

- Öffentlich
 Nichtöffentlich

Vorlage von: BMin Zoll
Aktenzeichen: 625.20

TOP 5

Neue Gutachterausschussverordnung und ihre Auswirkung auf die Kommunen

Hintergrund und Anlass der Änderung

In §§ 192 ff BauGB (Baugesetzbuch) sind die Vorschriften zu den Gutachterausschüssen enthalten. Auf deren Regelungen basiert der Gutachterausschuss der Stadt Vellberg. Er ist für 5 Jahre bestellt, ermittelt den Boden- und Grundstückswert und legt alle 2 Jahre die Bodenrichtwerte fest und führt die Kaufpreissammlung.

Von ca. 1.200 Gutachterausschüssen in der ganzen Bundesrepublik Deutschland liegen 900 Ausschüsse in Baden-Württemberg. Im Bundesland Sachsen-Anhalt dagegen gibt es im gesamten Land nur einen Gutachterausschuss.

Da zusätzlich keine landesweite Bodenrichtwertabfrage möglich ist, hat das Land Baden-Württemberg im Oktober 2017 die GuAVO (Gutachterausschussverordnung) geändert.

Zielsetzung der neuen GuAVO

- Die Aufgabenzuweisung verbleibt bei den Gemeinden.
- Benachbarten Gemeinden innerhalb eines Landkreises ist die Möglichkeit gegeben, leistungsfähige Einheiten zu bilden (gemeinsamer Gutachterausschuss).
- Bildung einer landesweiten, zentralen Geschäftsstelle für die Grundstückswertermittlung.
- Installation eines Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS) als landesweite Auskunftsstelle über die Bodenrichtwerte

Auswirkung auf unseren Gutachterausschuss

Gemeinden mit einem kleinen Zuständigkeitsbereich können die neuen gesetzlichen Anforderungen nicht erfüllen, da die Anzahl der Kaufverträge pro Jahr zu gering ist (in Vellberg circa 70- 90 Kauffälle pro Jahr) und damit keine ausreichende Basis für die Ableitung der Wertermittlungsdaten vorliegt. Um eine deutliche Verbesserung zu erreichen, sollen Einheiten mit ca. 1.000 auswertbaren Kauffällen pro Jahr gebildet werden.

Optionen für die Kommunen

Die Kommunen haben nun die Möglichkeit einer interkommunalen Kooperation. Dabei wird ein gemeinsamer Gutachterausschuss gebildet (Aufgabenübertragung zur Erfüllung). Es gibt dann nur noch eine Geschäftsstelle für die zusammengeschlossenen Kommunen. Die Gemeinden des Bühlertals und des Limpurger Lands (insgesamt 8-10 Gemeinden) planen nun, einen gemeinsamen Gutachterausschuss einzurichten mit der Geschäftsstelle in Gaildorf. Erste Gespräche haben stattgefunden, voraussichtlich werden die Gemeinden eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung miteinander abschließen. Details stehen noch nicht fest. Zu gegebener Zeit wird das Thema wieder im Gemeinderat behandelt. Ziel ist es, die Vereinbarung im Jahr 2019 abzuschließen. Vellberg würde sich an dieser Kooperation beteiligen.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme