

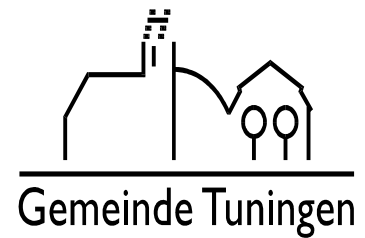
Gemeinderat

Drucksache Nr. GR-2019-000116

öffentlich

Az.: 022.3, 621.11

Verantwortlich: Ralf Pahlow



Sitzung am: 04.07.2019

TOP: 5

Gutachterausschussverordnung

- Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses

Sachverständige: --

Befangen: --

Sachstandsbericht:

Die Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg haben nach den Vorgaben des Baugesetzbuches eine Kaufpreissammlung zu führen, diese auszuwerten und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten zusammenzustellen, um daraus Grundstückswerte, sonstige Wertermittlungen und Bodenrichtwertermittlungen durchzuführen.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung der Grundsteuer, basierend auf dem Urteil des Bundesverfassungsgerichtes zur Verfassungswidrigkeit der Erhebungsgrundlage zur Grundsteuer, ist es für die Kommunen mehr denn je wichtig, aktuelle Bodenrichtwerte der Finanzverwaltung zu übermitteln.

Für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung des Gutachterausschusses ist eine geeignete Personal- und Sachmittelausstattung sowie eine ausreichende Zahl von Kauffällen in seinem Zuständigkeitsbereich erforderlich. Das Ministerium für den Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) gibt eine Mindestanzahl der Kauffälle von 1.000 pro Jahr an. In Tuningen wurde die Kaufpreissammlung zwar schon seit Jahren regelmäßig ausgewertet, jedoch liegen hier nur etwa 40 – 60 Kauffälle pro Jahr vor. Darüber hinaus ist nach der aktuellen Rechtsauffassung des MLR eine Aufgabenübertragung dieser Aufgaben auf Dritte, wie freie Sachverständige nicht zulässig. Die Gemeinde Tuningen ist somit gehalten, sich an der gemeindeübergreifenden Aufgabenbewältigung und der Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses zu beteiligen.

Die Gemeinden im Schwarzwald-Baar-Kreis haben Gutachterausschüsse mit einem kleinen Zuständigkeitsbereich und können die gesetzlichen Vorgaben künftighin nicht vollständig und nicht in der erforderlichen Qualität erfüllen, da die Zahl der Kauffälle zu gering ist und damit keine ausreichende Basis für die Ableitung der Wertermittlungsdaten vorliegt. Unabhängig davon sind die Anforderungen der Gutachterausschüsse stetig gestiegen. Nicht zuletzt sind in den letzten Jahren die Wertermittlungsverfahren novelliert worden, was ein hohes Maß an Schulungen nach sich zieht, um auch auf diesem Gebiet über den erforderlichen Fach- und Sachverstand zu verfügen.

Aus diesem Grund verfolgen die Bürgermeister im Schwarzwald-Baar-Kreis das Ziel gemeinsame Gutachterausschüsse zu bilden. Hierbei wird vorgeschlagen, zwei Kreise zu bilden. Der Gutachterausschuss des nordöstlichen Schwarzwald-Baar-Kreis soll dabei bei der Stadt Villingen-Schwenningen und der des südwestlichen Schwarzwald-Baar-Kreis bei der Stadt Donaueschingen gebildet werden. Die Verwaltung schlägt vor, für Tuningen eine

Kooperation mit der Stadt Villingen-Schwenningen im nordöstlichen Schwarzwald-Baar-Kreis einzugehen.

Die übernehmende Gemeinde und die abgebenden Gemeinden müssen zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses aufgrund von § 1 Absatz 1 Satz 2 der Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung – GuAVO) in Verbindung mit § 25 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung abschließen. Der mit den betroffenen Gemeinden abgestimmte Entwurf einer solchen Vereinbarung ist als Anlage beigefügt.

In der Regelung ist vorgesehen, dass zur Erfüllung der Aufgabe ein gemeinsamer Gutachterausschuss gebildet und mit Mitgliedern der beteiligten Gemeinden entsprechend ihrer Einwohnerzahl nach einem festgelegten Verteilerschlüssel besetzt wird. Für Tuningen werden somit 2 Mitglieder in den Ausschuss entsandt. Davon wird ein Mitglied zum stellvertretenden Vorsitzenden des Gutachterausschusses bestellt.

Kosten und Finanzierung:

Soweit die Kosten nicht durch Gebühren oder sonstige Einnahmen des Gutachterausschusses gedeckt sind, werden sie nach dem Verhältnis der Einwohnerzahlen auf die Beteiligten verteilt und von diesen erstattet. Es gelten die ermittelten Einwohnerzahlen zum Stichtag 30.06. des vorangegangenen Jahres im Sinne von § 143 GemO.

Die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses stellt die entstandenen Kosten entsprechend zusammen und stellt diese Berechnung den abgebenden Gemeinden zur Verfügung. Nach dem Entwurf einer Kostenkalkulation der Stadt Donaueschingen für den südwestlichen Gutachterausschuss (Anlage) der neben den Personalkosten auch anteilige Gemeinkosten für Räume, Ausstattung, Heizung, sächliche Verwaltungskosten etc. enthält, sind im Haushaltsplan der Gemeinde Tuningen jährliche Ausgaben in Höhe von rund 11.300 € einzuplanen. In der gemeinsamen Geschäftsstelle soll das erforderliche Personal sukzessive aufgebaut werden, um Kosten nicht unnötig entstehen zu lassen. Somit sind in den ersten Jahren ggf. zunächst geringere Kosten als die in der Kalkulation dargestellten 3,81 € pro Einwohner zu erwarten. Diese Kalkulation ist nach den Informationen der Stadt Villingen-Schwenningen auch für den nordöstlichen Gutachterausschuss heranzuziehen.

Im Haushalt für das Jahr 2019 wurde bereits im Unterabschnitt 6120 ein Ansatz in Höhe von 6.000 € für eine gemeindeübergreifende Geschäftsstelle Gutachterausschuss gebildet. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Haushaltsplans lagen allerdings noch keine Kalkulationsgrundlagen vor. Diese Mittel müssen in künftigen Haushalten somit entsprechend aufgestockt veranschlagt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses nördlicher Schwarzwald-Baar-Kreis den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung gemäß der Anlage mit der Stadt Villingen-Schwenningen mit Wirkung zum 01.01.2020 und einer Laufzeit von 4 Jahren.