

- Öffentlich
 Nichtöffentlich

Vorlage von: H. Treiber
Aktenzeichen: 625.20

TOP 8

Einrichtung eines gemeinsamen Gutachterausschusses „Limpurger Land – Bühlertal“ der Gemeinden Mainhardt, Oberrot, Fichtenberg, Gaildorf, Sulzbach-Laufen, Bühlerzell, Bühlertann, Obersontheim, Vellberg, Wolperts- hausen, Ilshofen, Braunsbach und Untermünkheim

Ausgangslage

Gemäß dem Baugesetzbuch ist Gutachterausschuss eine gemeindliche Aufgabe zur Ermittlung von Grundstückswerten, sowie zur Feststellung und Fortschreibung von Bodenrichtwerten als Grundlage hierfür.

Das Gutachterwesen war aus Sicht der baden-württembergischen Landespolitik reformbedürftig. Im Oktober 2017 hat die Landesregierung mit einer Änderung der Rechtsgrundlage, der Gutachterausschussverordnung (GuAVO), reagiert.

Neue GuAVO

Die neue Fassung dieses Gesetzes ermöglicht interkommunale Zusammenschlüsse innerhalb eines Landkreises, um die inhaltliche Qualität der Gutachten einerseits sowie die Validität der Bodenrichtwerte andererseits zu verbessern.

Eine höhere Qualität der Wertgutachten soll über eine höhere Anzahl an Wertgutachten, die von Seiten der jeweiligen Geschäftsstelle angefertigt werden, gewährleistet werden. Die Validität der Bodenrichtwerte soll über eine höhere Zahl von kaufpreissammelrelevanten Grundstücksverträgen sichergestellt werden. Die in der fachlichen Debatte geforderte Zahl lag in den vergangenen Jahren zunächst bei mindestens 1.000 Kaufverträgen pro Jahr. Diese Fallzahl erfordert jedoch ein „Einzugsgebiet“ von rund 50.000 Einwohnern.

Kooperation

In kleineren Gemeinden werden per anno in der Regel unter 100 Kaufverträge registriert, selbst Verwaltungsgemeinschaften sind in der Regel nicht groß genug, um GuAVO-konforme Gutachterausschüsse bilden zu können.

Ferner ist zu bemerken, dass die Ermittlung von Grundstückswerten ein möglichst vergleichbares Marktgebiet erfordert. Die Verschmelzung des „Einzugsgebietes“ des Gutachterausschusses einer kleinen Gemeinde mit dem einer deutlich größeren Stadt wie beispielsweise Schwäbisch Hall würde zu größeren Verzerrungen führen.

Um einen gemeinsamen Gutachterausschuss zu bilden, haben sich die Gemeinden Gaildorf, Mainhardt, Oberrot, Fichtenberg, Sulzbach-Laufen, Bühlerzell, Bühlertann, Obersontheim, Vellberg, Wolpertshausen, Ilshofen, Braunsbach und Untermünkheim zusammengefunden, in einem ersten Schritt zunächst auf Verwaltungsebene.

Dieser Zusammenschluss ist aus Sicht aller genannten Gemeinden geeignet, um die beschriebenen Aufgaben auch zukünftig einerseits immer noch ortsnah, und andererseits deutlich professioneller sowie vor allem auch rechtssicher zu erledigen. Rechtliche Grundlage eines gemeinsamen Gutachterausschusses ist der Abschluss öffentlich-rechtlicher Vereinbarungen gemäß dem Gesetz über kommunale Zusammenarbeit (GKZ). Sitz der Geschäftsstelle ist die Stadt Gaildorf. Somit übernimmt formal die Stadt Gaildorf diese gemeindliche Aufgabe für zehn weitere Gemeinden. Im Gegenzug erhalten diese die in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung ausformulierten Mitwirkungsrechte.

