

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

100/18

| Beschluss | |
|----------------------------------|-----|
| Nr. | vom |
| wird von StSt OB-Büro ausgefüllt | |

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
16.10.2018

1. **Betreff:** Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 - 197 BauGB (Wertermittlung) von den Gemeinden Durbach, Hohberg und Ortenberg auf die Stadt Offenburg

| 2. Beratungsfolge: | Sitzungstermin | Öffentlichkeitsstatus |
|----------------------------|----------------|-----------------------|
| 1. Haupt- und Bauausschuss | 12.11.2018 | öffentlich |
| 2. Gemeinderat | 19.11.2018 | öffentlich |

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss der Stadt Offenburg empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Gemeinderat nimmt den aktuellen Sachstandsbericht zur Reform des Gutachterausschusswesens in Baden-Württemberg zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat stimmt dem vorgelegten Entwurf einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung, in der die Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 bis 197 BauGB (Wertermittlung) von den Gemeinden Durbach, Hohberg und Ortenberg auf die Stadt Offenburg geregelt sind, zu.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die zur Aufgabenerledigung notwendige Stelle unverzüglich nach der Unterzeichnung der Vereinbarung auszuschreiben. Die Stellenbesetzung ist dabei nicht haushaltsbelastend.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

100/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
16.10.2018

Betreff: Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 - 197 BauGB (Wertermittlung) von den Gemeinden Durbach, Hohberg und Ortenberg auf die Stadt Offenburg

Sachverhalt/Begründung:

1. Einleitung

In der Vorlage zur Bestellung der ehrenamtlichen Mitglieder für den Gutachterausschuss in Offenburg (Drucksache-Nr. 039/18) hat die Verwaltung bereits knapp auf die weiteren Entwicklungen im Gutachterausschusswesen hingewiesen. Hintergrund ist die Novellierung der Gutachterausschussverordnung GuAVO, die das Gutachterausschusswesen in Baden-Württemberg regelt, zum 11. Oktober 2017. Das Gutachterausschusswesen bleibt zwar weiterhin eine kommunale Aufgabe, es wird aber zur Erfüllung der Aufgaben nach §§ 192 bis 199 BauGB eine Zusammenführung benachbarter Gutachterausschüsse angeraten.

Der Gutachterausschuss bei der Stadt Offenburg erfüllt bereits heute die gesetzlichen Anforderungen, die Umlandgemeinden jedoch nicht. In der Folge sind diese an die Stadt herangetreten, um die Aufgaben auf die Stadt Offenburg zu übertragen.

Nachfolgend werden die Rechtslage kurz dargestellt und die Eckpunkte der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Aufgabenübertragung auf die Stadt Offenburg erläutert.

2. 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 von 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.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

100/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
16.10.2018

Betreff: Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 - 197 BauGB (Wertermittlung) von den Gemeinden Durbach, Hohberg und Ortenberg auf die Stadt Offenburg

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 (Abb. 1). 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.

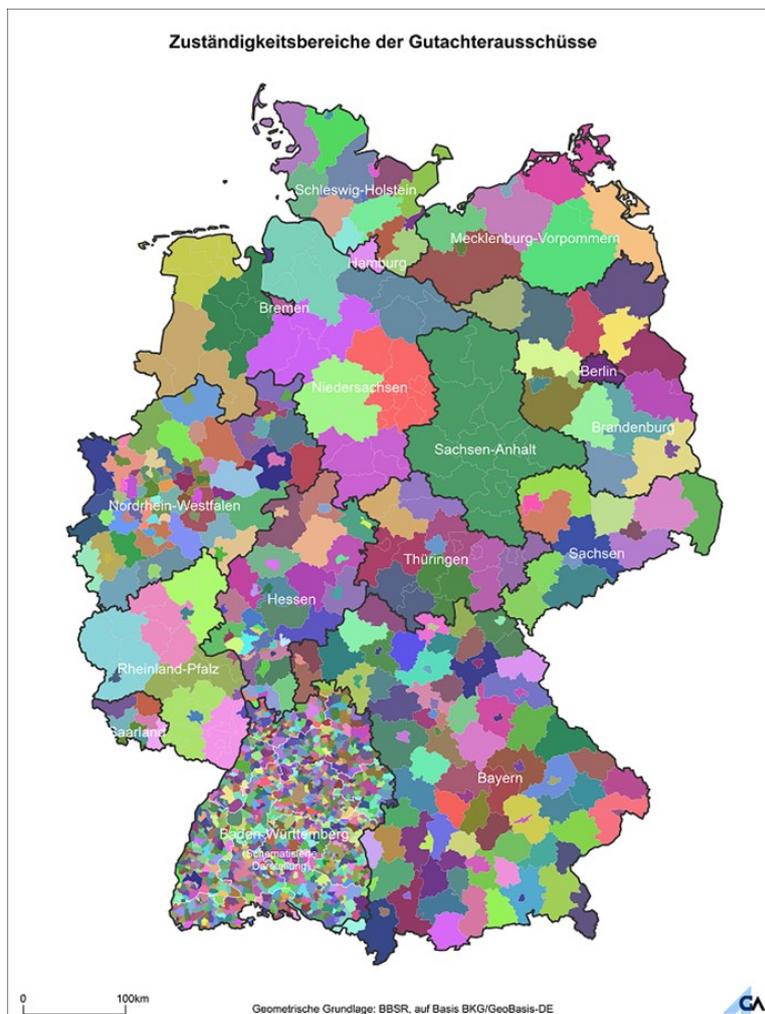


Abb. 1: Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse

Mittlerweile kommt der Bereitstellung von verlässlichen Grundstücksmarktdaten aber eine immer größere Bedeutung zu. Hier sind z.B. das Erbschaftssteuerreformgesetz und die geplante Grundsteuerreform zu nennen, die unter anderem die rechtlich und fachlich korrekte Ableitung der Bodenrichtwerte voraussetzen, so dass diesen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

100/18

| | | | |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 4, Bauservice | Bearbeitet von: Prof. Dr. Erwin Drixler | Tel. Nr.: 82-2305 | Datum: 16.10.2018 |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------|----------------------|

Betreff: Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 - 197 BauGB (Wertermittlung) von den Gemeinden Durbach, Hohberg und Ortenberg auf die Stadt Offenburg

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.

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 bei der Stadt Offenburg 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 MLR daher die Novellierung der GuAVO mit dem vorrangigen Ziel der Vergrößerung der Zuständigkeitsbereiche in Angriff genommen. Zunächst wurde dabei auch diskutiert, ob die Zuständigkeit für die Gutachterausschüsse auf die Landkreise übertragen werden soll. Nach intensiver Abstimmung mit den kommunalen Verbänden wurden dann aber 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 auch in die neue GuAVO übernommen, die schließlich zum 11. Oktober 2017 in Kraft trat.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

100/18

| | | | |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 4, Bauservice | Bearbeitet von: Prof. Dr. Erwin Drixler | Tel. Nr.: 82-2305 | Datum: 16.10.2018 |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------|----------------------|

Betreff: Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 - 197 BauGB (Wertermittlung) von den Gemeinden Durbach, Hohberg und Ortenberg auf die Stadt Offenburg

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. Auch wenn die neue Verordnung die Zusammenschlüsse nicht zwingend vorschreibt, sollte dabei nicht außer Acht gelassen werden, dass bei fehlender Kooperationsbereitschaft der Gemeinden auch wieder das Landkreismodell aktuell werden könnte. Sowohl der Städte- als auch der Gemeindetag haben daher ihre Mitglieder aufgerufen, sich aktiv um die notwendigen Zusammenschlüsse zu bemühen.

3. Umsetzung der Reform in Offenburg und in der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg

Die Stadt Offenburg verfügt mit einer gut funktionierenden Geschäftsstelle des Gutachterausschusses über die notwendige Infrastruktur sowie Personal- und Sachmitteleinrichtung, um alle gesetzlichen Aufgaben in Offenburg erfüllen zu können. Die geforderte Datenbasis von 1.000 Kauffällen pro Jahr wird ebenfalls erfüllt bzw. sogar übertroffen. Von daher gibt es für Offenburg von sich heraus keine Veranlassung, sich mit weiteren Gemeinden zu einem gemeinsamen Gutachterausschuss zusammenzuschließen.

Anders sieht es bei den benachbarten 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. Von daher kamen die Gemeinden Durbach, Hohberg und Ortenberg auf die Stadt Offenburg zu, um die Aufgaben des Gutachterausschusses auf den Offenburger Gutachterausschuss zu übertragen. Hierzu fanden verschiedene Sondierungsgespräche, zuletzt am 04.10.18 statt. Im Ergebnis soll eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben im amtlichen Gutachterausschusswesen auf die Stadt Offenburg abgeschlossen werden (Anlage 1).

Zwei wichtige Punkte, die in der Vereinbarung geregelt werden sollen, sind die Zusammensetzung sowie die Finanzierung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle.

