

**Stellenzuschaltungen im Kommunalreferat - Bewertungsamt**

- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
- Geschäftsstelle - Registratur
- Städtische Immobilienbewertung

**Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2023 (KOMR-57, KOMR-59, KOMR-60)**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07765**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 10.11.2022 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Personalbedarfe des Bewertungsamtes, die zum Eckdatenbeschluss für den Haushalt 2023 angemeldet, dort aber nicht anerkannt wurden: <ul style="list-style-type: none"><li>• Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (KOMR-57)</li><li>• Geschäftsstelle – Registratur (KOMR-59)</li><li>• Städtische Immobilienbewertung (KOMR-60)</li></ul>
<b>Inhalt</b>	Notwendige Stellenzuschaltungen im Kommunalreferat (KR) - Bewertungsamt (BewA)
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	KOMR-59: befristet (2023-2025) 59.520 €/Jahr, einmalig 2.000 € KOMR-60: dauerhaft 98.020 €/Jahr, einmalig 2.000 € KOMR-57: dauerhaft 82.320 €/Jahr, einmalig 2.000 €
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Das KR wird beauftragt, für das Bewertungsamt die Einrichtung von drei Stellen (3,0 VZÄ) sowie deren Besetzung beim Personal- und Organisationsreferat (POR) zu veranlassen.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Immobilienbewertung, Mehrung Bodenrichtwertzonen, Digitalisierung, Stellenzuschaltung, Stellenmehrbedarf, Personalzuschaltung, Bewertungsamt, Gutachterausschuss, Geschäftsstelle, Entschädigungsgutachten
<b>Ortsangabe</b>	- / -

**I. Vortrag der Referentin**

1. Vorbemerkung	1
2. Personalmehrbedarf	2
2.1 Geschäftsstelle des Bewertungsamtes (GS) – KOMR-59	2
2.1.1 Derzeitige Personalsituation	3
2.1.2 Zusätzlich erforderliche Personalressourcen	3
2.1.3 Zusätzlicher Büroraumbedarf	3
2.1.4 Finanzielle Abwicklung	3
2.2 Abteilung Immobilienbewertung (SIB) – KOMR-60	4
2.2.1 Derzeitige Personalsituation	5
2.2.2 Zusätzlich erforderliche Personalressourcen	6
2.2.3 Zusätzlicher Büroraumbedarf	6
2.2.4 Finanzielle Abwicklung	6
2.3 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (GAA) - KOMR-57	7
2.3.1 Derzeitige Personalsituation	8
2.3.2 Zusätzlich erforderliche Personalressourcen	9
2.3.3 Zusätzlicher Büroraumbedarf	9
2.3.4 Finanzielle Abwicklung	9
3. Entscheidungsvorschlag	10
4. Beteiligung anderer Referate	10
5. Beteiligung der Bezirksausschüsse	10
6. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	10
7. Beschlussvollzugskontrolle	10

**II. Antrag der Referentin** **11****III. Beschluss** **12**

**Stellenzuschaltungen im Kommunalreferat - Bewertungsamt**

- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

- Geschäftsstelle - Registratur

- Städtische Immobilienbewertung

**Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2023 (KOMR-57, KOMR-59, KOMR-60)**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07765**

2 Anlagen:

1. Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferates vom 11.10.2022 (Anlage 1)
2. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 12.10.2022 (Anlage 2)

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 10.11.2022 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Vorbemerkung**

Das Bewertungsamt (BewA) bewertet als städtischer Dienstleister kompetent und unabhängig Grundstücke und Gebäude, Mieten und Pachten. Dadurch trägt es zu mehr Transparenz auf dem Münchner Immobilienmarkt bei.

In rund 300 – 400 Gutachten werden so jährlich für Grundstücke, Gebäude und Erbbaurechte Gesamtwerte von mehreren Milliarden Euro ermittelt. Die Mitarbeiter\_innen des BewA liefern damit die unverzichtbare Grundlage für alle Immobiliengeschäfte der Landeshauptstadt München (LHM), indem sie nach Art. 75 GO den erforderlichen Verkehrswert von Liegenschaften ermitteln. Die Gutachten dienen aber nicht nur für die „klassischen“ Immobiliengeschäfte, sondern finden z.B. auch Eingang in Projektplanungen und SoBoN-Verfahren.

Das BewA ist in seiner inhaltlichen Arbeit nicht weisungsgebunden. So ist sichergestellt, dass die Gutachten des BewA objektiv und neutral sind. Dem BewA ist auch die Ge-

schäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte angegliedert, die ihre gesetzlich definierten Aufgaben nach BauGB erfüllt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses analysiert unabhängig den Münchner Immobilienmarkt zur Schaffung von Transparenz auf Grund gesetzlicher Vorgaben.

Im 2-Jahres-Turnus erstellt diese die Bodenrichtwertkarte sowie jährlich den Immobilienmarktbericht. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt Auskünfte zu Bodenrichtwerten, erstellt Gutachten über Rechte und sonstige Grundstückseigenschaften, wertet Kaufurkunden aus, führt die Kaufpreissammlung, ermittelt und veräußert Vergleichspreise u.v.m..

Zum Eckdatenbeschluss 2023 wurden vom BewA zusätzliche Personalbedarfe im Umfang von je einer Stelle (1,0 VZÄ) für die Registatur der Geschäftsstelle (KOMR-59), für die Abt. Städtische Immobilienbewertung (KOMR-60) sowie für die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (KOMR-57) angemeldet. Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 27.07.2022 die Anmeldungen nicht anerkannt, so dass aktuell eine Finanzierung für diese Stellenbedarfe nicht zur Verfügung steht.

Angesichts der **dringenden** Notwendigkeit und Unabweisbarkeit dieser Personalzuschaltungen ist der Stadtrat erneut mit diesem Thema zu befassen.

Die Begründung dazu im Folgenden:

## **2. Personalmehrbedarf**

### **2.1 Geschäftsstelle des Bewertungsamtes (GS) – KOMR-59**

Voraussetzung für eine effiziente und moderne Verwaltungsarbeit bildet nach aktuellem Stand der Technik u.a. die Digitalisierung von Unterlagen /Archiv.

Der selbstverständliche Zugriff auf ein Online-Archiv ersetzt eine Vielzahl von Bearbeitungsschritten und spart Personalressourcen.

Die Organisation bzw. Verwaltung eines digitalen Archivs ist nicht nur effizient, sondern bietet mittelfristig auch eine Kostenersparnis durch Reduzierung der analogen Lagerflächen. In Folge dessen verkürzen sich Servicezeiten, individuell steuerbare Berechtigungen regeln den Zugriff, gezielte Suchfunktionen bieten mehr Komfort in der Aktenverwaltung, Papier wird reduziert u.v.m.. Durch die Digitalisierung wird zudem erst die Möglichkeit für fortgeschrittene Datenanalysen mit stochastischen Instrumenten (Big Data) eröffnet. Nur mit zeitgerechten Arbeitsmitteln können die berechtigten Anforderungen von Bürger\_innen sowie Kolleg\_innen der Stadtverwaltung adäquat bearbeitet werden. Digitalisierungsmaßnahmen analoger Archivbestände sind somit inzwischen zweifellos State of the Art.

Bereits vor der Pandemie wurde die Digitalisierung des Archivbestandes des BewA in den IT-Vorhabensplan aufgenommen. Seither konnten keine weiteren Maßnahmen für eine Digitalisierung ergriffen werden. Weder Hard- noch Software wurden beschafft. Im Jahr 2023 wird diese Maßnahme wieder vorgebracht, weshalb ab 2023 hierfür Personal bereit zustellen ist.

Die vorbereitenden Arbeiten im Rahmen der Digitalisierung des analogen Archivguts sind nur der erste Schritt, das digitale Archiv zu pflegen, kontinuierlich weiterzuentwickeln so-

wie fortlaufend zu optimieren. Es handelt sich um eine Daueraufgabe, die unter Berücksichtigung der Datenschutzbelange und der permanenten Anforderungen nur intern gelöst werden kann.

### 2.1.1 Derzeitige Personalsituation

Für das BewA ist derzeit lediglich 1,0 VZÄ im Archiv als Sachbearbeitung (SB) Registratur tätig. Deren Kapazitäten sind durch die originären Aufgaben (Registrieren, Verwalten und Archivieren von Akten/Vorgängen und Schriftverkehr insbesondere auch für die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Ablage aller Immobilienwertgutachten der Städtischen Immobilienbewertung, Erstbearbeitung von Kaufverträgen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses etc.) bereits erschöpft. Für zeitintensive, aufwändige und längerfristig angelegte Scan- und Digitalisierungsarbeiten ist eine Personalzuschaltung zu diesem Zwecke zwingend notwendig, wenn das Projekt „Digitalisierung des Archivbestandes“ ab 2023 erfolgreich vorangebracht und verstetigt werden soll.

### 2.1.2 Zusätzlich erforderliche Personalressourcen

Für das Digitalisieren des gesamten, analogen Archivbestands, Weiterentwickeln des digitalen Archivs, Scannen, Registrieren und Verwalten von laufenden Akten/Vorgängen und Schriftverkehr für die digitale Archivierung, Bearbeiten von Sonderaufträgen, etc. wird zusätzliches Personal benötigt.

**Befristet auf** einen Projektzeitraum von vorerst **drei Jahren** sind Kapazitäten in Höhe von **1,0 VZÄ** in der 2. QE (Entgeltgruppe **E5**) für eine\_n SB Registratur erforderlich.

Für die Personalbedarfsermittlung wurde das summarische Schätzverfahren angewandt. Detaillierte Unterlagen zur Stellenbemessung wurden dem Personal- und Organisationsreferat (POR) zur Verfügung gestellt, jedoch nicht in dieser Sitzungsvorlage aufgenommen.

### 2.1.3 Zusätzlicher Büroraumbedarf

Durch die beantragte Stelle wird Flächenbedarf ausgelöst. Der Arbeitsplatzbedarf kann in den zugewiesenen Flächen am Standort Marsstr. 22 untergebracht werden. Es wird daher kein zusätzlicher Büroraumbedarf angemeldet.

### 2.1.4 Finanzielle Abwicklung

#### 2.1.4.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	Dauerhaft	Einmalig	Befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>		2.000 € in 2023	59.520 € 2023 - 2025
davon:			
<b>KOMR-59</b> Personalauszahlungen (Zeile 9)*			

	Dauerhaft	Einmalig	Befristet
Bewertungsamt – Geschäftsstelle (Produkt 34111740) 1,0 VZÄ (E5)			58.720 €
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)			800 €
• lfd. Arbeitsplatzkosten			
• Ersteinrichtung Arbeitsplatz		2.000 €	
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			1,0

\* Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungsumlage, kalkulatorische Kosten ) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden.

Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten/einer Beamtin entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 Prozent des Jahresmittelbetrages.

\*\* ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

Ab 2015 gelten für die Verrechnung der Leistungen mit it@M die vom Direktorium und der Stadtkämmerei genehmigten Preise. Die zur Zahlung an it@M erforderlichen Mittel für die Services „Arbeitsplatzdienste“ und „Telekommunikation“ werden im Rahmen der Aufstellung des Haushalts- bzw. Nachtragshaushaltsplanes in die Budgets der Referate eingestellt. Eine gesonderte Beschlussfassung über die Mittelbereitstellung ist daher nicht mehr erforderlich.

#### 2.1.4.2 Finanzierung

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen. Die zum Eckdatenbeschluss 2023 angemeldete Ausweitung (KOMR-59) wurde nicht anerkannt. Aufgrund der Berücksichtigung der aktuellen Jahresmittelbeträge ergibt sich gegenüber dem Eckdatenbeschluss, der auf pauschalen Beträgen basiert, eine betragsmäßige Differenz.

#### 2.2 Abteilung Immobilienbewertung (SIB) – KOMR-60

Die Abteilung Städtische Immobilienbewertung (SIB) im BewA erstellt Wertgutachten für alle Bereiche des Münchner Immobilienmarktes. Diese Verkehrs-, Miet-, Pacht-, Entschädigungs- oder sonstigen Wertgutachten von Immobilien und grundstücksgleichen Rechten werden auf traditionelle Art und zunehmend mit Hilfe unterschiedlicher statistisch-mathematischer und investitionstheoretischer Verfahren ermittelt.

Insbesondere handelt es sich um Verkehrswerte von unbebauten und bebauten Grundstücken, Dienstbarkeiten, Erbbaurechtsgutachten, Gutachten für gesetzliche Auflagen nach BauGB, Ermittlungen von sanierungsbedingten Ausgleichsbeträgen gemäß BauGB, Gutachten für Genehmigungspflicht gemäß BauGB in Sanierungsgebieten, Wertermittlungen für SoBoN, für Infrastrukturmaßnahmen, die Erweiterung des ÖPNV oder Wertermittlungen im Zusammenhang mit entschädigungsrechtlichen Verfahren, Entschädigungen für temporäre oder dauerhafte Sondernutzungen und vielem mehr.

Innerhalb des Stadtgebietes der LHM finden permanent Flächenoptimierungen und Flächenentwicklungen statt. Diese sind beispielsweise durch Belange des Naturschutzes, Baulandentwicklungs- und Arrondierungsprozesse oder den Ausbau von Trassen des privaten und öffentlichen Verkehrs bedingt. Die LHM tauscht in dem Zug Flächen oder entschädigt den Verlust vormals privater Grundstücke.

Es stehen derzeit weitere Planungen zu Trambahntrassen, U-Bahn- und S-Bahnstrecken an, weshalb bereits ab 2022 vermehrt Entschädigungsgutachten angefragt werden. Ohne diese Gutachten kann weder eine Mitwirkungsbereitschaft noch eine fundierte Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt werden. Die Projekte werden verlängert.

### 2.2.1 Derzeitige Personalsituation

Derzeit sind beim BewA rd. 400 offene Aufträge anhängig.

Dieser Auftragsüberhang resultiert zum einen aus einer ohnehin bestehenden langjährigen chronischen Unterbesetzung durch Personaleinsparungen vergangener Jahre. Zum anderen beruht er auf einer gleichzeitigen Aufgabenmehrung, verursacht u.a. auch durch große Projekte der Stadtentwicklung und des ÖPNV sowie der SoBoN-Novelle 2021.

Beispiele für diese Aufgabenmehrungen sind die Verlängerung der U5, der zweite Tunnel der S-Bahn-Stammstrecke sowie die Trambahntrassen Nord, West und Ost. Aus den Erfahrungen des zur Verlängerung der U5 gehörigen Planfeststellungsverfahrens (PF) 77 ist bekannt, dass pro PF mit rd. 120 zu bewertenden Grundstücken zu rechnen ist. Dabei löst ein solches PF regelmäßig grundlegende Arbeiten einerseits und eine Vielzahl von Einzelbewertungen andererseits aus. So musste im Rahmen der Verlängerungen U5 das Bewertungssystem für Entschädigungen für Untertunnelungen, das in seiner Struktur auf Rechtsprechung aus den 1970er Jahren zurückgeht, überarbeitet und auf das heutige Immobilienpreisniveau angepasst werden. Im Anschluss wurden die Einzelgrundstücke sukzessive „durchbewertet“.

