



Mitteilungsvorlage	Vorlage-Nr: VO/2015/501	
Federführend: FD 5.1 Gebäudemanagement	Status: öffentlich Datum: 05.02.2015 Ansprechpartner/in: Paulsen, Hans-Joachim Bearbeiter/in: Hans-Joachim Paulsen	
Mitwirkend:	öffentliche Mitteilungsvorlage	
Information zur Arbeit des Gutachterausschusses		
Beratungsfolge:		
Status	Gremium	Zuständigkeit
	Hauptausschuss	Kenntnisnahme

Finanzielle Auswirkungen:

1. Begründung der Nichtöffentlichkeit:

2. Sachverhalt:

In der Sitzung des Hauptausschusses am 04.12.2014 hat die Verwaltung mündlich über die personelle und strukturelle Situation im Gutachterausschuss berichtet. Nach Erörterung im Hauptausschuss sagte die Verwaltung eine weitere Information für die Sitzung des Hauptausschusses am 26.02.2014 zu.

Zwischenzeitlich wurde seitens des Fachdienstes Gebäudemanagement die Arbeit im Gutachterausschuss analysiert und die Handlungsfelder mit den ehrenamtlichen Gutachtern in einer Sitzung im Dezember 2014 erörtert. So dann wurden zum einen eine Planung hinsichtlich der Abarbeitung der Rückstände in Form von fehlender Auswertung der Kaufpreissammlung entwickelt und zum anderen bereits die nötigen Schlüsse daraus gezogen.

Zur Abarbeitung der Rückstände und der strukturellen Defizite im Gutachterausschuss wurden/werden folgende Maßnahmen im Fachdienst Gebäudemanagement durchgeführt:

Zunächst ist die personelle Besetzung des GAA im Rahmen des Personalbudgets verbessert worden. Weitere Personalmaßnahmen schließen sich an. Mit dem erhöhten Personaleinsatz wird die Kaufpreissammlung bewertet, so dass eine verlässliche Datenbasis für die Zukunft vorliegt.

Bestehende Rückstände in der Auswertung der Kaufpreissammlung werden kontinuierlich aufgearbeitet. Durch die Erstellung einer Aufgabenübersicht und der Zeitplanung werden Rückstände, eingehende Aufträge sowie die laufenden Tätigkeiten abgebildet.

Die Kommunikation mit den Antragsstellern insbesondere mit den Städten und Gemeinden, die ein Sanierungsgebiet an den Gutachterausschuss gemeldet haben, ist sichergestellt.

Mit den ehrenamtlichen Gutachtern ist vereinbart, dass wenn eilige Begutachtungen zu erfolgen haben, dass diese im Rahmen einer Arbeitsgruppe vorrangig abgearbeitet werden.

Anlage/n:

Vermerk über die Arbeit des Gutachterausschusses
Aufgabenübersicht
Zeitplan



Vermerk

Informationen zur Arbeitsweise des Gutachterausschusses

1. Bildung des Gutachterausschusses:

Nach der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten (GAVO) vom 16.07.2014 sind Gutachterausschüsse nach § 192 des Baugesetzbuches bei den kreisfreien Städten und Kreisen zu bilden.

2. Zusammensetzung des Gutachterausschusses:

Der Gutachterausschuss besteht aus der oder dem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Mitgliedern. Die oder der Vorsitzende und alle weiteren Mitglieder müssen über Sachkunde und Erfahrung in der Bewertung von Grundstücken verfügen und sich in den örtlichen Preisen des Grundstücksmarktes und den Mieten auskennen. Die oder der Vorsitzende muss bei der Gebietskörperschaft beschäftigt sein, bei der der Gutachterausschuss gebildet ist.

3. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Die Gebietskörperschaft hat die Geschäftsstelle mit den erforderlichen Sachmitteln und mit ausreichendem, sachkundigen Personal auszustatten. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Rendsburg-Eckernförde war bis zum 31.12.2013 mit einer technischen Angestellten mit 0,75 Stellenanteil und einer Verwaltungsangestellten mit einem Stellenanteil von 0,5 besetzt. Beide Stellen wurden jeweils seit dem 01.01.2014 um 0,25 Stellenanteile im Rahmen des zur Verfügung stehenden Personalbudgets angehoben. Das entspricht einer Veränderung insgesamt von 1,25 Stellen in 2013 auf 1,75 Stellen ab dem Jahr 2014.

Ab dem 01.02.2015 wurde der Stellenanteil einer Verwaltungsangestellten von 0,75 auf 0,9 angehoben, befristet auf ein halbes Jahr.