Bei der Zusammensetzung des Gutachterausschusses werden die abgebenden Gemeinden Gutachterinnen und Gutachter benennen können, die dann vom Offenburger Gemeinderat zu bestellen sind. Bei der Auswahl wird auf die nach § 192 BauGB geforderte Sachkunde und Erfahrung in der Wertermittlung besonders Wert gelegt. Hier hat sich gerade auch in größeren Städten bewährt, dass die Verwaltung dem Gemeinderat geeignete Personen zur Bestellung vorschlägt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

100/18

| | | | |
|---------------------------|-------------------------|-----------|------------|
| Dezernat/Fachbereich: | Bearbeitet von: | Tel. Nr.: | Datum: |
| Fachbereich 4, Bauservice | Prof. Dr. Erwin Drixler | 82-2305 | 16.10.2018 |

Betreff: Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 - 197 BauGB (Wertermittlung) von den Gemeinden Durbach, Hohberg und Ortenberg auf die Stadt Offenburg

4. Kosten

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

Durch die Übernahme der zusätzlichen Aufgaben für die abgebenden Gemeinden Durbach, Hohberg und Ortenberg muss die bestehende Geschäftsstelle zwangsläufig personell verstärkt werden. Damit die hierdurch entstehenden Mehrkosten nicht zu Lasten der Stadt Offenburg gehen, ist eine möglichst genaue Ermittlung und transparente Verteilung der entstehenden Kosten erforderlich. Als Verteilschlüssel soll, wie in vielen anderen Kommunen, welche derzeit an einem Zusammenschluss arbeiten, das Verhältnis der Einwohner herangezogen werden.

Für die Erledigung der Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist die Geschäftsstelle derzeit mit 2,4 Stellen ausgestattet. Das bedeutet für Offenburg, dass die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit 0,4 Stellen je 10.000 Einwohner besetzt ist. 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. Offenburg liegt hier im mittleren Bereich. Die Hinzunahme der Gemeinden Durbach, Hohberg und Ortenberg mit zusammen 15.400 Einwohnern würde nach der Städtetagserhebung einen Stellenmehrbedarf zwischen 0,5 und 0,8 Stellen bedeuten. Damit wären ca. 2,9 bis 3,2 Stellen für die Geschäftsstelle insgesamt erforderlich.

Kalkuliert werden die Personalkosten (gem. KGSt-Bericht 16/2015 –Kosten eines Arbeitsplatzes-) zunächst für 3,0 Stellen:

Geschätzte Kosten im Jahr (in Klammern die Zahlen der heutigen Geschäftsstelle)

| | | |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| - Personalkosten | ca. 222.000 € | (180.000 €) |
| - Entschädigungen Gutachter | ca. 15.000 € | (12.000 €) |
| - Sachkosten (Kosten des Arbeitsplatzes gemäß VwV Kostenfestlegung) | ca. 39.000 € | (29.000 €) |
| - Gemeinkosten | ca. 64.000 € | (50.000 €) |
| Geschätzte Kosten gesamt | ca. 340.000 € | (271.000 €) |

Geschätzte Gebühreneinnahmen im Jahr ca. 70.000 € (55.000 €)

Fehlbetrag ca. 270.000 € (216.000 €)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

100/18

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
16.10.2018

Betreff: Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 - 197 BauGB (Wertermittlung) von den Gemeinden Durbach, Hohberg und Ortenberg auf die Stadt Offenburg

Der ermittelte Fehlbetrag von ca. 270.000 € würde bei insgesamt ca. 75.400 Einwohnern einen Kostensatz von rd. 3,60 € jährlich pro Einwohner ergeben.

Insgesamt würde die Kostenbeteiligung der drei Gemeinden danach bei ca. 55.500 € im Jahr liegen.

5. Weiteres Vorgehen

Die Zeitplanung sieht vor, dass im November 2018 neben dem Offenburger Gemeinderat auch die Gemeinderäte von Durbach, Hohberg und Ortenberg über den Entwurf dieser öffentlich-rechtlichen Vereinbarung beraten und jeweils einen Beschluss fassen.

Nach den erfolgten Beschlussfassungen wird der Entwurf der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung unmittelbar dem RP Freiburg zur Genehmigung vorgelegt.

Die Beschlussfassung zur endgültigen und dann vom RP Freiburg genehmigten Vereinbarung soll im Offenburger Gemeinderat am 28.01.2019 erfolgen.

Am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung wird die Vereinbarung in Kraft treten.

Der Gutachterausschuss kann dann voraussichtlich zum 1. Juli 2019 seine Aufgaben im erweiterten Zuständigkeitsbereich aufnehmen.

Bis zur Aufgabenwahrnehmung sollte die notwendige Stelle, die von den Gemeinden Durbach, Hohberg und Ortenberg durch Kostenersätze finanziert wird, besetzt sein. Dementsprechend wird vorgeschlagen, diese Stelle zeitnah nach Unterzeichnung der Vereinbarung auszuschreiben.