

## Berichtsvorlage

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

---

<b>Betreff:</b>	<b>Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses</b>
	<b>Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 – 197 BauGB (Kaufpreissammlung und Wertermittlung) durch Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Universitätsstadt Tübingen und der Stadt Mössingen sowie den Gemeinden Bodelshausen, Dettenhausen, Dußlingen, Gomaringen, Kirchentellinsfurt, Kusterdingen, Nehren und Offerdingen.</b>
Bezug:	
Anlagen: 3	Anlage 1 Auszugsweise BauGB §§ 192-199 Anlage 2 Gutachterausschussverordnung (GuAVO) Anlage 3 Kostenverteilung Gemeinsamer Gutachterausschuss

---

### Zusammenfassung:

Der Gesetzgeber ermöglicht für den Bereich der Aufgaben nach §§ 192 – 197 BauGB (Kaufpreissammlung und Wertermittlung) neue Wege der kommunalen Zusammenarbeit.

Die Universitätsstadt Tübingen, die Stadt Mössingen sowie die Gemeinden Bodelshausen, Dettenhausen, Dußlingen, Gomaringen, Kirchentellinsfurt, Kusterdingen, Nehren und Offerdingen wollen durch die Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses einen Zuständigkeitsbereich schaffen, der nicht nur den gesetzlichen Anforderungen gerecht wird.

Die Beteiligten sehen in dem gemeinsamen Projekt der Konzentration einer Gemeinsamen Geschäftsstelle eine sehr gute Möglichkeit der ressourcenschonenden Aufgabenwahrnehmung bei gleichzeitiger Qualitätssteigerung und Freisetzung weiterer Synergien.

Erklärtes Ziel ist eine gerechte und föderale Zusammenarbeit der Beteiligten in einem künftig Gemeinsamen Gutachterausschuss bei ebenfalls gerechter und balancierter Lastentragung.

Die sich ergebenden Möglichkeiten stellen aber auch, insbesondere für die Universitätsstadt Tübingen durch die Wahrnehmung der Aufgaben, einige Herausforderungen dar, die bewältigt sein wollen. Allen voran steht dabei die Gewinnung fachlich qualifizierten Personals.

Mit dieser Vorlage sollen alle Beteiligten Gremien nahezu zeitgleich im April 2019 informiert werden.

**Ziel:**

Information des Gemeinderats zum Sachstand

**Bericht:**

1. Anlass / Problemstellung

Die §§ 192-197 BauGB (Anlage 1) regeln die Aufgaben der Gutachterausschüsse. Insbesondere verpflichten sie

- zur Erstattung von Verkehrswertgutachten
- zur Führung einer Kaufpreissammlung und deren Auswertung
- zur Ermittlung von Bodenrichtwerten und
- zur Ableitung und Bereitstellung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten.

Die Aufgaben sind eng mit der steuerlichen Bewertung der Finanzverwaltung verknüpft.

Die Novellierung der Gutachterausschussverordnung (GuAVO, Anlage 2)) zum 26.09.2017 ermöglicht es innerhalb eines Landkreises benachbarten Gemeinden die Aufgabe nach den Vorschriften der Gemeindeordnung und des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit zu übertragen, um die nach § 193 Absatz 5 BauGB ausgewerteten und ermittelten Daten zu bündeln sowie die dabei erzielten Ergebnisse an datenerhebende Stellen des Landes, des Bundes und der Europäischen Union zu übermitteln und in geeigneter Weise zu veröffentlichen.

Die Begründung zur Novelle konkretisiert, dass eine ausreichende Zahl bei ca. 1.000 Kauffällen pro Jahr angenommen werden kann. Außer der Universitätsstadt Tübingen (1.096 Kauffälle im 3-Jahres-Durchschnitt) kann keine der nachstehenden Kommunen alleine diese Zahl erreichen (60 bis 334 Kauffälle).

