

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

029/21

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:
15.02.2021

1. Betreff: Bildung "Gemeinsamer Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal"

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	26.04.2021	öffentlich
2. Gemeinderat	10.05.2021	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

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

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den Verhandlungen der Stadt Offenburg mit den 17 Städten und Gemeinden des Kinzigtales zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses Offenburg-Kinzigtal.
2. Der Gemeinderat stimmt der Übernahme der Aufgaben zu und beauftragt die Verwaltung eine entsprechende öffentlich-rechtliche Vereinbarung auszufertigen und mit den Mitgliedsgemeinden auszuverhandeln, in der die Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 bis 197 BauGB (Wertermittlung) von den 17 Kinzigtal-Kommunen auf die Stadt Offenburg geregelt ist.
3. Die mit den Kinzigtal-Kommunen endgültig abgestimmte Vereinbarung ist dem Gemeinderat zur Beschlussfassung erneut vorzulegen.
4. Der Gemeinderat beschließt - vorbehaltlich der Kostendeckung aus der abzuschließenden Vereinbarung mit den Kinzigtal-Kommunen-, die Schaffung der Stellen für das notwendige Personal zur Aufgabenübernahme.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

029/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
15.02.2021

Betreff: Bildung "Gemeinsamer Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal"

1. Strategisches Ziel

Die Vorlage dient dem strategischen Ziel A1:
„Die Stadt schärft ihr Profil als attraktives Oberzentrum im Ortenaukreis, im Eurodistrikt und am Oberrhein“

2. Zusammenfassung

Die 17 Städte und Gemeinden des Kinzigtales sind an die Stadt Offenburg mit der Bitte herangetreten, zukünftig im Rahmen interkommunaler Zusammenarbeit einen gemeinsamen Gutachterausschuss zu bilden.

Die Stadt Offenburg hat sich gegenüber den Kinzigtal-Kommunen grundsätzlich bereit erklärt, den mit Durbach, Hohberg und Ortenberg am 16.04.2020 gebildeten gemeinsamen Gutachterausschuss Offenburg in das Kinzigtal zu erweitern. Dies geschieht u.a. auch aufgrund der regionalen Verantwortung, die Offenburg als Oberzentrum im Ortenaukreis trägt. Die weiteren großen Kreisstädte Achern, Kehl, Lahr und Oberkirch bauen derzeit ebenfalls gemeinsame Gutachterausschüsse für ihre jeweiligen Umgebungsgemeinden auf.

Als Organisationsform für die interkommunale Zusammenarbeit nach der Gutachterausschussverordnung GuAVO haben sich die Kinzigtal-Kommunen einstimmig für eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung ausgesprochen, wie sie auch schon erfolgreich im heutigen gemeinsamen Gutachterausschuss Offenburg umgesetzt wird. Der neu zu gründende gemeinsame Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal wird seinen Sitz bei der Stadt Offenburg haben, da alle Städte und Gemeinden ihre Aufgaben im Gutachterausschusswesen auf die Stadt Offenburg übertragen werden. Der gemeinsame Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle. Diese muss dafür personell aufgestockt werden und auch mit den entsprechenden Sachmitteln ausgestattet werden. Dies erfolgt für die Stadt Offenburg kostenneutral, da die Kinzigtal-Kommunen den entstehenden Mehraufwand über Kostenerstattungsregelungen vollumfänglich tragen.

Es wird angestrebt, den gemeinsamen Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal bis zum Juli 2023 zu bilden. Dazu muss aber zeitnah die personelle Aufstockung erfolgen, da ansonsten die notwendigen Vorarbeiten zur Arbeitsaufnahme zum Juli 2023 nicht erledigt werden können. Die entsprechenden Stellen müssen dazu im Stellenplan bereitgestellt werden.

3. Rechtliche Grundlagen (Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg)

Am 11. Oktober 2017 ist die neue Gutachterausschussverordnung GuAVO, die das Gutachterausschusswesen in Baden-Württemberg regelt, in Kraft getreten. Das Gutachterausschusswesen bleibt zwar weiterhin eine kommunale Aufgabe; es wird aber

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

029/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
15.02.2021

Betreff: Bildung "Gemeinsamer Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal"

zur Erfüllung der Aufgaben nach §§ 192 bis 199 BauGB eine Zusammenführung benachbarter Gutachterausschüsse angeraten.

Die gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse sind bundesweit im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Neben der Erstellung 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.

In Baden-Württemberg sind die Gutachterausschüsse bei den Kommunen 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 waren in 2018 allein auf Baden-Württemberg ca. 900 entfallen. Durch verschiedene Zusammenschlüsse zu gemeinsamen Gutachterausschüssen hat sich die Anzahl der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg bis zum 25. Januar 2021 auf eine Anzahl von 506 verringert. Da weiterhin bei vielen Gutachterausschüssen in kleinen Gemeinden nicht genügend Kauffälle zur Verfügung stehen, um die gesetzlich geforderten Daten ableiten zu können, sind weitere Zusammenschlüsse notwendig.

Nach der Gutachterausschussverordnung des Landes Baden-Württemberg GuAVO, dort gem. § 1 Abs. 1 Satz 2, können in Verbindung mit dem Gesetz über kommunale Zusammenarbeit GKZ die Aufgaben der Gutachterausschüsse entweder auf einen neu zu gründenden Zweckverband oder mittels einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung auf eine Kommune, hier die Stadt Offenburg, übertragen werden.

Beim bestehenden Gemeinsamen Gutachterausschuss Offenburg haben die Gemeinden Durbach, Hohberg und Ortenberg die Aufgaben des Gutachterausschusses bereits auf die Stadt Offenburg über eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung übertragen. Auf die entsprechenden Gemeinderatsbeschlüsse Drucksache-Nr. 100/18 vom 19.11.2018 und Drucksache-Nr. 043/19 vom 08.04.2019 wird verwiesen. Die Laufzeit dieser Vereinbarung beträgt mindestens 7 Jahre und endet frühestens mit Ablauf des 31.12.2026. Die Laufzeit verlängert sich fortwährend um weitere 4 Jahre, wenn die Vereinbarung nicht spätestens 1 Jahr vor Ablauf der Geltungsdauer gekündigt wird.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

029/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
15.02.2021

Betreff: Bildung "Gemeinsamer Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal"

Mittlerweile kommt der Bereitstellung von verlässlichen Grundstücksmarktdaten aber eine immer größere Bedeutung zu. Hier sind z.B. das Erbschaftssteuerreformgesetz und das novellierte Grundsteuergesetz zu nennen, die unter anderem die rechtlich und fachlich korrekte Ableitung der Bodenrichtwerte voraussetzen, so dass diesen dadurch eine zentrale Bedeutung für die Bemessung der Steuer zukommt. Darüber hinaus sind auch die Anforderungen gestiegen, Immobiliendaten deutschlandweit, aber auch europaweit bereitzustellen.

In Baden-Württemberg bestehen nach wie vor deutliche Mängel bei der Erledigung der gesetzlichen Aufgaben in der amtlichen Grundstückswertermittlung. Auf Grundlage der landesweiten Erhebung war vom MLR daher die Novellierung der GuAVO mit dem vorrangigen Ziel der Vergrößerung der Zuständigkeitsbereiche in Angriff genommen worden. 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.

Diese Eckpunkte sind in die neue GuAVO übernommen worden, die schließlich zum 11. Oktober 2017 in Kraft getreten ist.

4. Umsetzung der Reform in der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg und im Kinzigtal

Die Stadt Offenburg verfügt mit einer gut funktionierenden Geschäftsstelle des Gutachterausschusses über die notwendige Infrastruktur sowie Personal- und Sachmittelausstattung, um alle gesetzlichen Aufgaben in Offenburg mit den angegliederten Gemeinden Durbach, Hohberg und Ortenberg erfüllen zu können. Die geforderte Datenbasis von 1.000 Kauffällen pro Jahr wird deutlich übertroffen.

Anders sieht es u.a. bei den benachbarten Kommunen im Kinzigtal aus. Hier können die gesetzlichen Aufgaben und Anforderungen in der amtlichen Grundstückswertermittlung aufgrund der geringen Datenlage nicht erfüllt werden - selbst, wenn die Kommunen dies wollten. Von daher haben in der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg die Gemeinden Durbach, Hohberg und Ortenberg bereits die Aufgaben des

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

029/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
15.02.2021

Betreff: Bildung "Gemeinsamer Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal"

Gutachterausschusswesens mit Wirkung zum 01.07.2019 auf die Stadt Offenburg übertragen. Zu diesem Zweck ist der gemeinsamen Gutachterausschuss Offenburg gebildet worden.

In einer Sprengelsitzung der Bürgermeisterinnen und Bürgermeister in Mühlenbach am 19.10.2020 signalisierten alle 17 Kinzigtal-Kommunen ihr Interesse, dem gemeinsamen Gutachterausschuss Offenburg beizutreten. Bis Ende 2020 wurde von der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Offenburg die vorhandenen Ist-Situationen in den Kinzigtal-Kommunen abgefragt und analysiert. Vor der Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses Offenburg-Kinzigtal sind danach umfangreiche zusätzliche Vorarbeiten zu erledigen, so dass qualifiziertes Personal schon vor der Aufnahme der Tätigkeiten im gemeinsamen Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal eingestellt werden muss.

5. Kostenregelung und Personalsituation

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

Durch die Übernahme der zusätzlichen Aufgaben für die abgebenden 17 Kinzigtal-Kommunen muss die bestehende Geschäftsstelle zwangsläufig personell verstärkt werden. Damit die hierdurch entstehenden Mehrkosten nicht einseitig getragen werden, 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 Einwohneranzahl herangezogen werden.

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 in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gegeben. Aufgrund der hohen Anzahl von zu betreuenden Kommunen und dem daraus resultierenden Mehraufwand wird der obere Wert als Anhaltspunkt für die Anzahl des Stellenmehrbedarfs herangezogen.

Die Hinzunahme der 17 Kinzigtal-Kommunen mit zusammen rund 70.000 Einwohnern würde nach der Städtetagerhebung einen Stellenmehrbedarf von ca. 3,5 Stellen bedeuten.

Diese Stellen sind kurzfristig zu besetzen, damit der gemeinsame Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal im Juli 2023 seine Arbeit aufnehmen kann. Im Stellenplan der Stadt Offenburg sind diese Stellen zu schaffen. Die Organisation der Geschäftsstelle und die Tätigkeitsprofile des Personals werden derzeit entwickelt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

029/21

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 4, Bauservice	Bearbeitet von: Prof. Dr. Erwin Drixler	Tel. Nr.: 82-2305	Datum: 15.02.2021
--	--	----------------------	----------------------

Betreff: Bildung "Gemeinsamer Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal"

Den jährlichen Kosten für Personal, Sach- und Arbeitsplatzaufwand sowie der Entschädigung der ehrenamtlichen Gutachter werden die Gebühreneinnahmen gegenübergestellt. Der resultierende Fehlbetrag wird dann einwohnerproportional von den im gemeinsamen Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal vertretenen Kommunen getragen.

Einmalige Aufwendungen, die zur Datenübernahme in das Geoinformationssystem des Gutachterausschusses entstehen, werden individuell mit jeder Kommune verrechnet, da diese Aufwendungen je nach der dortigen Ist-Situation sehr individuell sein können.

Für die Aufgabenerledigung für den heutigen gemeinsamen Gutachterausschuss Offenburg ist die Geschäftsstelle derzeit mit 3,3 Stellen ausgestattet. Die Hinzunahme der 17 Kinzigtal-Kommunen mit zusammen ca. 70.000 Einwohnern würde einen Stellenmehrbedarf von 3,5 Stellen bedeuten. Damit würde sich der Personalbedarf in der Geschäftsstelle in etwa verdoppeln.

Kalkuliert werden die Personalkosten (gem. KGSt-Bericht 16/2015 –Kosten eines Arbeitsplatzes-) für 6,8 Stellen:

Geschätzte Kosten im Jahr	
- Personalkosten	ca. 480.000 €
- Entschädigungen Gutachter	ca. 25.000 €
- Sachkosten (Kosten des Arbeitsplatzes gemäß VwV Kostenfestlegung)	ca. 75.000 €
- Gemeinkosten	ca. 95.000 €
Geschätzte Kosten gesamt	ca. 675.000 €
Geschätzte Gebühreneinnahmen im Jahr	ca. 100.000 €
Fehlbetrag	ca. 575.000 €

Der ermittelte Fehlbetrag von ca. 575.000 € würde bei insgesamt ca. 145.000 Einwohnern einen Kostensatz von rd. 4,00 € jährlich pro Einwohner ergeben.

6. Weiteres Vorgehen und Zeitplanung

Es ist vorgesehen, noch in 2021 eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Aufgabenübertragung auf den gemeinsamen Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal auszuarbeiten, den jeweiligen Gremien zum Beschluss vorzulegen und vom Regierungspräsidium genehmigen zu lassen.

In einem weiteren Schritt sind noch in 2021 beginnend die Neuorganisation der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Offenburg-Kinzigtal abzuschließen, die notwendigen Personalressourcen aufzubauen und zu schulen, die Daten der Kinzigtal-Kommunen in das Geoinformationssystem des heutigen gemeinsamen Gutachterausschusses Offenburg zu integrieren sowie die Kaufpreissammlung aufzubauen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

029/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
15.02.2021

Betreff: Bildung "Gemeinsamer Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal"

Bei einem optimalen Verlauf können die bestehenden Gutachterausschüsse der Kinzigtal-Kommunen bis zum Juli 2023 aufgelöst werden und die Aufgaben des Gutachterausschusswesens vom gemeinsamen Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal wahrgenommen werden.