

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2019 / V 00243	Ausfertigungen: Amt für Vermessung und Liegenschaften,
Dienststelle: Amt für Vermessung und Liegenschaften Aktenzeichen: AVL Ob	21.08.2019, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Stauber _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____ <input type="checkbox"/> BM Köster _____ <input checked="" type="checkbox"/> OB Brand _____	

Betreff: Grundsatzbeschluss zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses nach § 1 GuAVO mit Tettnang, Meckenbeuren, Neukirch, Kressbronn, Langenargen, Eriskirch und Immenstaad Anlage(n): ----			
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.			
<input type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video

Referent und Zeitdauer: Bächler, Simon, ca. 10 min.
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Finanz- und Verwaltungsausschuss	16.09.2019	Vorberatung	nicht öffentlich
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	17.09.2019	Vorberatung	nicht öffentlich
Gemeinderat	30.09.2019	Beschluss	nicht öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein

Kosten:	<input type="checkbox"/> einmaliger Aufwand (konsumtiv)	Betrag:	EUR
	<input type="checkbox"/> einmalige Auszahlung (investiv)	Betrag:	EUR
	<input checked="" type="checkbox"/> jährlicher Folgeaufwand: Personalkosten	Betrag:	bis ca. 25.000 EUR
	Sachkosten	Betrag:	bis ca. 2.000 EUR
Zuschüsse	<input type="checkbox"/> einmalige Einzahlung	Betrag:	EUR
bzw.			
Beiträge:	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)	Betrag:	EUR

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

Stadt Ergebnis-HH Finanz-HH Kontierungen:
 Stiftung Ergebnis-HH Finanz-HH Kontierungen:

Zur Verfügung stehende Mittel

Planansatz im lfd. Jahr: EUR
Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr: EUR
Noch bereitzustellen: EUR
Deckungsvorschlag: EUR

Beschlussantrag:

1. Die Stadt Friedrichshafen bildet nach § 1 Gutachterausschussverordnung (GuAVO) mit den umliegenden Kommunen Tettnang, Meckenbeuren, Neukirch, Kressbronn, Langenargen, Eriskirch und Immenstaad einen gemeinsamen Gutachterausschuss. Die abgebenden Kommunen übertragen ihre Aufgaben für die Erfüllung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses (GAA) auf die Stadt Friedrichshafen. Die Geschäftsstelle soll bei der Stadt Friedrichshafen eingerichtet werden (§ 8 GuAVO). Der Gutachterausschuss und die Geschäftsstelle bleiben wie seither als eigenständige Abteilung im AVL eingegliedert.
2. Für die zusätzlich anfallende Arbeit in der Geschäftsstelle wird das Personal um drei Vollzeitstellen mit qualifiziertem Personal aufgestockt. Die drei zusätzlich erforderlichen Arbeitsplätze werden innerhalb der Struktur des DIV eingerichtet und sind entsprechend den technischen Erfordernissen auszustatten (§ 1 b GUAVO).
Der Schaffung von den drei erforderlichen neuen Stellen und der Einrichtung der drei dafür erforderlichen Arbeitsplätze wird zugestimmt.
3. Die Positionen der ehrenamtlichen Gutachter im gemeinsamen Gutachterausschuss sollen von allen beteiligten Kommunen entsprechend eines noch zu vereinbarenden Schlüssels besetzt werden. Die Beschlussfassung für die Besetzung der Gutachter im Ehrenamt liegt in der Zuständigkeit des Gemeinderats der Stadt Friedrichshafen.
4. Sämtliche Kosten (Personal- und Sachkosten) für den gemeinsamen Gutachterausschuss werden nach den tatsächlich anfallenden Kosten der Abteilung Gutachterausschuss (Vollkostenrechnung) entsprechend eines noch zu vereinbarenden Verteilungsschlüssels prozentual auf alle beteiligten Kommunen umgelegt.

5. Der Zeitpunkt für den Beginn des gemeinsamen GAA ist frühestens zum 01.01.2020 oder alternativ zum 01.07.2020 geplant.
6. Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, die erforderlichen Schritte zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses in die Wege zu leiten und eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung, die die Erfüllung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses nach §§ 192 – 197 BauGB i. V. mit der GuAVO regelt, mit den teilnehmenden Kommunen auszuarbeiten und abzuschließen. Die Mindestlaufzeit dieser Vereinbarung beträgt 10 Jahre.

Begründung:

In der Novellierung der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) vom 11. Oktober 2017 wurde gezielt eine Möglichkeit geschaffen, dass sich mehrere Gutachterausschüsse innerhalb eines Landkreises zu einer größeren Einheit zusammenschließen. Mit dieser Novellierung wurde auch geregelt, dass das Gutachterausschusswesen in Baden-Württemberg weiterhin in kommunaler Zuständigkeit verankert bleibt. Außerdem wurde klargestellt, dass eine Erledigung der Aufgaben des Gutachterausschusses (GAA) durch eine externe dritte Person oder Stelle nicht zulässig ist. Ebenso ist die Einrichtung einer gemeinsamen Geschäftsstelle für mehrere eigenständige Gutachterausschüsse nicht gestattet.

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der neuen GuAVO waren in Baden-Württemberg über 900 Gutachterausschüsse jeweils in der Zuständigkeit bei den Kommunen angesiedelt. Die zur Verfügung stehende Datenbasis bei den einzelnen GAA ist bei derartigen Strukturen für eine zufriedenstellende statistische Auswertung nicht ausreichend.

In der Zuständigkeit des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz wurden die Voraussetzungen in der GuAVO dahingehend geschaffen, dass sich auf einfachere Art größere Einheiten der Gutachterausschüsse bilden können. Ziel ist es, mit der Bildung gemeinsamer GAA Zuständigkeitsbereiche zu bilden, in denen das Aufkommen der Kauffälle vergrößert wird, um die fachliche Herleitung von Wertermittlungsdaten und eine darauf aufbauende Erstellung eines Grundstücksmarktberichts zu optimieren. Im Rahmen eines solchen Verbunds soll eine Richtgröße von 1000 zur Auswertung geeigneter Kauffälle erreicht werden. Gleichzeitig soll durch den Einsatz von Auswertungsprogrammen und in der Immobilienwirtschaft geschultem Personal flächendeckend eine bessere Datenstruktur und Markttransparenz erreicht werden.

Zusätzlich ist für den GAA zukünftig mehr Arbeitsaufwand zu erwarten, da im Rahmen der Reform der Grundsteuer und der damit verbundenen Neubewertung aller Immobilien der gesetzlichen Verpflichtung zur Ermittlung und Veröffentlichung belastbarer Bodenrichtwerte eine noch höhere Bedeutung zukommt.

In der bisherigen Verwaltungsstruktur ist der Gutachterausschuss innerhalb der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft mit der Gemeinde Immenstaad (in Kraft getreten am 01. Oktober 1974) geregelt. Der Tätigkeitsbereich ist somit auf das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft begrenzt. Die jährliche Anzahl der zur Auswertung geeigneten Verträge in der Verwaltungsgemeinschaft liegt durchschnittlich zwischen 700 bis 800 Kaufverträgen.

Seit der Novellierung der GuAVO ist in Baden-Württemberg ein Umbruch in der Struktur der GAA im Gange. 11 Zusammenschlüsse wurden bereits gebildet, viele weitere sind derzeit in der Planung.

Die Verwaltung hat diese Entwicklung zum Anlass genommen, in unserer Region eine leistungsfähige aber noch überschaubare Einheit zu bilden. In der abgebildeten Region der geplanten Einheit liegen vergleichbare Marktverhältnisse vor. Der Durchschnitt der letzten 5 Jahre hat ergeben, dass jährlich mit insgesamt ca. 1500 zur Auswertung geeigneten Kaufverträgen gerechnet werden kann. In dieser Größenordnung werden die Vorgaben der GuAVO auch in Jahren mit wenigen Transaktionen problemlos erfüllt.

Mit den Bürgermeistern/in der Stadt Tettnang und den Gemeinden Meckenbeuren, Neukirch, Kress-

bronn, Langenargen, Eriskirch und Immenstaad wurden Vorgespräche geführt. Von allen Beteiligten besteht Interesse, einen gemeinsamen GAA zu bilden. Teilweise sind in den örtlichen Gremien bereits positive Grundsatzbeschlüsse verabschiedet worden, teilweise erfolgen diese im Laufe des Septembers. Als größte Stadt in dem geplanten Einzugsgebiet bietet es sich an, den Sitz für die Geschäftsstelle in Friedrichshafen zu stellen und die Organisation in der Verwaltungsstruktur der Stadt Friedrichshafen einzugliedern.

In Abstimmung mit der Abteilung Organisationsentwicklung und dem Personalamt ist für die Bearbeitung der überwiegend hoheitlichen Aufgaben in der Geschäftsstelle ein Personalbedarf von 5 Vollzeitstellen erforderlich. Derzeit ist die Geschäftsstelle des GAA mit zwei Vollzeitstellen besetzt. Für den geplanten gemeinsamen GAA sind somit drei zusätzliche Stellen in Verbindung mit drei neuen Arbeitsplätzen im Dezernat IV erforderlich.

Für die zu erledigenden Aufgaben wird in der Immobilienwirtschaft ausgebildetes Fachpersonal mit sehr guten mathematischen Kenntnissen benötigt. Die geplante Struktur sieht eine Verteilung in den Entgeltgruppen 2 x EG 9A, EG 10, EG 11 und EG 13 vor. Dabei ist berücksichtigt, dass gegenüber der jetzigen Situation ein höherer Anteil von den beantragten Gutachten in der Geschäftsstelle bearbeitet werden kann und somit die Wirtschaftlichkeit verbessert wird. Ein bedeutender Vorteil besteht dabei in der geringeren Abhängigkeit bei der Bearbeitung von Wertermittlungsgutachten von den externen Gutachtern als Mitglieder im GAA. Dies wird für die zukünftige und langfristige Handlungsfähigkeit des GAA als außerordentlich wichtig eingeschätzt, denn die derzeitigen Gutachter (die Gutachten für den GAA bearbeiten können) sind in der Altersstruktur knapp unter dem 60sten Lebensjahr bzw. bereits älter. Die Nachbesetzung mit jüngeren Fachleuten ist derzeit äußerst schwierig. Es zeichnet sich daher ab, dass nach Ende der aktuellen Bestellungsperiode weniger ehrenamtliche Gutachter für die Bearbeitung von Gutachten zur Verfügung stehen. Dieser vorhersehbaren Vakanz gilt es rechtzeitig Abhilfe zu schaffen, denn es wird als sehr wahrscheinlich eingeschätzt, dass im Zuge der Grundsteuerreform mit der Neubewertung zwischen dem nächsten Hauptfeststellungszeitpunkt und bis spätestens zum 01. Januar 2025 auch ein deutlich erhöhtes Aufkommen zur Klärung der steuerlichen Immobilienwerte auf den GAA zukommen wird.

Die drei erforderlichen neuen Arbeitsplätze in der Geschäftsstelle müssen in einer räumlich funktionalen Einheit eingerichtet werden. Das AVL ist bestrebt, sofern es die vorhandene Raumsituation zulässt, die zusätzlichen Stellen innerhalb den zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten unterzubringen.

Zusätzlich besteht für den GAA noch weiterer Handlungsbedarf, weil die Bereitstellung der Bodenrichtwerte nach Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL, gültig seit 11. Januar 2011) für das gesamte Gebiet möglichst zeitnah umgesetzt werden muss. Diese Aufgabe muss für die Erhebung der neuen Grundsteuer schon zu einem erheblich früheren Zeitpunkt abgeschlossen sein.

Ein weiterer Aspekt, der als wesentlicher Vorteil durch einen Zusammenschluss betrachtet wird, ist die Umsetzung und Veröffentlichung einheitlich abgeleiteter Bodenrichtwerte im neuen Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS-BW), das seit 01.08.2019 erstmals online zur Verfügung steht.

Die geschätzte Kostenstruktur setzt sich gemäß der nachfolgenden Aufstellung zusammen. Um einen Gesamtkostenrahmen abbilden zu können, wurden in Absprache mit der Abteilung ORG bei dieser Aufstellung die oberen Gehaltsstufen ausgewählt. Die Abrechnung der Kosten richtet sich nach der Aufstellung der tatsächlich anfallenden Kosten entsprechend der jährlichen Haushaltsauswertung.

Geschätzte jährliche Kosten/Ausgaben der Geschäftsstelle:

	Summe Info ORG	EG 13	EG 11	EG 10	EG 9A	EG 9A
Pers.Kosten	365.600,00	91.000,00 €	76.000,00 €	70.200,00 €	64.200,00 €	64.200,00 €
Sachkosten je Arbeitsplatz	44.000,00	8.800,00 €	8.800,00 €	8.800,00 €	8.800,00 €	8.800,00 €
Honorare	20.000,00	für ehrenamtliche Gutachter				
Gemeinkosten	73.120,00	18.200,00 €	15.200,00 €	14.040,00 €	12.840,00 €	12.840,00 €
Zuschlag 20%						
Summe	502.720,00 €					

Die geschätzten jährlichen Einnahmen belaufen sich auf ca. 67.400,- €. Als umzulegende Gesamtkosten ergibt sich jährlich ein Betrag von ca. 435.320,- € (siehe nachfolgende Tabelle).

Für die Umlage der Kosten auf die beteiligten Kommunen ist ein Verteilungsschlüssel nach zwei unterschiedlichen Kriterien vorgesehen. Die Hälfte der anfallenden Kosten berechnet sich als konstanter Beitrag in Abhängigkeit der Einwohnerzahl. Dieser Teil kann z. B. nach jedem 5. Jahr erhoben und angepasst werden. Der restliche Umlagebetrag soll in Abhängigkeit mit der Anzahl der jährlich eingegangenen Verträge berechnet werden. Diese Aufstellung ist nach Abschluss der jährlichen Eingabe im Eingangsbuch der Kaufpreissammlung auswertbar und wird auch im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Die Verteilung der Umlage wird in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung geregelt. Die Mindestlaufzeit dieser öffentlich-rechtlichen Vereinbarung beträgt 10 Jahre.

Geschätzte jährliche Umlage der Kosten auf die beteiligten Kommunen:

Vorschlag Kostenverteilungsschlüssel gemeinsamer Gutachterausschuss						
Ausgaben Unterabschnitt 6123					p.a.	-502.720,00 €
Einnahmen Unterabschnitt 6123 ohne Erstattungen der anderen GAA					p.a.	67.400,00 €
umzulegende Gesamtkosten						-435.320,00 €
Kosten pro Einwohner		435.320,00 € ÷	124901	=		3,49 €
Umlageschlüssel						
50% der Kosten als Umlage über die Einwohnerzahl						217.660,00 €
Stadt/Gemeinde	Anzahl Einwohner	Anteil in %				
Friedrichshafen	61430	49,2%				107.051,62 €
Immenstaad	6542	5,2%				11.400,48 €
Eriskirch	4930	3,9%				8.591,31 €
Langenargen	7850	6,3%				13.679,88 €
Kressbronn	8620	6,9%				15.021,73 €
Tettngang	19109	15,3%				33.300,49 €
Neukirch	2700	2,2%				4.705,18 €
Meckenbeuren	13720	11,0%				23.909,30 €
Gesamtanzahl	124901	100%		Kontrollsumme		217.660,00 €
50% der Kosten als Umlage über die Anzahl der eingegangenen Verträge						217.660,00 €
Stadt/Gemeinde	Anzahl der Verträge	Anteil in %				
Friedrichshafen	744	47,3%				102.883,76 €
Immenstaad	100	6,4%				13.828,46 €
Eriskirch	74	4,7%				10.233,06 €
Langenargen	97	6,2%				13.413,61 €
Kressbronn	123	7,8%				17.009,01 €
Tettngang	248	15,8%				34.294,59 €
Neukirch	23	1,5%				3.180,55 €
Meckenbeuren	165	10,5%				22.816,96 €
Gesamtanzahl	1574	100%		Kontrollsumme		217.660,00 €
Durchschnitt aus den letzten 5 Jahren						
Gesamtkosten pro Stadt / Gemeinde						
Friedrichshafen		107.051,62 €	+	102.883,76 €	=	209.935,38 €
Immenstaad		11.400,48 €	+	13.828,46 €	=	25.228,95 €
Eriskirch		8.591,31 €	+	10.233,06 €	=	18.824,38 €
Langenargen		13.679,88 €	+	13.413,61 €	=	27.093,49 €
Kressbronn		15.021,73 €	+	17.009,01 €	=	32.030,74 €
Tettngang		33.300,49 €	+	34.294,59 €	=	67.595,08 €
Neukirch		4.705,18 €	+	3.180,55 €	=	7.885,73 €
Meckenbeuren		23.909,30 €	+	22.816,96 €	=	46.726,26 €
Gesamtanzahl				Kontrollsumme	=	435.320,00 €

Im Haushalt 2018 / 2019 liegen die jährlichen Kosten für die Kostenstelle des GAA bei ca. 183.000,- €.

In der oben abgebildeten geschätzten Kostenkalkulation sind die Personalkosten und auch der damit verbundene prozentuale Ansatz der Gemeinkosten in den oberen Gehaltsstufen berücksichtigt. Bei der Berechnung der tatsächlichen Kosten ist es unwahrscheinlich, dass alle Arbeitsplätze jeweils in der obersten Stufe eingruppiert werden, wenngleich auf Grund der erwarteten Schwierigkeiten, geeignetes Fachpersonal zu finden, ein gewisser Spielraum erforderlich sein wird.

Rechnerisch würden sich bei dieser Kalkulation jährlich höhere Ausgaben für die Stadt Friedrichshafen von max. 27.000,- € ergeben. Die tatsächlichen Kosten werden, wie oben beschrieben, nicht in dieser Höhe erwartet. Zudem wird davon ausgegangen, dass unter der Voraussetzung der Besetzung einer Stelle mit einem Sachverständigen für Immobilienbewertung (EG 11) gegenüber der aktuellen Situation ein deutlich höherer Anteil der Gutachten hausintern bearbeitet werden kann und somit dieser Unterdeckungsbetrag noch verringert werden kann. Der jährliche Ertrag aus der Bearbeitung von Gutachten liegt aktuell lediglich bei ca. 10.000,- €. Das liegt daran, dass durch die derzeitige zu knappe personelle Besetzung der weit überwiegende Teil der Gutachten von den Gutachtern im Ehrenamt ausgearbeitet wird und deren Arbeit anteilig entsprechend der GuAVO honoriert werden muss.

Die Bildung von größeren Einheiten nach GuAVO ist nicht zwingend erforderlich, wird aber aus fachlicher Sicht als sehr sinnvoll eingeschätzt. Als Oberzentrum in unserer Region halten wir es für angebracht, rechtzeitig und maßgeblich an der aktuellen Entwicklung im Gutachterausschusswesen mitzuwirken.

Um Beschlussfassung wird gebeten.