

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 04.11.2019

Drucksache Nr. **2019/238**
Federführung Fachbereich Baurecht
Sachbearbeiter Armin Bauser
Stand 24.10.2019
Aktenzeichen 625.21
Mitwirkung

Übernahme der Aufgaben "Gutachterausschusswesen" für die Gemeinden Bodnegg, Grünkraut, Schlier und Waldburg (Gemeindeverwaltungsverband Gullen)

Beschlussvorschlag

1. Der Gutachterausschuss im Württembergischen Allgäu übernimmt die Aufgabe „Gutachterausschusswesen“ für die Gemeinden Bodnegg, Grünkraut, Schlier und Waldburg.
2. Zur Klärung der Möglichkeit der Übernahme der Aufgaben „Gutachterausschusswesen“ weiterer Kommunen im Landkreis Ravensburg sollen mit den interessierten Gemeinden Verhandlungen geführt und ein Konzept ausgearbeitet werden.

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.

Zur Erreichung dieses Ziels wurde mittels einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit Wirkung zum 01.01.2019 der gemeinsame „Gutachterausschuss im Württembergischen Allgäu“ unter Beteiligung der Gemeinden Achberg, Amtzell, Argenbühl, und Kißlegg und der Städte Isny und Wangen i. A. gebildet.

Zwischenzeitlich fragen immer mehr Kommunen aus dem Landkreis Ravensburg an, ob wir bereit wären, den bestehenden Gutachterausschuss zu erweitern und weitere Städte und Gemeinden aufzunehmen.

Dringend Bedarf hieran besteht bei den Gemeinden Bodnegg, Grünkraut, Schlier und Waldburg. Diese haben bisher dem Gemeindeverwaltungsverband Gullen die Aufgaben des Gutachterausschusses übertragen.

Vorschlag

Vorgeschlagen wird, den „Gutachterausschuss im Württembergischen Allgäu“ (Gemeinde Achberg, Amtzell und Argenbühl, Stadt Isny i. A., Gemeinde Kißlegg und Stadt Wangen i. A.) um das Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen zu erweitern.

Als Regelwerk wird mit den Gemeinden Bodnegg, Grünkraut, Schlier und Waldburg eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit einer Laufzeit bis 31.12.2026 getroffen. Vor dem Hintergrund der Aufnahme weiterer Kommunen und der dann notwendig werdenden Vertragsänderung, wird die Möglichkeit der vorzeitigen Kündigung mit einer Frist von mindestens 6 Monaten auf Jahresende vereinbart. Die Vereinbarung ist als Anlage beigefügt.

Die bisher vom Gemeindeverwaltungsverband Gullen bestellten Gutachter sollen in den „Gutachterausschuss im Württembergischen Allgäu“ übernommen werden. Erfahrungsgemäß hat sich der Einsatz von ortsansässigen Personen bzw. Personen mit entsprechender Ortskenntnis bewährt, da der Gutachterausschuss von deren örtlichen Fachkenntnissen profitiert. Die Bestellung der vorgeschlagenen Gutachter erfolgt in einer der kommenden Sitzungen des Gemeinderats der Stadt Wangen im Allgäu.

Über die Aufnahme weiterer Kommunen soll im Laufe des kommenden Jahres beraten und entschieden werden. Grundsätzlich steht die Verwaltung der Vergrößerung des bisherigen Gutachterausschusses positiv gegenüber, wobei dies allerdings mit den bisherigen Mitgliedskommunen und den in Frage kommenden Kommunen abzustimmen ist. Dies gilt sowohl für die zukünftige Kostenverteilung als auch für die personelle Ausstattung.

Zur Klärung der Möglichkeit der Aufnahme weiterer Kommunen sollen mit den interessierten Gemeinden Verhandlungen geführt werden. Weiter wird die Verwaltung beauftragt, ein Konzept auszuarbeiten und dieses dann dem Gemeinderat zur Beratung vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen

(Pro 10.000 Einwohner wird mit einem Personalbedarf von 0,4 Stellen gerechnet. Bei 75.719 Einwohnern sind in der Geschäftsstelle 3,03 Stellen erforderlich.) Derzeit sind 2,49 Stellen besetzt (1,3 Stellen gehobener Dienst; 1,19 Stellen mittlerer Dienst). Benötigt wird somit eine zusätzliche Kraft mit einem Stellenumfang von 0,54. Die Stelle soll im gehobenen Dienst eingruppiert werden.

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

Anlagen

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung