

Sitzungsvorlage Nr.: 080/2021

16.07.2021

Öffentlich


Bearbeiter.: Rika Stengel

Aktenzeichen: 625.2

Nichtöffentlich

Sichtvermerk:
Bürgermeister Frank Schrott



Amt 10 Bürgermeisteramt	Amt 20 Hauptamt	Amt 30 Finanzverwaltung	Amt 40 Bauamt
			

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Beschlussfassung	16.07.2021	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

Gutachterausschuss

- a) **Gründung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Albstadt**
- b) **Neubesetzung des Gutachterausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten – Nusplingen - Obernheim**

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Meßstetten beabsichtigt mit den Städten und Gemeinden Albstadt, Bitz, Nusplingen, Obernheim, Straßberg und Winterlingen Gespräche zu führen, mit dem Ziel, einen gemeinsamen Gutachterausschuss mit zentraler Geschäftsstelle bei der Stadt Albstadt einzurichten.
2. Die Verwaltung informiert den Gemeinderat regelmäßig über den Fortgang des Verfahrens.
3. Der Gemeinderat empfiehlt dem Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft die in der Vorlage genannten Personen für den Gutachterausschuss zu bestellen.

Kosten / Finanzielle Auswirkungen:

- Es werden keine Haushaltsmittel benötigt (kostenneutral).
- Es werden Haushaltsmittel in Höhe von benötigt.
- Diese stehen ausreichend zur Verfügung (HHSt.).
- Haushaltsmittel stehen nur mit € zur Verfügung (HHSt.)
- Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung.

Deckungsvorschlag:

Protokollauszug an:

- **Amt 30**

I. Überblick und Begründung

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.

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 im Zollernalbkreis 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 könne. 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 fasst einen entsprechenden Beschluss und übermittelt das Ergebnis an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Albstadt.

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.

II. 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.

III. Neubesetzung des Gutachterausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten - Nusplingen - Obernheim

Nach § 192 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung sind von den Gemeinden Gutachterausschüsse zu bilden. Dabei ist es möglich, diese Aufgabe nach den Vorschriften der Gemeindeordnung (GemO) auch auf eine Verwaltungsgemeinschaft zu übertragen.

Im Jahre 1980 haben die Stadt Meßstetten sowie die beiden selbstständigen Gemeinden Nusplingen und Obernheim von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und die Aufgabe zur Bildung eines Gutachterausschusses auf die Verwaltungsgemeinschaft übertragen, sodass der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten - Nusplingen - Obernheim für die Bestellung der Gutachter zuständig ist.

Es ist es üblich, dass die einzelnen Gemeinden ihre Vertreter benennen und dem Gemeinsamen Ausschuss zur Beschlussfassung vorlegen.

Neben der Gutachtenerstellung liegen die wichtigsten Aufgaben des Gutachterausschusses auch in der Führung der Kaufpreissammlung, in der Ermittlung von Bodenrichtwerten und den sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten.

Aktuell müssen die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020 angepasst und vom Gutachterausschuss beschlossen werden.

Durch das am 04.11.2020 verabschiedete Landesgrundsteuergesetz gewinnt der Bodenrichtwert stark an Bedeutung, da dieser neben der Grundstücksgröße als alleiniges Bewertungsmerkmal in die Berechnung des Grundsteuerwertes einfließt.

Gemäß § 15 LGrStG muss somit zum Stichtag 01.01.2022 eine Neubewertung der Bo-

denrichtwerte erfolgen.

Die 4-jährige Amtszeit des Gutachterausschusses ist im Juni 2021 ausgelaufen, sodass nun bis zum geplanten Übergang mit dem Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Albstadt eine Neubesetzung des Gutachterausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten - Nusplingen - Obernheim stattfinden sollte.

Hierzu sind vom Gemeinderat geeignete Personen als Gutachter vorzuschlagen, die nachfolgend vom Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft bestellt werden müssen.

Der Gutachterausschuss ist generell in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und zwei weiteren Gutachtern tätig. Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte muss zusätzlich ein Bediensteter der Finanzbehörde (Finanzamt Balingen) als Gutachter tätig sein.

Der bisherige Gutachterausschuss setzte sich aus drei Gutachtern aus dem Hauptort sowie jeweils zwei Gutachtern aus den Stadtteilen bzw. den Gemeinden Nusplingen und Obernheim zusammen.

Vorsitzender des Gutachterausschusses war bislang Herr Erhard Karle.

Die Zusammensetzung des Gutachterausschusses hat sich in der Vergangenheit sehr gut bewährt.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die Mitglieder des Gutachterausschusses grundsätzlich beizubehalten.

Es wurde bei den bisherigen Mitgliedern abgefragt, ob diese bis zum Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Albstadt zur Verfügung stehen.

Der bisherige Vorsitzende des Gutachterausschusses, Herr Erhard Karle wäre bereit, dieses Amt erneut bis zum 30.06.2022 auszuüben.

10 Mitglieder haben kein Interesse mehr an einer weiteren Amtszeit bzw. sind verstorben oder verzogen.

Folgende 9 Mitglieder stehen dem Gutachterausschuss weiterhin zur Verfügung:

- Hubert Wesner
- Jens Koch
- Alexander Kapla
- Bernhard Dreher
- Martin Graf
- Jürgen Clesle
- Harald Eppler (Tieringen)

- Matthias Narr
- Erhard Karle

Da es sich hier lediglich um die Übergangszeit bis zum 30.06.2022 handelt, vertritt die Verwaltung die Meinung, dass keine neuen Mitglieder angefragt werden müssen.

Gemäß § 5 Gutachterausschussverordnung wird der Vorsitzende bei der Erstattung von Gutachten mit mindestens zwei weiteren Gutachtern tätig.

Da neben Herrn Karle weitere acht Gutachter bereit sind ihr Amt erneut auszuführen, ist die Gesetzmäßigkeit gegeben.