen. Ein zusätzlicher Stellenumfang von 60 v.H. ab 01.07.2020 wurde bereits bereitgestellt. Erforderlich ist außerdem die Bereitstellung zusätzlicher Büroflächen und -ausstattung. Nicht berücksichtigt sind in dieser Kalkulation ergänzende oder neue rechtliche Bestimmungen oder auch weitergehende Vorgaben, die sich personalerhöhend und damit auf die Kosten auswirken können. Änderungen dieser Art können sich auf Grund der anstehenden Reform der Grundsteuererhebung einstellen. Hierauf wird in der im Entwurf vorliegenden Kostenbeteiligungsvereinbarung ausdrücklich eingegangen. In den Kosten ist eine eventuell anstehende Bearbeitung der ca. 18.000 Grundsteuermessbescheide für die sieben beteiligten Gemeinden nicht enthalten. Nach Abschluss des Abstimmungsverfahrens werden wir die öffentlich-rechtliche Vereinbarung dem Gemeinderat zur Zustimmung vorlegen.

Zeitplan:

Der neue „Gemeinsamer Gutachterausschuss Linzgau-Gehrenberg beim Gemeindeverwaltungsverband Markdorf“ soll seine Tätigkeit mit Wirkung zum 1. Juli 2020 aufnehmen. Diese zeitliche Überlegung erfordert eine Aufhebung der Gutachterausschüsse und einen Widerruf der Gutachterbestellungen in den Gemeinden Salem, Frickingen und Heiligenberg mit Ablauf des 30. Juni 2020. Beim Gemeindeverwaltungsverband Markdorf wird zur Neubildung des gemeinsamen Gutachterausschusses eine Änderung der Verbandssatzung erforderlich. Die gemeinsame Aufgabenerfüllung Gutachterausschusswesen wird in die Verbandssatzung neu aufgenommen. Auch beim GVV Markdorf sind die

Bestellungen für die Gutachter zu widerrufen. Die neue Vereinbarung zwischen dem GVV Markdorf und den Gemeinden Salem, Frickingen und Heiligenberg mit der Regelung der Zusammenarbeit und der Erstattung der Kosten soll zum 1. Juli 2020 in Kraft treten. Vor diesem Hintergrund wird der Gemeinderat um folgende Beschlussfassungen gebeten:

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt der Bildung eines neuen gemeinsamen Gutachterausschusses zwischen dem Gemeindeverwaltungsverband Markdorf und den Gemeinden Salem, Frickingen und Heiligenberg zu.
2. Die Mitglieder des GVV stimmt einer Änderung der Verbandssatzung des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf mit dem Ziel einer Neufassung aller Bestimmungen über das Gutachterausschusswesen zu.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Vertreter in der Verbandsversammlung des GVV Markdorf mit einer entsprechenden Stimmabgabe.
4. Nach erfolgter Abstimmung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung wird der Vereinbarungstext zur Zustimmung an den Gemeinderat vorlegt.

Anlage

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung