



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 310/19

Federführung:

FB Bürgerbüro Bauen
PG-Haushaltsstrukturkommission

Sachbearbeitung:

Dienelt, Olaf

Datum:

21.08.2019

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften	19.09.2019	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	25.09.2019	ÖFFENTLICH

Betreff: Gutachterausschuss; Zusammenschluss mit Remseck am Neckar und Freiberg am Neckar; Zustimmung zur öffentlich-rechtlichen Vereinbarung; Beschluss der Erstreckungssatzung

Bezug SEK: MP 13 Generationengerechte Finanzen - 04 Ausbau Interkommunale Zusammenarbeit

Bezug: Vorl.Nr. 459/18 und 397/18

- Anlagen:**
1. Entwurf öffentlich-rechtliche Vereinbarung
 2. Modell des Zusammenschlusses
 3. Finanzielle Kalkulation
 4. Erstreckungssatzung Gutachterausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses (Ludwigsburg, Remseck am Neckar, Freiberg am Neckar) auf der Grundlage der in Anlage 1 beiliegenden öffentlich-rechtlichen (ÖR) Vereinbarung wird zugestimmt. Der gemeinsame Gutachterausschuss trägt danach den Namen „Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung“. Sitz der Geschäftsstelle ist Ludwigsburg. Die Verwaltung wird beauftragt, die personellen, sachlichen und räumlichen Voraussetzungen zu schaffen und den Zusammenschluss zum 01.01.2020 umzusetzen.
2. Die als Anlage 4 beigefügte „Erstreckungssatzung Gutachterausschuss“ auf das Gebiet der Stadt Remseck am Neckar und Freiberg am Neckar wird unter Voraussetzung der Wirksamkeit der unter Ziffer 1 genannten ÖR Vereinbarung beschlossen.

Zusammenfassung für den eiligen Leser:

Was ist seit dem Beschluss des „Letter of Intend“ (LOI) am 06./13.12.2018 (Vorl. Nr. 459/18) geschehen?

- Ausarbeitung und Abstimmung des ÖR Vertrags auf der Basis des LOI mit Remseck am Neckar, Freiberg am Neckar und dem Regierungspräsidium Stuttgart (RP)
- Bildung einer interkommunalen Projektgruppe zur Umsetzung des Zusammenschlusses mit Ludwigsburg, Remseck am Neckar und Freiberg am Neckar (z.B. Abläufe, IT, Internet; GIS, Organisation)
- Einvernehmliche Endabstimmung des ÖR Vertrags mit Remseck am Neckar, Freiberg am Neckar und dem RP

Wie geht es nach dem anstehenden Beschluss weiter?

- Beschluss/Genehmigung des ÖR Vertrags durch die Gemeinderäte von Remseck am Neckar und Freiberg am Neckar
- Unterzeichnung des ÖR Vertrags durch Ludwigsburg, Remseck am Neckar und Freiberg am Neckar
- Genehmigung der Vereinbarung durch das RP
- Meldung an die Zentrale Geschäftsstelle Gutachterausschuss des Landes beim Ministerium für Ländlichen Raum
- Einrichtung der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses in Ludwigsburg (Räume, Personal, Software usw.) und Besetzung der geschaffenen Stellenanteile
- Entsendung und Bestellung der ehrenamtlichen Gutachter (inkl. Vorsitzende) durch die Gemeinden
- Institutionalisierende Sitzung des gemeinsamen Gutachterausschusses mit Aushändigung der Ernennungsurkunden)
- Start gemeinsamer Gutachterausschuss und Geschäftsstelle (Ziel: 01.01.2020)

Hinweis: das Modell des Zusammenschlusses ist in der Anlage 1 der ÖR Vereinbarung und Anlage 2, Folien 10 bis 12 nochmals dargestellt.

