

Bürgermeister

06.07.2021

Az.: 625.1

	Datum	Sichtvermerk

Zur Behandlung in folgenden Gremien:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	
Kommunaler Dialog	12.07.2021	Vorberatung	nicht öffentlich
Gemeinderat	26.07.2021	Entscheidung	öffentlich

Betrifft:

Gründung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Albstadt

Beschlussvorschläge:

1. Von den Überlegungen der Städte und Gemeinden Albstadt, Bitz, Meßstetten, Nusplingen, Obernheim, Straßberg und Winterlingen, einen gemeinsamen Gutachterausschuss mit zentraler Geschäftsstelle bei der Stadt Albstadt einzurichten, wird Kenntnis genommen.
2. Die grundsätzliche Bereitschaft zur Gründung eines gemeinsamen Gutachterausschusses unter Federführung der Stadt Albstadt wird bekundet.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Verhandlungen zu führen und den Gemeinderat regelmäßig über den Fortgang des Verfahrens zu informieren.

Maier

Kosten/€			
Produkt		Sachkonto	
Haushaltsansatz lfd. Jahr	€	davon für o.g. Maßnahme	€
Mittel stehen zur Verfügung			
Deckungsvorschlag:			

Bitte Befangenheitsvorschriften beachten

Gründung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Albstadt

A Problem:

Die Gutachterausschussverordnung stammt aus dem Jahre 1989. Baden-Württemberg weist aufgrund der kommunalen Zuständigkeit eine sehr große Anzahl von Gutachterausschüssen auf (ca. 1.000). Nach Auffassung des Landesgesetzgebers konnten und können bei Ausschüssen mit kleinem Zuständigkeitsbereich die gesetzlichen Aufgaben nicht vollständig und vor allem nicht in der erforderlichen Qualität erfüllt werden, da die Zahl der Kauffälle zu gering ist und damit keine ausreichende Basis für die Ableitung der Wertermittlungsdaten vorliegt. Um eine den rechtlichen Bestimmungen entsprechende und den fachlichen Herausforderungen genügende Aufgabenerfüllung zu erreichen, sollen verstärkt interkommunale Kooperationen angestrebt werden.

In diesem Zusammenhang hat das Land Baden-Württemberg die Gutachterausschussverordnung (GuAVO) geändert. Die Änderung ist am 11.10.2017 in Kraft getreten. Seither hat die Gemeinde Winterlingen keinen rechtskonformen Gutachterausschuss mehr und lässt deshalb einen Großteil der Aufgaben des Gutachterausschusses ruhen bzw. verweist auf private Anbieter (z.B. Erstellen von Wertgutachten von Immobilien).

B Lösung:

Im neuen § 1 Abs. 1 Satz 2 GuAVO heißt es, dass innerhalb eines Landkreises benachbarte Gemeinden die Aufgaben nach den Vorschriften der Gemeindeordnung und des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit übertragen können. Damit werden die rechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtung eines gemeinsamen Gutachterausschusses für mehrere Kommunen geschaffen. Es ist nun möglich, die Aufgaben des Gutachterausschusses mittels öffentlich-rechtlicher Vereinbarung zur Aufgabenerfüllung auf eine andere Kommune zu übertragen. Bislang bestand lediglich die Möglichkeit die Aufgabe auf eine Verwaltungsgemeinschaft zu übertragen.

Durch die Bildung neuer Kooperationen sollen leistungsfähigere Einheiten gebildet und die Gutachterausschüsse in die Lage versetzt werden, ihre gesetzlichen Aufgaben fach- und sachgerecht zu erfüllen. Die Aufgaben des Gutachterausschusses setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

- Gutachtenerstattung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung der Daten für die Wertermittlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Erstellung eines Grundstücksmarktberichts
- Weiterleitung der Daten an die zentrale Geschäftsstelle beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Gemäß dem neuen § 1 Abs. 1a GuAVO ist für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung des Gutachterausschusses eine geeignete Personal- und Sachmittelausstattung sowie eine ausreichende Zahl von Kauffällen erforderlich. In der Gesetzesbegründung wird eine Richtgröße von 1.000 auswertbaren Kauffällen pro Jahr angestrebt.

Die geplante räumliche Einheit des gemeinsamen Gutachterausschusses in der Raumschaft Albstadt hat rund 73.000 Einwohner und etwa 1.300 Kaufverträge im Jahr.

Mit den Bürgermeistern bzw. Vertretern der Städte und Gemeinden Albstadt, Bitz, Meßstetten, Nusplingen, Obernheim, Straßberg und Winterlingen wurde am 17.03.2021 in Albstadt eine erste Informationsveranstaltung durchgeführt. Hierbei wurden die notwendigen Schritte zur Gründung eines gemeinsamen Gutachterausschusses sowie die festzulegenden Regelungen in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung (Erfüllungsaufgabe) sowie ein möglicher zeitlicher Ablauf vorgestellt. In dieser Veranstaltung wurde signalisiert, dass man sich einen gemeinsamen Gutachterausschuss mit zentraler Geschäftsstelle bei der Stadt Albstadt vorstellen könnte.

Um weitere Schritte einleiten zu können (z. B. Vorbereitung einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung, Besetzung gemeinsamer Gutachterausschuss, Personal- und Raumsuche) ist es notwendig, die grundsätzliche Bereitschaft zur Gründung eines gemeinsamen Gutachterausschusses bei den jeweiligen Städten und Gemeinden festzustellen. Jede beteiligte Stadt/Gemeinde hat einen entsprechenden Beschluss zu fassen und das Ergebnis an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Albstadt zu übermitteln.

In Abstimmung mit den Sprengelgemeinden wird als Rechtsform die öffentlich-rechtliche Vereinbarung gewählt. Die Vereinbarung der Kooperation liegt in der Zuständigkeit des Gemeinderates und bedarf zur Wirksamkeit der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde.

Als externe Unterstützung zur Prozessbegleitung ist das Büro Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH mit einem Kontingent von 80 Std. beauftragt worden (lassen). Die Kosten zur Gründung des gemeinsamen Gutachterausschusses werden im Anschluss an die Zusammenführung unter den teilnehmenden Gemeinden aufgeteilt.

Von Seiten des Büros Dr. Koch wird mit Kosten für den Gutachterausschuss mit Geschäftsstelle in Höhe von 3,00 bis max. 4,00 €/Einwohner gerechnet. Dabei wird für die sachgerechte Erledigung der Aufgaben von 0,3 bis 0,5 Beschäftigten je 10.000 Einwohnern ausgegangen. Der bisherige Interessentenkreis an einem gemeinsamen Gutachterausschuss umfasst rd. 73.000 Einwohner. Somit würde der Personalbedarf bei 2,2 bis 3,7 Fachkräften liegen. Für die Gemeinde Winterlingen würde dies rd. 20.000 bis 27.000 € laufende Kosten im Jahr bedeuten.

Bisher verursacht die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gemäß den Stellenbeschreibungen im Bauamt rd. 6.000 €/Jahr an Personalkosten (10 % einer Vollzeitstelle).

Zu beachten ist allerdings, dass dem Gutachterausschuss im Zuge der Grundsteuerreform eine zentrale Bedeutung zukommt. Der Gutachterausschuss hat zur Neubewertung der Grundstücke die Bodenrichtwerte zu liefern, damit rechtssichere Grundsteuerbescheide erlassen werden können.

Weitere Schritte:

Die Interkommunale Arbeitsgruppe stimmt die Inhalte und den Entwurf einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung ab. Zu den regelnden Inhalten gehören u. a.:

- die nötigen Personal- und Sachmittel
- Stellenbesetzung der neuen Geschäftsstelle
- Übergaberegelerung Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte, Datenübermittlung
- Auswahl und Anzahl an Gutachterinnen und Gutachter je Gemeinde
- Erstattung von Gutachten durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss
- Mitwirkungspflichten und Verpflichtungen der beteiligten Städte und Gemeinden
- Festlegung des Kostenschlüssels für laufende Kosten (Personal-, Raum- und Sachkosten)
- Ausdehnung der Satzungsbefugnis
- Laufzeit, Kündigung der Vereinbarung
- Belange des Datenschutzes

Durch Unterzeichnung aller Beteiligten soll die öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit Wirkung zum 01.07.2022 in Kraft treten.

C Vorschlag:

1. Von den Überlegungen der Städte und Gemeinden Albstadt, Bitz, Meßstetten, Nusplingen, Obernheim, Straßberg und Winterlingen, einen gemeinsamen Gutachterausschuss mit zentraler Geschäftsstelle bei der Stadt Albstadt einzurichten, wird Kenntnis genommen.
2. Die grundsätzliche Bereitschaft zur Gründung eines gemeinsamen Gutachterausschusses unter Federführung der Stadt Albstadt wird bekundet.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Verhandlungen zu führen und den Gemeinderat regelmäßig über den Fortgang des Verfahrens zu informieren.