

Landkreis Vorpommern-Rügen, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund

Fraktion Bürger für Stralsund/FDP/VR+
c/o Thomas Haack
Sarnowstraße 13 A
18435 Stralsund

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: Anfrage/2025/052

Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

Fachdienst: Büro des Landrates und des Kreistages
Fachgebiet / Team: Kreistagsangelegenheiten
Auskunft erteilt:
Besucheranschrift: Carl-Heydemann-Ring 67
18437 Stralsund
Zimmer: 119
Telefon: 03831 357 1214
Fax: 03831 357-444100
E-Mail: Kreistagsbuero@lk-vr.de

Datum: 5. August 2025

Ihre Anfrage zu den Bearbeitungszeiten von laufenden Gutachtenverfahren im Landkreis Vorpommern-Rügen

Sehr geehrter Herr Fraktionsvorsitzender Scharmberg,
sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit nehme ich Bezug auf die in der Anfrage gestellten Fragen und beantworte diese nachfolgend.

Zunächst bitte ich um Beachtung, dass Fragen, die einen Komplex bilden bzw. in einem -Sinnzusammenhang stehen, im Zusammenhang beantwortet werden.

1. *Wie viele Stellen (Vollzeitäquivalente) stehen aktuell im Landkreis Vorpommern-Rügen für die Erstellung von Verkehrswertgutachten zur Verfügung?*

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen stehen für zwei Stellen SB Wertermittlung jeweils 45 Prozent „Erstellen von Gutachten gemäß § 193 BauGB“ in der Stellenbeschreibung.

Aktuell steht eine Stelle SB Wertermittlung in Teilzeit zu 65 Prozent mit 45 Prozent zur Verfügung. Die zweite Stelle SB Wertermittlung ist aktuell unbesetzt.

2. *Wie viele Gutachten wurden im Jahr 2023 und bisher im Jahr 2024 beauftragt bzw. abgeschlossen?*

In den Jahren 2023 und 2024 wurden 21 Anträge auf Erstattung von Verkehrswertgutachten gestellt. Im Jahr 2025 wurden bisher fünf Anträge gestellt. Von diesen 26 Anträgen wurden 19 aufgrund der zu erwartenden langen Bearbeitungszeit zurückgenommen, ein Antrag wurde storniert, vier Anträge sind in Bearbeitung, zwei Anträge wurden abgeschlossen.

3. *Welche Ursachen liegen der Entscheidung zugrunde, derzeit keine neuen Aufträge zur Erstellung von Verkehrswertgutachten anzunehmen?*

Die Erstattung von Verkehrswertgutachten kann außer vom Gutachterausschuss auch von speziell ausgebildeten und ggf. öffentlich bestellten und vereidigten oder zertifizierten Sachverständigen (Gutachtern) vorgenommen werden. Nur sehr wenige Anträge (z. B. der Enteignungsbehörde) sind dem Gutachterausschuss vorbehalten.

Neben der Erstattung von Verkehrswertgutachten führt der Gutachterausschuss nach §193 Absatz 5 BauGB eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.

Diese Aufgaben haben als Grundlage der Verkehrswertermittlung Vorrang und können ausschließlich durch den Gutachterausschuss geleistet werden.

Zudem sind die Anforderungen an den Umfang der Auswertungen und der Dokumentation unter anderem durch die ImmoWertV und das Grundsteuergesetz deutlich gestiegen.

Die Aufgabenerfüllung ist seit November 2023 durch die Auswirkungen des IT-Sicherheitsvorfalls sowie durch langzeitige Erkrankung und Erwerbsunfähigkeit sowie Elternzeit und Teilzeitbeschäftigung erschwert.

Fachkräfte zur befristeten Vertretung stehen nicht zur Verfügung. Bei dauerhaften Nachbesetzungen ist eine umfassende berufsbegleitende Ausbildung erforderlich.

4. *Wie lang ist aktuell die durchschnittliche Bearbeitungszeit für laufende Gutachtenverfahren?*

Die Bearbeitungszeit der Gutachtenerstattung ist sehr unterschiedlich und hängt ab u.a. von

- der Antragsart (Enteignungsgutachten / Umlegungsverfahren / Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen / Einfamilienhaus / etc.,
- der Bereitstellung von benötigten Informationen des Antragstellers,
- der Verfügbarkeit der ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses und
- der Verfügbarkeit von Mitarbeitenden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses aufgrund vorrangig zu leistender Aufgaben ab.

Die Dauer von Antragstellung bis zur Übergabe des Verkehrswertgutachtens liegt zwischen einem halben Jahr und mehreren Jahren.

5. *Welche konkreten Maßnahmen werden seitens der Verwaltung geprüft oder bereits umgesetzt, um die Arbeitsüberlastung in diesem Bereich zu verringern und eine Wiederaufnahme der Auftragserteilung zeitnah zu ermöglichen?*

Folgende Maßnahmen sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgesehen:

- Besetzung der zweiten Stelle SB Wertermittlung (41.50.02.01) zum 1. September 2025 und anschließende Ausbildung zu Wertermittlung und Statistik.
- Einrichtung einer zusätzlichen befristeten Stelle (41.50.97.02) aus freien Zeitanteilen
- Der kw-Vermerk der Stelle 41.50.03.03 wird auf den 31. Dezember 2030 verschoben
- Vorbereitung des Einsatzes neuer statistischer Werkzeuge und KI-Methoden zur Umsetzung nach Überführung der Kaufpreissammlung in die „grüne Zone“.

6. *Inwiefern wird die Beauftragung externer Sachverständiger oder eine interkommunale Zusammenarbeit als kurzfristige Lösung in Betracht gezogen?*

Die Beauftragung externer Sachverständiger durch den Gutachterausschuss ist nicht vorgesehen. Eine interkommunale Zusammenarbeit bei der Gutachtenerstellung wird nicht angestrebt, da dafür auch bei den benachbarten Geschäftsstellen keine Kapazitäten zur Verfügung stehen.

Die Beauftragung von öffentlich bestellten und vereidigten oder zertifizierten Sachverständigen kann durch den Auftraggeber direkt erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Stefan Kerth
Landrat