

## SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**  
öffentlich am 10.12.2018

Drucksache Nr. **2018/247**  
Federführung Stadtbauamt Fachbereich  
Baurecht  
Sachbearbeiter Astrid Exo  
Stand 25.10.2018  
Aktenzeichen 625.21  
Mitwirkung

### **Bildung eines gemeinsamen "Gutachterausschusses im württembergischen Allgäu"**

#### **Beschlussvorschlag**

1. Der Kooperation „Gutachterausschuss im Württembergischen Allgäu“ zum 01.01.2019 wird zugestimmt.
2. Die Stadt Wangen i. A. übernimmt die Aufgabe „Gutachterausschusswesen“ der Gemeinden Achberg, Amtzell, Argenbühl, Kißlegg und der Stadt Isny i. A.
3. Dem Eckpunktepapier, das Grundlage für die öffentlich-rechtliche Vereinbarung ist, wird zugestimmt.
4. In den gemeinsamen „Gutachterausschuss im Württembergischen Allgäu“ werden folgende Personen als ehrenamtliche Gutachter bestellt:

Arthur Lanz, Alfons Löchle, jun., Lothar Heine (Stv.), Volker Kübler, Josef Schnell, Edmund Roltsch (Stv.), Anton Glatthaar, Dieter Stach, Thomas Utz, Günter Häußler (Stv.), Stefan Kugel, Edeltraud Manz, Michael Morlok, Max Wolff, Clemens Zengerle, Walter Kuon (Stv.), Albert Frey, Rupert Kutter, Heinrich Netzer, Paul Müller (Vors.), Christoph Bühler (Stv.), Frank Drögehoff, Raymund Kohlöffel, Bruno Ohlinger, Hansjörg Pfau, Tilman Schauwecker, Joachim Scheible, Tanja Elbs (Finanzamt), Helmut Flügel (Finanzamt)

5. Zum Vorsitzenden wird Paul Müller, zu stellvertretenden Vorsitzenden werden Lothar Heine, Edmund Roltsch, Günter Häußler, Walter Kuon und Christoph Bühler bestellt.

#### **Sachdarstellung**

Im Herbst 2017 ist die neue Gutachterausschussverordnung (GuAVO) in Kraft getreten. Ziel dieser Verordnung ist es, leistungsfähigere Einheiten im Bereich Gutachterausschusswesen zu bilden. Mit der Novellierung der GuAVO werden nun wichtige Voraussetzungen für die Verbesserung bei der Aufgabenerfüllung der Gutachterausschüsse geschaffen. Benachbarte

Gemeinden innerhalb eines Landkreises wird die Möglichkeit gegeben, einen gemeinsamen Gutachterausschuss mit *einer* Geschäftsstelle zur sachgerechten Aufgabenerfüllung zu bilden. Die interkommunale Zusammenarbeit wird erleichtert, indem die Kooperation durch eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung möglich ist. Die Aufgabenerledigung durch externe und freie Sachverständige ist nicht mehr zulässig.

Besonders wichtig wird eine Kooperation im Zuge der Grundsteuerreform. Das Bundesverfassungsgericht hat im Frühjahr 2018 entschieden, dass die jetzige Bemessungsgrundlage nach den Einheitswerten von 1964 verfassungswidrig ist. Es wird eine neue Bewertungsmethode erarbeitet, bei der den Bodenrichtwerten ein großes Gewicht zukommen kann. Dies wiederum bedeutet, dass die Bodenrichtwerte rechtskonform ermittelt werden müssen. Dazu ist eine große Anzahl an Kaufverträgen erforderlich.

### **Aktuelle Situation**

Derzeit gibt es je einen eigenen Gutachterausschuss in der Gemeinde Argenbühl und Kißlegg, der Stadt Isny i. A. und der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Achberg, Amtzell und Wangen i. A.

Die Stadt Wangen i. A. übernimmt seit 2015 die Geschäftsstelle auch für die Stadt Isny i. A. und kann auf gute Entwicklungen und Erfahrungen zurückblicken.

Die Gemeinden Argenbühl und Kißlegg haben sich bislang zur Aufgabenerfüllung im Bereich Gutachterausschusswesen eines externen Sachverständigen bedient.

Aufgrund der Novellierung der GuAVO ist nun ein guter Zeitpunkt, über eine Kooperation unter all diesen Gemeinden nachzudenken und einen gemeinsamen Gutachterausschuss zu gründen. Von den beteiligten Gemeinden liegt jeweils ein positives Signal vor.

### **Vorschlag**

Vorgeschlagen wird, einen gemeinsamen „Gutachterausschuss im Württembergischen Allgäu“ (Gemeinde Achberg, Amtzell und Argenbühl, Stadt Isny i. A., Gemeinde Kißlegg und Stadt Wangen i. A.) zu gründen. In diesem Gutachterausschuss sind Vertreter aller Gemeinden. Dieser Gutachterausschuss hat einen ehrenamtlichen Vorsitzenden und je einen ehrenamtlichen stellvertretenden Vorsitzenden aus jeder Gemeinde.

Während die Bodenrichtwerte und die marktrelevanten Faktoren gemeinsam verabschiedet werden müssen, ist geplant, Verkehrswertgutachten mit drei Gutachtern, möglichst aus der jeweiligen Gemeinde, zu beschließen.

Aufgrund der inzwischen gut aufgebauten Geschäftsstelle und der letztjährigen Erfahrungen bietet es sich an, dass die Stadt Wangen i. A. die Aufgaben des Gutachterausschusswesens der anderen Gemeinden übernimmt und die Geschäftsstelle weiter ausstattet.

Aus dem Eckpunktepapier soll die Verwaltung eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung erstellen und der Rechtsaufsichtsbehörde (Regierungspräsidium Tübingen) zur Genehmigung vorlegen.

### **Eckpunktepapier**

Folgende Punkte sollen in die öffentlich-rechtliche Vereinbarung aufgenommen werden:

#### Ziel

Die gesetzliche Aufgabenerfüllung im Bereich Gutachterausschusswesen soll verbessert werden. Dazu übertragen die Gemeinden Achberg, Amtzell, Argenbühl und Kißlegg sowie die Stadt Isny i. A. die in § 193 Baugesetzbuch geregelten Aufgaben an die Große Kreisstadt Wangen i. A. Diese kann alle zur Durchführung der übertragenen Aufgaben notwendigen Maßnahmen treffen.

#### Form der Zusammenarbeit

Es bietet sich an, die Kooperation durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu regeln. Dies erscheint als unkomplizierte und schnelle Möglichkeit.

### Bezeichnung der Kooperation

Um die lange Aufzählung aller Gemeinden und Städte zu vermeiden, wird als Name „Gutachterausschuss im Württembergischen Allgäu“ vorgeschlagen.

### Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle soll bei der übernehmenden Stadt Wangen i. A. eingerichtet werden. Da diese bereits Erfahrung mit einer Gemeinsamen Geschäftsstelle für Achberg, Amtzell, Isny und Wangen gesammelt und Personal eigens für diese Aufgabe hat, bietet sich ein Ausbau dieser Geschäftsstelle an. Der Stadt Wangen i. A. obliegt die sachgerechte Ausstattung der Geschäftsstelle mit Personal, Räumen, Sachmitteln, technischer Ausstattung etc.

### Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Jede Gemeinde kann in eigener Verantwortung eine nach der Einwohnerzahl gestaffelte Höchstzahl an Gutachtern für den Gemeinsamen Gutachterausschuss vorschlagen. Die Höchstzahl bestimmt sich nach folgendem Schlüssel:

Einwohnerzahl	Höchstzahl der Gutachter
0-5.000	3
5.000-10.000	4
10.000-20.000	6
20.000-30.000	8

Jede Gemeinde kann einen stellvertretenden Vorsitzenden vorschlagen. Aus dem Kreis aller vorgeschlagenen Gutachter wird ein Vorsitzender vorgeschlagen. Vorsitzender, stellvertretende Vorsitzende und die Gutachter werden dann von der Stadt Wangen i. A. bestellt.

### Gebührenerhebung

Gebühren im Bereich des Gutachterausschusswesens werden nach der Satzung der Stadt Wangen i. A. erhoben. Angedacht ist, diese Gebühren im Lauf des Jahres 2019 neu festzulegen und dabei darauf zu achten, dass keine zu großen Gebührenerhöhungen entstehen.

### Kostenverteilung

Tatsächlich anfallende Personalkosten sowie die Entschädigungen für die Gutachter, die unmittelbar mit der Erfüllung der Aufgaben der Geschäftsstelle verbunden sind, werden mit den Gebühreneinnahmen für Verkehrswertgutachten verrechnet. Sach- und Gemeinkosten werden derzeit von der Stadt Wangen i. A. getragen.