Mit der Bereitstellung von Konnexitätsmitteln wird ab dem 01. März 2015 die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses um eine weitere halbe Stelle eines Verwaltungsmitarbeiters verstärkt.

Weitere Personalmaßnahmen im Rahmen der zur Verfügung gestellten Personalbudgets sind in der Prüfung.

4. Aufgaben des Gutachterausschusses:

Nach § 193 des Baugesetzbuches führt der Gutachterausschuss eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.

Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören insbesondere Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (Gebäudedefaktor oder Ertragsfaktor).

Mit Änderung des BauGB 2009 wurde unter §196 die Kaufpreissammlung um die Bewertung landwirtschaftlicher Flächen erweitert.

Neben den oben genannten Aufgaben fertigt der Gutachterausschuss auf Grundlage des § 193 des BauGB Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken an. Dazu gehört auch die Erstellung von Gutachten über die Anfangs- und Endwertbestimmung von Sanierungsgebieten.

5. Verfahren:

Anträge auf Erstattung von Gutachten sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einzureichen. Die Geschäftsstelle beschafft die erforderlichen Unterlagen und bereitet die Beratung und Erstellung der Wertermittlung vor. Die Gutachten werden von der oder dem Vorsitzenden unterzeichnet; diejenigen Mitglieder, die an der Beratung mitgewirkt haben, sind anzugeben.

6. Kosten von Gutachten:

Die Kosten richten sich nach der Satzung des Kreises über die Erhebung von Verwaltungsgebühren für die Tätigkeiten des Gutachterausschusses vom 02.08.2014. Die Höhe der Gebühren bemisst sich nach der Anlage zur Satzung (Gebührentabelle) und beträgt nach dem Wert des Grundstückes zwischen 1,3 ‰ und 8,8 ‰ des Wertes zuzüglich eines Festbetrages von 750 bis 4.895 €.

7. Gebührenbefreiung

Gebührenbefreit sind Gemeinden, Kreise und Ämter, sofern die Amtshandlung nicht ihre wirtschaftlichen Unternehmen betrifft, Körperschaften, Vereinigungen und Stiftungen, die gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken im Sinne des Steuerrechts dienen, soweit die Angelegenheit nicht einen steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb betrifft sowie Kirchen, sonstige Religionsgesellschaften und Weltanschauungsvereinigungen, die die Rechtsstellung einer Körperschaft des öffentlichen Rechts haben.

8. Arbeitsweise des Gutachterausschusses

Durch Kündigung der bisherigen Vorsitzenden des Gutachterausschusses zum 30.06.2014 war diese Stelle bis zur Neubesetzung am 17.09.2014 nicht besetzt und eine Vertretung nicht vorhanden.

Die Einarbeitungszeit der technischen Angestellten sowie die Schulungen zur Erlangung einer qualifizierten Gutachterin werden zum Ende des ersten Quartals 2015 soweit abgeschlossen sein.

Die bisher regelmäßig geführte Kaufpreissammlung muss durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausgewertet werden. Erst die Auswertung der Kaufpreissammlung stellt sicher, dass die Rechtssicherheit durch daraus generierte Sachwertfaktoren für Gutachten gewährleistet ist.

Die Auswertung des vorhandenen Datenbestandes ist somit zunächst nachzuholen (siehe Anlage 2 und 3).

Zurzeit werden nur überschlägige Wertermittlungen für die kommunalen Antragsteller entsprechend dem Eingang abgearbeitet. Die vorliegenden 50 Anträge für die Finanzverwaltung, Sozialämter und Arbeitsverwaltung werden voraussichtlich bis zum Herbst 2015 abgearbeitet sein. Die weiteren vorliegenden Anfragen von 5 Wertgutachten für Privatpersonen bzw. Erbengemeinschaften und 26 für Ämter bzw. Gemeinden werden im Anschluss daran durchgeführt.

Alle Antragsteller sind über den Zeitplan informiert.

In dringlichen Einzelfällen, wie zum Beispiel in Kronshagen, werden in Absprache mit den Beteiligten Sonderlösungen gefunden. Hier ist es möglich geworden, die Begutachtung durch zwei ehrenamtliche Mitglieder und der Vorsitzenden des Gutachterausschusses in einem Projekt vornehmen zu lassen.

9. Leistungen und Einsatz ehrenamtlicher Gutachter

Im Dezember 2014 fand mit den ehrenamtlichen Gutachtern ein Gespräch statt, in dem die Möglichkeiten einer Bearbeitung der Anträge der Gemeinden und Städte abgeschätzt wurden. Nach der Abstimmung mit den ehrenamtlichen Gutachtern steht fest, dass keiner der Gutachter ohne Vorhandensein der geprüften Sachwertfaktoren für die anstehenden Wertermittlungen der Sanierungsgebiete zur Verfügung steht.

10. Städtische Sanierungsgebiete

Die 5 von den Gemeinden und den Städten des Kreises beantragten Wertermittlungen für städtische Sanierungsgebiete übersteigen ohne die Auswertung der Kaufpreissammlung die personelle Kapazität des Gutachterausschusses und seiner ehrenamtlichen Mitglieder. Alle Antragsteller sind auf die verzögerte Bearbeitung hingewiesen worden.

Die Stadt Rendsburg hat auf die besondere Dringlichkeit in der Bearbeitung ihrer Gebiete hingewiesen. Der vom Gutachterausschuss vorläufige Bearbeitungstermin wurde der

Stadt ebenso wie die bevorstehende Beratung mit den ehrenamtlichen Gutachtern mitgeteilt. Das Innenministerium hat der Stadt am 25.10.2014 mitgeteilt, dass die Terminsetzung des Gutachterausschusses nicht zu beanstanden sei.

In einem Treffen mit Vertretern der Stadt Rendsburg am 20.01.2015 wiesen diese auf die Dringlichkeit der Erstellung der Wertgutachten hin. Einvernehmlich, wie auch in der Behandlung im Fall Kronshagen, werden in dringenden Einzelfällen Lösungen gefunden.

In diesem Zusammenhang stellt die Stadt Rendsburg der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorhandenes Aktenmaterial zur Verfügung. Somit können schon jetzt mit ersten Vorarbeiten zur Erstellung der Gutachten durch den Einsatz einer studentischen Hilfskraft begonnen werden.

Bei einer solchen Vielzahl von Anträgen ist die personelle Ausstattung des Gutachterausschusses wegen der fehlenden Auswertung nicht in der Lage, den Anforderungen in angemessener Zeit gerecht zu werden. Daher werden zunächst mit mehr Personaleinsatz die Rückstände aufgearbeitet. Ferner wird geprüft, ob dann bei belastbarerem Datenbestand vorgezogen eine temporäre Unterstützung durch freiberuflich tätige Gutachter in Anspruch genommen werden kann.

11. Abarbeitung der bestehenden Defizite

Zunächst ist die personelle Besetzung des GAA im Rahmen des Personalbudgets verbessert worden. Weitere Personalmaßnahmen schließen sich an. Mit dem erhöhten Personaleinsatz wird die Kaufpreissammlung bewertet, so dass eine verlässliche Datenbasis für die Zukunft vorliegt.

Bestehende Rückstände in der Auswertung der Kaufpreissammlung werden kontinuierlich aufgearbeitet. Durch die Erstellung einer Aufgabenübersicht und der Zeitplanung werden Rückstände, eingehende Aufträge sowie die laufenden Tätigkeiten abgebildet.

Die Kommunikation mit den Antragsstellern insbesondere mit den Städten und Gemeinden, die ein Sanierungsgebiet an den Gutachterausschuss gemeldet haben, ist sichergestellt.

Mit den ehrenamtlichen Gutachtern ist vereinbart, dass wenn eilige Begutachtungen zu erfolgen haben, dass diese im Rahmen einer Arbeitsgruppe vorrangig im Rahmen eines Projektes abgearbeitet werden.

Aufgabenübersicht:

Gutachterausschuss Rendsburg - Eckernförde

Aktuelle Situation Januar 2015

Personalstärke: Stand 01.01.2015 **1,75**
 geplant: Planstelle Konnexität **0,5**
 befristet: Geschäftsstelle GA + **0,25**
 Kaufpreissammlung: Zeitraum 2002-2013 insgesamt 36.000 Kauffälle

Legende:

- Urlaub/Feiertage
- laufende Tätigkeit
- Rückstand 2013: unbebaute Flächen Kaufpreissammlung bis 2014
- Rückstand 2013: Restliche Kauffälle Kaufpreissammlung 2014
- Rückstand 2014: unbebaute Flächen Kaufpreissammlung bis 2015
- Rückstand 2014: Restliche Kauffälle Kaufpreissammlung 2015
- Bodenrichtwerte zum 31.12.2014 + BRW-Karten (alle 2 Jahre)
- Hoheitliche Aufgaben für den Grundstücksmarktbericht
- Grundstücksmarktbericht (alle 2 Jahre)
- Landwirtschaftliche Flächen
- Altlast: Sanierungsgebiet Rendsburg
- Altlasten: ca. 45 Gutachten