Sachverhalt/Begründung:

Aufgaben des Gutachterausschusses und aktuelle Entwicklungen:

In Deutschland sind Gutachterausschüsse auf der Grundlage des BauGB und der GuAVO zu bilden. Die gesetzlichen Aufgaben sind die Führung einer automatisierten Kaufpreissammlung mit Erfassung aller Kaufverträge in einer Gemeinde. Die Kaufverträge sind auszuwerten. Aus diesen Auswertungen sind wiederum die Bodenrichtwerte und sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren) abzuleiten bzw. zu ermitteln.

Gesetzesänderungen und Rechtsprechung haben in den letzten Jahren dazu geführt, dass die ordnungsgemäße Aufgabenerfüllung der Gutachterausschüsse immer anspruchsvoller und umfangreicher geworden ist.

Innerhalb von sieben Jahren sind in der Wertermittlung sechs Richtlinien und Verordnungen hinzugekommen bzw. von Grund auf novelliert worden. Eine weitere umfassende Novellierung der Immobilienwertverordnung ist für nächstes Jahr vorgesehen. Dies wird wieder Neuerungen bringen.

Hierzu zwei Beispiele:

Die Sachwertrichtlinie hat regionale Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) eingeführt, Gutachterausschuss; Zusammenschluss mit Remseck am Neckar und Freiberg am Neckar; Zustimmung zur öffentlich-rechtlichen Vereinbarung und Beschluss der Erstreckungssatzung

ohne die ein Verkehrswertgutachten über ein Einfamilienhaus schlicht unmöglich wird. Die Sachwertfaktoren kann aber nur der Gutachterausschuss auf der Grundlage der erfassten und ausgewerteten Kaufverträge ermitteln. Die Faktoren sind zu veröffentlichen. Die Richtlinien sollen voraussichtlich in Bestandteil der zu novellierenden Immobilienwertverordnung werden. Die Ermittlung würde somit verpflichtend.

Bodenrichtwerte sind mit Einführung der Gutachterausschussverordnung – unabhängig von der Zahl der Verkaufsfälle – als Pflichtaufgabe zu ermitteln und zu veröffentlichen. Davor war dies nur der Fall, soweit genügend Verkaufsfälle angefallen sind. Erfüllt ein Gutachterausschuss dieser Aufgabe nicht, so haftet die Gemeinde (z.B.: Steuerbescheide auf der Grundlage von Bodenrichtwerten). Dies wird umso wichtiger durch die Grundsteuerreform. Bodenrichtwerte sollen Besteuerungsgrundlage werden. Damit einher geht die gerichtliche Überprüfung der Ermittlung der Bodenrichtwerte (vergleichbar mit Überprüfung der Mietspiegel durch die Mietpreisbremse). Sollten Besteuerungsgrundlagen nicht standhalten, droht Einnahmenausfall bei der Grundsteuer.

Viele kleinere und mittlere Kommunen können dies aufgrund fehlender Kapazitäten und zu geringer Datengrundlage nicht mehr leisten. Durch Zusammenschlüsse soll die ordnungsgemäße Aufgabenerfüllung gewährleistet werden, zu der der Gutachterausschuss und letztendlich die Kommune verpflichtet ist.

Auch Ludwigsburg profitiert bei einem Zusammenschluss, da sich die Datengrundlage und somit die Verlässlichkeit der ermittelten Bodenrichtwerte und Daten erhöht und die Kapazitäten gebündelt werden.

Die gesetzlichen Grundlagen bzw. Novellierungen geben seit Ende 2017 neben den o.g. Pflichten auch folgende Rahmen und Möglichkeiten für das Modell der Zusammenschlüsse in Baden-Württemberg vor:

- Zusammenschluss von Gutachterausschuss **und** Geschäftsstelle („ganz oder gar nicht“). Nur der Zusammenschluss von Geschäftsstellen und das Beibehalten von Gutachterausschüssen sind nicht zulässig.
- Nur benachbarte Gutachterausschüsse innerhalb eines Landkreises können sich zusammenschließen.
- Zusammenschluss auf der Basis einer individuellen ÖR Vereinbarung möglich (niedrigere Hürde; bisher nur über die Bildung einer Verwaltungsgemeinschaft möglich gewesen).
- Zusammenschluss nur in Form der Übertragung der gesamten Aufgabe von Kommune „A“ auf Kommune „B“ zulässig. D.h. Ludwigsburg erledigt die Aufgaben für Remseck und Freiberg in eigenem Namen.

Bisherige Entwicklung des Zusammenschlusses:

Seit 2017 – nachdem die Möglichkeit der Zusammenschlüsse auf der Basis einer ÖR Vereinbarung durch die bevorstehende Novellierung der GuAVO absehbar war – hat der Geschäftsstellenleiter des Gutachterausschusses regelmäßige und intensive Sondierungsgespräche mit allen direkt angrenzenden Kommunen aufgenommen. Intern haben ebenso laufend Abstimmungen stattgefunden. Ein Modell des Zusammenschlusses sowie ein Kostenmodell wurden entworfen und abgestimmt.

Die Rahmenbedingungen wurden in einem Letter of Intent (LOI) / einer Absichtserklärung formuliert. Dieser diente den beteiligten Kommunen als gemeinsame Grundlage und zur Orientierung für die weiteren Gespräche. Die Kommunen Remseck am Neckar und Freiberg am Neckar möchten

Gutachterausschuss; Zusammenschluss mit Remseck am Neckar und Freiberg am Neckar; Zustimmung zur öffentlich-rechtlichen Vereinbarung und Beschluss der Erstreckungssatzung

bezüglich des Gutachterausschusswesens einen Zusammenschluss mit Ludwigsburg. Andere Kommunen haben einen Zusammenschluss mit Ludwigsburg abgelehnt und sich anderweitig orientiert (z.B. Marbach, Möglingen, Tamm) oder verzichten vorerst grundsätzlich ganz auf einen Zusammenschluss (Kornwestheim).

Die Absichtserklärung (LOI) wurde von allen drei Kommunen unterzeichnet und von den jeweiligen Gremien genehmigt (siehe Vorl.Nr. 459/18). Die Verwaltung wurde vom Gemeinderat beauftragt, eine ÖR Vereinbarung auf der Basis der Absichtserklärung zu verhandeln und auszuarbeiten.

Die ÖR Vereinbarung wurde im Einvernehmen mit Remseck am Neckar und Freiberg am Neckar erarbeitet und mit dem RP abgestimmt. Die durch die Gemeinderäte der Kommunen beschlossene und sodann durch die Ober-/Bürgermeister zu unterzeichnende Vereinbarung ist zusammen mit den Vorlagen und Beschlüssen dem RP in unterzeichneter Form zur Genehmigung vorzulegen.

Für die Stadt Remseck am Neckar erfolgt eine dezentrale Aufgabenerfüllung durch Ludwigsburg (siehe Anlage 1 ÖR Vereinbarung § 5 (6) und (7)). Remseck am Neckar behält danach eine Zweigstelle der Geschäftsstelle Ludwigsburg unter der Weisungsbefugnis der Geschäftsstellenleitung in Ludwigsburg. Die Zweigstelle übernimmt die Sammlung und Erfassung der Daten der eingehenden Kaufverträge auf Gemarkung Remseck am Neckar. Die Auswertung der Kaufverträge zur Ableitung der Bodenrichtwerte und sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren usw.) findet durch die Geschäftsstelle in Ludwigsburg statt.

Für die Stadt Freiberg am Neckar erfolgt mangels Personal eine zentrale Aufgabenerfüllung durch Ludwigsburg (siehe Anlage 1 ÖR Vereinbarung § 5 (5) und (8)). Sämtliche Aufgaben werden somit durch die Geschäftsstelle in Ludwigsburg erfüllt.

Weitere Schritte zur Umsetzung:

In den nächsten wenigen Wochen werden die Beschlüsse zur Genehmigung des ÖR Vertrags durch die Gemeinderäte von Remseck am Neckar und Freiberg am Neckar gefasst. Danach kann die Unterzeichnung des ÖR Vertrags durch die (Ober-)Bürgermeister der Städte Ludwigsburg, Remseck am Neckar und Freiberg am Neckar erfolgen. Die Vereinbarung muss anschließend durch das RP Stuttgart genehmigt werden. Nach der Genehmigung erfolgt noch die Meldung an die Zentrale Geschäftsstelle Gutachterausschuss des Landes beim Ministerium für Ländlichen Raum.