Aktuell ist ein Großauftrag der Münchner Stadtentwässerung in Bearbeitung, der den „Nordkanal“ zwischen Unterschleißheim und Garching betrifft. Dort sind Entschädigungen aus den 1990er Jahren auszuarbeiten. Der Auftrag wird mit dem vorhandenen Personalkörper unter großer Anstrengung bewältigt, um den Anforderungen der Regierung von Oberbayern zu entsprechen.

Für Entschädigungswerte sind in der Regel pro Auftrag zwei Werte zu ermitteln: Ein Wert zur sogenannten vormaligen Qualität und ein Wert zur aktuellen Qualität. Durch besonders gewissenhaftes Vorgehen müssen Ungerechtigkeiten vermieden und gleichzeitig die Grundsätze wirtschaftlichen Handelns gewahrt werden.

Es ist eine vertiefte rechtliche Analyse zusammen mit der Abteilung Recht und Verwaltung sowie dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu erarbeiten und zu dokumentieren, um den häufiger werdenden Rückfragen und Anfechtungen angemessen begegnen zu können.

Das BewA ist weiterhin kaum mehr in der Lage alle eiligen Aufträge abzuarbeiten und überschreitet die Grenze seiner Leistungsfähigkeit bereits seit Längerem.

Eine insbesondere für gerichtliche Auseinandersetzungen erforderliche, angemessene Ausfertigung von Gutachten kann aktuell **nicht** erfolgen, weil nicht ausreichend Personal zur Verfügung steht.

Die Auswirkungen der restriktiven Stellenbesetzungsvorgaben zur Einhaltung des Haushaltssicherungskonzeptes sowie unplanbare PEIMAN-Einsätze verschärften die angespannte Situation im BewA massiv.

Neue Aufgaben können vom Personalbestand nicht mehr bewältigt werden, weshalb die geforderte Personalzuschaltung dringend erforderlich ist. Die vorgenannten Aufgaben sind zwingend durchzuführen. Es handelt sich um dringende Infrastruktur-Projekte. Auf keinen Fall darf das BewA zum Flaschenhals angesichts der zu erstellenden Entschädigungswerte werden, indem es zu zeitlichen Verzögerungen kommt.

## 2.2.2 Zusätzlich erforderliche Personalressourcen

Die Aufgabenmehrung bedingt eine **dauerhafte** Zuschaltung personeller Kapazitäten in Höhe von **1,0 VZÄ** in der 3. QE (Entgeltgruppe **E 12**) im Technischen Dienst.

Für die Personalbedarfsermittlung wurde das summarische Schätzverfahren angewandt. Detaillierte Unterlagen zur Stellenbemessung wurden dem POR zur Verfügung gestellt, jedoch nicht in dieser Sitzungsvorlage aufgenommen.

## 2.2.3 Zusätzlicher Büroraumbedarf

Durch die beantragte Stelle wird Flächenbedarf ausgelöst. Der Arbeitsplatzbedarf kann in den zugewiesenen Flächen am Standort Marsstr. 22 untergebracht werden. Es wird daher kein zusätzlicher Büroraumbedarf angemeldet.

## 2.2.4 Finanzielle Abwicklung

### 2.2.4.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	Dauerhaft	Einmalig	Befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>	98.020 € ab 2023	2.000 € in 2023	
davon:			
<b>KOMR-59</b> Personalauszahlungen (Zeile 9)*  Bewertungsamt-SIB (Produkt 34111740) 1,0 VZÄ (E12)	97.220 €		
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)  • lfd. Arbeitsplatzkosten  • Ersteinrichtung Arbeitsplatz	800 €	2.000 €	
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente	1,0		

\* Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungsumlage, kalkulatorische Kosten ) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden.

Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten/einer Beamtin entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 Prozent des Jahresmittelbetrages.

\*\* ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

Ab 2015 gelten für die Verrechnung der Leistungen mit it@M die vom Direktorium und der Stadtkämmerei genehmigten Preise. Die zur Zahlung an it@M erforderlichen Mittel für die Services „Arbeitsplatzdienste“ und „Telekommunikation“ werden im Rahmen der Aufstellung des Haushalts- bzw. Nachtragshaushaltsplanes in

die Budgets der Referate eingestellt. Eine gesonderte Beschlussfassung über die Mittelbereitstellung ist daher nicht mehr erforderlich.

### 2.2.4.2 Finanzierung

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen. Die zum Eckdatenbeschluss 2023 angemeldete Ausweitung (KOMR-60) wurde nicht anerkannt. Aufgrund der Berücksichtigung der aktuellen Jahresmittelbeträge ergibt sich gegenüber dem Eckdatenbeschluss, der auf pauschalen Beträgen basiert, eine betragsmäßige Differenz.

## 2.3 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (GAA) – KOM-57

Ermittlung von Bodenrichtwerten:

Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes zu ermitteln (Bodenrichtwerte - BRW).

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen. Die Bodenrichtwerte sind jeweils zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist.

Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt oder sonstigen Feststellungszeitpunkt zu ermitteln.

Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen. Die Bodenrichtwerte werden als Einzelauskunft, Karte oder Online-Abfrage gegen Gebühr zur Verfügung gestellt.

Die Ermittlung von Bodenrichtwerten ist festgelegt in § 196 BauGB sowie in § 12 der „Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch“ (Gutachterausschussverordnung – BayGaV).

Die Hinweise für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sind in einer bundesweiten Richtlinie festgelegt (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL).

Im Jahr 2022 war aufgrund der gesetzlichen Bedingungen eine zusätzliche Feststellung erforderlich. Statt alle zwei Jahre war somit eine **jährliche** Bearbeitung nötig. Im Zusammenhang mit der Erneuerung der Kaufpreissammlung war eine enorme Anstrengung erforderlich, die zwar erfolgreich war, jedoch auch Rückstände in anderen Arbeitsfeldern mit sich brachte.

Durch die Schaffung neuer Baugebiete (Baurechte) ergeben sich neue BRW-Zonen in erheblichem Umfang, die entsprechend definiert und mit BRW'n versehen werden müssen.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung:

Gutachterausschüsse müssen bei berechtigtem Interesse nach Maßgaben landesrechtlicher Vorschriften Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erteilen. Auf schriftlichen Antrag hin werden aus der umfangreichen EDV-geführten Kaufpreissammlung für verschiedenste Immobilienarten Einzelauskünfte überwiegend an Sachverständige zur Erstellung von Verkehrswertgutachten erteilt.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind festgelegt nach § 195 BauGB sowie in § 11 der Gutachterausschussverordnung.

Die steigenden Einwohnerzahlen sowie die damit verbundenen gestiegenen Wohnungs- und Immobilienzahlen bedingen konsequenterweise steigende Auskunftszahlen.

Die allgemeinen Preissteigerungen und auch Unsicherheiten lassen ein erhöhtes Bedürfnis der Bürger\_innen erkennen, wie sich Werte von Grundstücken und Immobilien entwickeln. Insofern nimmt auch das Interesse und die Ausführlichkeit zu. Neben der anstehenden Digitalisierung des Archivs ist auch die Digitalisierung der Kaufpreissammlung notwendig. Sie ermöglicht eine bessere Qualität der Marktanalyse und bewirkt vor allem auch eine schnellere Verfügbarkeit der Gutachten für Bürger\_innen.

### 2.3.1 Derzeitige Personalsituation

Die personellen Kapazitäten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses reichen schon für die originären, gesetzlichen Aufgaben kaum noch aus. Nicht zuletzt durch die restriktiven Stellenbesetzungsvorgaben zur Einhaltung des Haushaltssicherungskonzeptes konnten freie Stellen nicht besetzt werden.

Ermittlung von Bodenrichtwerten:

Durch die vermehrte Zunahme von Bebauungsplänen und damit verbundenen kleinteiligen, unterschiedlichen Baugebieten hat sich die Anzahl von BRW-Zonen deutlich erhöht. Notwendig wurden auch neu definierte BRW-Nutzungen nach Vorgaben der BRW-RL mit einem Mehraufwand an neuen Einteilungen und Zuordnungen.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung:

Durch eine gesetzliche Erweiterung des Personenkreises mit anerkannt berechtigtem Interesse (Steuerberater, Steuerpflichtige, Eigentümer, Käufer, Erben) ist sowohl die Anzahl an Auskünften angestiegen sowie ein deutlich erhöhter Beratungsbedarf notwendig geworden.

Die Personaldecke reicht **nicht** aus, um die Auswertungen weiterhin in der gewohnten Qualität und Quantität bewältigen zu können. Hinzu kommen mehrere Renteneintritte erfahrener Dienstkräfte aus der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, was die ohnehin prekäre Situation weiter verschärft. Das Bestandspersonal kann die o.g. Aufgabenerhöhung ohne Qualitätseinbußen in keinsten Weise mehr auffangen.

Die geforderte Personalzuschaltung ist dringend angezeigt, wenn auch künftig die Kaufvertragsauswertungen in gewohnter Qualität und Quantität durchgeführt werden sollen.

### 2.3.2 Zusätzlich erforderliche Personalressourcen

Die Aufgabenmehrung angesichts der weitergehenden Diversifizierung des Münchner Immobilienmarktes und damit Mehrung von BRW-Zonen sowie gesteigener Anzahl von Kaufvertragsauswertungen bedingt eine dauerhafte Zuschaltung personeller Kapazitäten in Höhe von **1,0 VZÄ** in der 3. QE (Entgeltgruppe **E 11**) im Technischen Dienst.

Für die Personalbedarfsermittlung wurden das summarische Schätzverfahren angewandt. Detaillierte Unterlagen zur Stellenbemessung wurden dem POR zu Verfügung gestellt, jedoch nicht in diese Sitzungsvorlage aufgenommen.

### 2.3.3 Zusätzlicher Büroraumbedarf

Durch die beantragte Stelle wird Flächenbedarf ausgelöst. Der Arbeitsplatzbedarf kann in den zugewiesenen Flächen am Standort Marsstr. 22 untergebracht werden. Es wird daher kein zusätzlicher Büroraumbedarf angemeldet.

### 2.3.4 Finanzielle Abwicklung

#### 2.3.4.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	Dauerhaft	Einmalig	Befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>	82.320 € ab 2023	2.000 € in 2023	
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*  Geschäftsstelle Gutachterausschuss (Produkt 34511400) 1,0 VZÄ (E11)	81.520 €		
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)  • lfd. Arbeitsplatzkosten  • Ersteinrichtung Arbeitsplatz	800 €	2.000 €	
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente	1,0		

\* Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungsumlage, kalkulatorische Kosten ) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden.

Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten/einer Beamtin entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 Prozent des Jahresmittelbetrages.

\*\* ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

Ab 2015 gelten für die Verrechnung der Leistungen mit it@M die vom Direktorium und der Stadtkämmerei genehmigten Preise. Die zur Zahlung an it@M erforderlichen Mittel für die Services „Arbeitsplatzdienste“ und „Telekommunikation“ werden im Rahmen der Aufstellung des Haushalts- bzw. Nachtragshaushaltsplanes in die Budgets der Referate eingestellt. Eine gesonderte Beschlussfassung über die Mittelbereitstellung ist daher nicht mehr erforderlich.

### **2.3.4.2 Finanzierung**

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen. Die zum Eckdatenbeschluss 2023 angemeldete Ausweitung (KOMR-57) wurde nicht anerkannt. Aufgrund der Berücksichtigung der aktuellen Jahresmittelbeträge ergibt sich gegenüber dem Eckdatenbeschluss, der auf pauschalen Beträgen basiert, eine betragsmäßige Differenz.

### **3. Entscheidungsvorschlag**

Der Stadtrat bewilligt dem Kommunalreferat wie oben ausführlich dargestellt folgende Stellschaltungen:

- Geschäftsstelle des Bewertungsamtes – Registratur (KOMR-59): 1,0 VZÄ / E5 (2. QE, VD)
- Abt. Städtische Immobilienbewertung (SIB) (KOMR-60): 1,0 VZÄ / E12 (3. QE, TD)
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (KOMR-57): 1,0 VZÄ / E11 (3. QE, TD)

### **4. Beteiligung anderer Referate**

Die Sitzungsvorlage wurde dem Personal- und Organisationsreferat (POR) und der Stadtkämmerei (SKA) zur Stellungnahme zugeleitet. In beiden Stellungnahmen werden unter Verweis auf die aktuelle Beschlussfassung zum „Haushaltsplan 2023 Eckdatenbeschluss“ Einwände gegen die beantragten Stellschaltungen erhoben, diese sind als Anlagen beigefügt. Das KR hält es dennoch für angebracht und notwendig, die nicht anerkannten Vorhaben dem Stadtrat nochmals zur Entscheidung vorzulegen und die Finanzierung aus zentralen Mitteln zu beantragen, weil das BewA mit seinem Personalbestand schon jetzt kaum mehr in der Lage ist, seinen originären sowie gesetzlich vorgeschriebenen Aufgaben in angemessener Form nachzukommen.

### **5. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

### **6. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates**

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Bernd Schreyer, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

### **7. Beschlussvollzugskontrolle**

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil die Angelegenheit mit Beschlussfassung erledigt ist.

## II. Antrag der Referentin

1. Vom Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen.
2. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die auf drei Jahre befristete Einrichtung einer Stelle (1,0 VZÄ) für die Geschäftsstelle des Bewertungsamtes und deren Besetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen (KOMR-59).

Das Kommunalreferat wird weiter beauftragt, die befristet erforderlichen Haushaltsmittel i.H.v. 59.520 € sowie die einmal erforderlichen Haushaltsmittel i.H.v. 2.000 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2023 bei der Stadtkämmerei anzumelden. Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamt\_innen zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen i.H.v. bis zu 40 % des Jahresmittelbetrages.

3. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Einrichtung einer Stelle (1,0 VZÄ) für die Abteilung Städtische Immobilienbewertung des Bewertungsamtes und deren Besetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen (KOMR-60).

Das Kommunalreferat wird weiter beauftragt, die dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel i.H.v. 98.020 € sowie die einmalig erforderlichen Haushaltsmittel i.H.v. 2.000 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2023 bei der Stadtkämmerei anzumelden. Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamt\_innen zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen i.H.v. bis zu 40 % des Jahresmittelbetrages.

4. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Einrichtung einer Stelle (1,0 VZÄ) für die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und deren Besetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen (KOMR-57).

Das Kommunalreferat wird weiter beauftragt, die dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel i.H.v. 82.320 € sowie die einmalig erforderlichen Haushaltsmittel i.H.v. 2.000 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2023 bei der Stadtkämmerei anzumelden. Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamt\_innen zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen i.H.v. bis zu 40 % des Jahresmittelbetrages.

5. Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit wird zugestimmt.
6. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass die beantragten Stellen keinen zusätzlichen Büroraumbedarf auslösen.
7. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle

### III. Beschluss

nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl  
3. Bürgermeisterin

Kristina Frank  
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.  
über das Direktorium HAII/V – Stadtratsprotokolle  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium – Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei  
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Bewertungsamt - Registratur

### Kommunalreferat

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An  
das Personal- und Organisationsreferat  
das Kommunalreferat – GL 1  
das Kommunalreferat – GL 2

z.K.

Am \_\_\_\_\_