Landkreis Tübingen	Einwohner	Kaufverträge/Jahr	Gutachten/Jahr
Bodelshausen	5.767	102	9
Dettenhausen	5.518	69	7
Dußlingen	5.819	66	5
Gomaringen	8.833	156	10
Kirchentellinsfurt	5.608	90	2
Kusterdingen	8.471	134	13
Mössingen	19.874	334	8
Nehren	4.244	60	4

Ofterdingen	4.838	139	4
Summe Gemeinden	68.972	1.150	62
Stadt Tübingen	87.464	1.096	69
<b>Summen</b>	<b>156.436</b>	<b>2.246</b>	<b>131</b>

Weiter hat das Bundesverfassungsgericht im April 2018 die bisherigen Bemessungsgrundlagen zur Grundsteuer zumindest für Westdeutschland für verfassungswidrig erklärt. Der Gesetzgeber hat nun bis Ende 2019 Zeit, die Grundsteuer zu reformieren. Spätestens ab 2025 müssen die neuen Bewertungsgrundlagen angesetzt werden. Bei fast allen Bewertungs-Modellen wird vor allem den Bodenrichtwerten ein wesentlich größeres Gewicht zugesprochen aber auch die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten erhalten eine deutlich größere Bedeutung als bisher. Damit steigen die Anforderungen an die Gutachterausschüsse, sowohl was den Grad der gesetzlichen Aufgabenerfüllung als auch die Präzision der Daten angeht deutlich.

## 2. Sachstand

Mit den Bürgermeistern und den Geschäftsstellenleitern der Gemeinden wurden bereits im Oktober 2018 durch EBM Soehlke und die zuständige Fachabteilung die Möglichkeiten, die Aufgabenverteilung und dafür erforderlichen Notwendigkeiten ausführlich erläutert. Hieraus ergab sich auf Grund heterogener Gemeindeeigenheiten der Bedarf zur Erarbeitung von differenzierten Kostenmodellen die in einem weiteren Bürgermeistertreffen im Dezember 2018 präsentiert und ausführlich diskutiert wurden.

Bei dieser Gelegenheit wurde der grundsätzliche Wille zur Zusammenarbeit aller Beteiligten in einem Gemeinsamen Gutachterausschuss sowie der Einrichtung einer zentralen Geschäftsstelle bei der Stadt Tübingen ausgesprochen und unter Zugrundelegung nachfolgender Rahmenbedingungen festgelegt:

- Die Vertragsgemeinden beteiligen sich anteilig an den tatsächlichen Kosten.
- Grundsätzlich soll die Abrechnung verbleibender Kosten der Geschäftsstelle nach Vorabzug von Gebühreneinnahmen durch Gutachtertätigkeit im Verhältnis von
  - zunächst zu 40/100 nach dem Verhältnis der Einwohnerzahl
  - danach zu 60/100 nach dem Verhältnis der Anzahl der Kaufvertragsfälle

erfolgen.

Das Kostenmodell (Anlage 3) wurde, wie bereits erwähnt, von den Beteiligten intensiv diskutiert. Es ist das Abbild einer Auswertung der Jahre 2015-2017, das die aktuellen Vorgänge und Eigenheiten der Kommunen widerspiegelt. Das gewählte Kostenmodell soll zu große individuelle Spreizungen möglichst abfedern und dennoch kommunale Besonderheiten berücksichtigen. Die Beteiligten sind sich über die Modellhaftigkeit der Kostenberechnung im Klaren und wollen eine balancierte und gerechte Kostenteilung. Deshalb haben auch alle Beteiligten ihre Bereitschaft erklärt, das Modell nachzusteuern und anzupassen, falls sich nach einigen Jahren Praxis Schief lagen oder Ungerechtigkeiten ergeben. Im Sinne einer schlanken, vorausschauend kalkulierbaren Haushaltspla-

nung und überschaubarem Verwaltungsaufwand wurde die aus der Modell-Kostenermittlung durchschnittliche Kosten-Kenngröße auf ca. 2,30 €/Einwohner taxiert.

- Die zur Basis-Datenübernahme der Gemeinden notwendigen Vorarbeiten werden separat erfasst und nach Aufwand abgerechnet.
- Die Besetzung des Gemeinsamen Gutachterausschusses erfolgt zunächst grundsätzlich in einer 1:1 Zusammenführung der existenten Gutachterausschüsse. Die lokale Expertise der vor Ort verankerten Gutachter ist für die Aufgabenerfüllung des Gemeinsamen Gutachterausschusses von großer Bedeutung und liegt auch weiterhin stark in der Mitverantwortung der Kommunen. Künftige Besetzungen erfolgen technisch durch den Gemeinderat der Stadt Tübingen nach dem Vorschlag der Kommunen. Es werden bei bis zu 10.000 Einwohnern 4 Gutachter einschließlich eines stellvertretenden Vorsitzenden bestellt, für je weitere 10.000 Einwohner 2 zusätzliche Gutachter.
- Die Fallzahlen der beiden Kernbereiche Kaufvertragsauswertung und Gutachtenerstellung werden sich beim Zusammenschluss in etwa verdoppeln. Dies bedeutet auch für die Universitätsstadt Tübingen eine wie bereits erwähnt logistische und vor allem personelle Herausforderung, der nur über einen zeitlich versetzten Ablauf Rechnung getragen wird. Es wird vorläufig folgende Reihenfolge im Zusammenschluss vorgesehen:

- ab 01/2020 Gemeinden Dettenhausen und Kirchentellinsfurt
- ab 07/2020 Gemeinde Gomaringen und Stadt Mössingen
- ab 01/2021 Gemeinden Dußlingen und Ofterdingen
- ab 07/2021 Gemeinden Kusterdingen, Nehren und Bodelshausen

Eine Änderung der Reihenfolge so wie eine zeitliche Verschiebung ist bei dringendem Bedarf und in Absprache mit den Beteiligten möglich.

Das gemeinsame Projekt soll bis Ende 2022 mit allen Beteiligten verwirklicht sein.

### 3. Vorgehen der Verwaltung

- Aktuell: Entwurf eines öffentlich-rechtlichen Vertrages in Abstimmung mit
  - den Beteiligten
  - der Rechtsabteilung der Universitätsstadt Tübingen
  - dem Regierungspräsidium
- Parallel: Personalgewinnung
- Ca. III. Quartal 2019: Einholung Gemeinderatsbeschluss der Vertragsparteien zum Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrages
- Genehmigung durch das Regierungspräsidium
- Umsetzung unmittelbar ab Vorliegen der Genehmigung durch das Regierungspräsidium

### 4. Lösungsvarianten

- Die Stadt Mössingen sowie die Gemeinden Bodelshausen, Dettenhausen, Dußlingen, Gomaringen, Kirchentellinsfurt, Kusterdingen, Nehren und Ofterdingen suchen selbständig oder gemeinsam nach einer anderweitigen Lösung.
- Alternativ ist auch ein Anschluss der Gemeinden an den Gemeinsamen Gutachterausschuss der Stadt Rottenburg denkbar.

Die Lösungsvarianten wurden von den Beteiligten im Vorfeld eingehend geprüft und ausführlich diskutiert mit dem Ergebnis, das hier vorgeschlagene Modell eines Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Universitätsstadt Tübingen verwirklichen zu wollen.

## 5. Finanzielle Auswirkungen

Die Wahrnehmung der Aufgaben nach §192 BauGB erfolgt bisher in stark differenzierten Ausprägungen. Es ist davon auszugehen, dass auf Grund schon bislang erforderlicher, künftig aber noch steigender Anforderungen die Bearbeitung mit den aktuellen Personalständen in den Kommunen nicht mehr erfüllbar ist. Kennzahlen des Städtetags gehen von einem Bedarf von 0,3 bis 0,5 AK je 10.000 Einwohner aus wobei eine Untergrenze von 0,4 AK je Geschäftsstelle auch bei kleinen Gemeindegrößen bei vollständiger Wahrnehmung der Aufgabe kaum zu unterschreiten ist. Aus dieser Rechnung ergibt sich für die Kommunen bei Einzelbesetzung ein Bedarf von etwa:

6 Gemeinden x 0,4 + 2 Gemeinden x 0,8 + Stadt Mössingen 1,0 = 5,0 AK

Die Universitätsstadt Tübingen erfüllt die Aufgaben nach §192 BauGB für ihr Geschäftsgebiet aktuell mit 3,90AK (0,44 AK/10.000EW).

Hochrechnung auf die Einwohnerzahl eines Gemeinsamen Gutachterausschusses ergibt:  
 $3,90AK \times 156.436EW / 87.464EW = 6,97AK = \text{rd. } 7 \text{ AK.}$

Eine differenziertere Analyse lässt zu den bestehenden 3,90 AK einen Bedarf von zusätzlichen 2,50 AK wahrscheinlich erscheinen, so dass aktuell mit einem Gesamtbedarf von 6,40 AK zu kalkulieren ist, umgerechnet ca. EUR 2,08/EW.

In der Gesamtschau ergibt sich dadurch für alle Beteiligten je nach Betrachtung eine Einsparung zwischen einer guten halben bis zu 2,5 Stellen.

Die wirtschaftlichen Synergieeffekte für die beteiligten Kommunen waren daher auch relevanter Hintergrund der Entscheidung.