Nach Entsendung und Bestellung der ehrenamtlichen Gutachter (inkl. Vorsitzende) durch die Gemeinden und einer institutionalisierenden Sitzung des gemeinsamen Gutachterausschusses (mit Aushändigung der Ernennungsurkunden) erfolgt der Start des gemeinsamen Gutachterausschusses und Geschäftsstelle zum 01.01.2020.

Parallel zur formellen Institutionalisierung müssen die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses in Ludwigsburg (Räume, Personal, Software usw.) eingerichtet und die - bereits geschaffenen - Stellenanteile besetzt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Finanzierung der Personal- und Sachkosten erfolgt kostendeckend im Rahmen der Erstattungen durch Remseck am Neckar und Freiberg am Neckar (siehe Anlage 3). Danach erstattet Remseck am Neckar für die dezentrale Aufgabenerfüllung 2,64 € je Einwohner und Jahr. Freiberg am Neckar erstattet für die aufwendigere zentrale Aufgabenerfüllung 3,48 € je Einwohner und Jahr.

In diesen Beträgen sind die Kosten (nach KGST-Modell) der gemeinsamen Geschäftsstelle

1. für die Führung der Kaufpreissammlung und
2. für die Erstellung der Verkehrswertgutachten

beinhaltet.

Gemäß ÖR Vereinbarung wird dieser Kostenschlüssel 2 Jahre nach Beginn des gemeinsamen Gutachterausschusses evaluiert und überprüft werden. Danach alle 4 Jahre analog zur Amtsperiode der ehrenamtlichen Gutachter. Zitat § 10 (4) ÖR Vereinbarung: „Stellt sich heraus, dass der tatsächliche Aufwand bzw. die tatsächlichen Kosten von dem kalkulierten Aufwand bzw. den kalkulierten Kosten abweichen, kann jede Vertragspartei den Eintritt in entsprechende Verhandlungen zur Anpassung des Kostenschlüssels verlangen.“

Im Rahmen des Zusammenschlusses wurde der zusätzliche Stellenbedarf mit 1,3 Stellen ermittelt. Mit dem Beschluss über den Stellenplan 2019 wurde eine Stelle neu geschaffen, die mit dem Zusammenschluss nun auch besetzt werden soll.

Entsprechende Haushaltsmittel wurden für 2019 und 2020 bereitgestellt.

Erstreckungssatzung:

In Abstimmung mit dem RP wird die Erstreckungssatzung Gutachterausschuss beschlossen, um rechtssicher zu gewährleisten, dass die Satzung über die Erhebung für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss in der Fassung vom 01.01.2002 (Gutachterausschussgebührensatzung) auf die Verkehrswertgutachten auf den Gemarkungen Remseck am Neckar und Freiberg am Neckar angewendet werden kann.

Nachrichtliche Information über weitere Zusammenschlüsse in direkter Umgebung

Es sind folgende geplante bzw. erfolgte Zusammenschlüsse in der Presse veröffentlicht worden (vgl. Anlage 3; Folie 9):

- **Strohgäu** (u.a. Ditzingen, Hemmingen, Schwieberdingen, Korntal-Münchingen)
- **Bottwartal** (Affalterbach, Benningen, Erdmannhausen, Großbottwar, Marbach a.N., Murr, Oberstenfeld, Pleidelsheim, Steinheim)
- **Bietigheim und Umgebung** (u.a. mit Asperg, Ingersheim, Möglingen, Sachsenheim Tamm)

Unterschriften:**Geiger****Dienelt**

Finanzielle Auswirkungen? Siehe Begründung				
☒ Ja	☐ Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: EUR		
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt		Produktgruppe		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		☐ Ja		
		☐ Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

Verteiler:

D I, DII, DIII, DIV, 10, 14, 20



LUDWIGSBURG

NOTIZEN