Soweit die Kosten nicht durch Gebühren gedeckt sind, werden sie nach dem Verhältnis der Einwohnerzahlen und der eingegangenen Grundstückskaufverträge auf die Beteiligten verteilt und von diesen erstattet. Es gelten die ermittelten Einwohnerzahlen zum Stichtag 30.06. des vorangegangenen Jahres sowie die Fallzahlen, die Personalkosten und die Entschädigung der Gutachter der vergangenen zwei Jahre.

Die Abrechnungen werden alle zwei Jahre von der Geschäftsstelle erstellt und den Beteiligten übersandt. Die zu erstattenden Kosten sind jährlich zum 30. November zu begleichen.

### Datengrundlage

Die Gemeinden nennen der Geschäftsstelle einen Ansprechpartner aus der Verwaltung, der u. a. für das Bereitstellen aller erforderlichen Daten und Akten zuständig ist. Zur Führung der Kaufpreissammlung sowie zur Erstellung der Verkehrswertgutachten sind die Bauakten der jeweiligen Objekte notwendig. Diese werden der Geschäftsstelle kostenfrei zur Verfügung gestellt. Der Ablauf der Daten- und Aktenübergabe wird mit der jeweiligen Gemeinde vereinbart.

#### Datenschutz

Eine vertrauliche Datenbehandlung wird zugesichert. Die Weitergabe der Daten an unbefugte Dritte ist nicht erlaubt.

#### Jährlicher Geschäftsbericht

Über die Fallzahlen wird ein jährlicher Geschäftsbericht erstellt.

#### Übergangsregelung

Ob eine Übergangsregelung notwendig wird, hängt davon ab, ob der kurzfristige zeitliche Ablauf gehalten werden und der gemeinsame „Gutachterausschuss im Württembergischen Allgäu“ zum 01.01.2019 gegründet werden kann.

#### Laufzeit/Kündigung

Als Laufzeit der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung werden acht Jahre vorgeschlagen, diese verlängert sich automatisch um je vier Jahre, wenn nicht ein Jahr vor Ablauf der Laufzeit schriftlich gekündigt wird.

### **Zusammensetzung des „Gutachterausschusses im Württembergischen Allgäu“**

Die beteiligten Gemeinden haben in ihrer letzten Gemeinderatssitzung dem gemeinsamen „Gutachterausschuss im Württembergischen Allgäu“ zugestimmt und Personen als Gutachter vorgeschlagen. Die Stadt Wangen i. A. soll diese Personen in der heutigen Sitzung bestellen, damit der gemeinsame Gutachterausschuss zum 01.01.2019 in Kraft treten kann. Die bisherigen Gutachterausschüsse werden gleichzeitig aufgelöst.

#### Gemeinde Achberg:

Arthur Lanz  
Alfons Löchle, jun.

#### Gemeinde Amtzell:

Lothar Heine (Stv.)  
Volker Kübler  
Josef Schnell

#### Gemeinde Argenbühl:

Edmund Roltsch (Stv.)  
Anton Glatthaar  
Dieter Stach  
Thomas Utz

#### Stadt Isny i. A.:

Günter Häußler (Stv.)  
Stefan Kugel  
Edeltraud Manz  
Michael Morlok  
Max Wolff  
Clemens Zengerle

#### Gemeinde Kißlegg:

Walter Kuon (Stv.)  
Albert Frey  
Rupert Kutter  
Heinrich Netzer

Stadt Wangen i. A.:

Paul Müller (Vors.)  
Christoph Bühler (Stv.)  
Frank Drögehoff  
Raymund Kohlöffel  
Bruno Ohlinger  
Hansjörg Pfau  
Tilman Schauwecker  
Joachim Scheible

Finanzamt Wangen:

Tanja Elbs  
Helmut Flügel

Als Vorsitzender wird Paul Müller vorgeschlagen. Stellvertretende Vorsitzende aus den jeweiligen Gemeinden sollen Lothar Heine, Edmund Roltsch, Günter Häußler, Walter Kuon und Christoph Bühler werden.

**Finanzielle Auswirkungen**

In der Geschäftsstelle werden 2,49 Stellen benötigt. Derzeit sind 1,8 Stellen besetzt (1,3 Stellen gehobener Dienst; 0,5 Stellen mittlerer Dienst). Benötigt wird eine zusätzliche Kraft in EG 5 mit einem Umfang von 0,69 einer Vollzeitstelle.

Die Personalkosten werden anteilig nach Einwohnerzahl und Zahl der Verkaufsfälle von den beteiligten Gemeinden erstattet.

**Anlagen**

keine