Künftige Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Die ehrenamtlichen Gutachter werden zukünftig durch die entsendenden Gemeinden vorgeschlagen. Grundlage hierfür ist wie bisher ein Beschluss des jeweiligen Gemeinderats. Die Ernennung aller Gutachter muss darauf hin durch den Gemeinderat der Stadt Gaildorf stattfinden, da in der Stadt Gaildorf die gesetzliche Aufgabe für alle dreizehn Gemeinden erfüllt wird.

Die Anzahl der Gutachter für die dreizehn Gemeinden ermittelt sich wie folgt: Je 2.500 Einwohner muss die jeweilige Gemeinde ein Mitglied für den gemeinsamen Gutachterausschuss stellen. Die Stadt Gaildorf stellt als erfüllende Gemeinde zusätzlich den Vorsitzenden des gemeinsamen Gutachterausschusses.

Jede Gemeinde wird jedoch von mindestens drei Mitgliedern im gemeinsamen Gutachterausschuss „Limburger Land - Bühlertal“ repräsentiert. Grund hierfür ist, dass für die Erstellung von Wertgutachten vor Ort eine ausreichende Anzahl ortskundiger Gutachter zur Verfügung stehen sollte.

Der Vorsitzende des Ausschusses wird durch die erfüllende Gemeinde, die Stadt Gaildorf, gestellt. Jede weitere Gemeinde stellt in der Reihenfolge der abnehmenden Einwohnerzahl einen stellvertretenden Vorsitzenden. Die stellvertretenden Vorsitzenden werden aus der Mitte aller Gutachter vorgeschlagen und durch den Gemeinderat der Stadt Gaildorf bestellt.

Daraus ergibt sich: Die Stadt Gaildorf stellt fünf Mitglieder (einschließlich dem Ausschussvorsitzenden), und die Gemeinden Mainhardt, Oberrot, Fichtenberg, Sulzbach-Laufen, Bühlerzell, Bühlertann, Obersontheim, Vellberg, Wolpertshausen, Ilshofen, Braunsbach und Untermünkheim stellen jeweils drei Mitglieder (jeweils einschließlich einem stellvertretenden Ausschussvorsitzenden) im gemeinsamen Gutachterausschuss „Limburger Land - Bühlertal“. Hinzu kommen noch zwei Gutachter vom Finanzamt Schwäbisch Hall.

Verfahren bei Erstellung eines Wertgutachtens – Fortschreibung Bodenrichtwerte

Für die Erstellung eines Wertgutachtens ist die Begutachtung der Liegenschaft vor Ort durch den Vorsitzenden oder durch den jeweiligen örtlichen stellvertretenden Vorsitzenden und zwei weiteren Gutachtern sowie durch die Geschäftsstelle erforderlich.

Sitzungen des gemeinsamen Gutachterausschusses in seiner Gesamtheit finden wie seither im Turnus von zwei Jahren zur Fortschreibung der Bodenrichtwerte statt.

Finanzielle Abwicklung

Die Gebühren für die Erstellung der Wertgutachten werden sofort nach Beginn der interkommunalen Aufgabenerledigung vereinheitlicht. Dies soll im Einvernehmen aller dreizehn Gemeinden geschehen. Da sich die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses in der Stadt Gaildorf befindet, liegt die Gebührenhoheit künftig für die gesamte Gebietskulisse des gemeinsamen Gutachterausschusses „Limpurger Land-Bühlertal“ bei der Stadt Gaildorf. Somit gilt die Gutachtengebührensatzung der Stadt Gaildorf für alle dreizehn Gemeinden.

Für die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses ist ein Personalschlüssel von 1,5 bis zwei Vollzeitstellen erforderlich. Die nicht durch Gebühren gedeckten Ausgaben des gemeinsamen Gutachterausschusses werden auf die dreizehn Gemeinden im Verhältnis der Anzahl der kaufpreissammlungsrelevanten Grundstücksverträge pro Jahr verteilt.

Anlage: Öffentlich-rechtliche Vereinbarung

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt einem gemeinsamen Gutachterausschuss „Limpurger Land-Bühlertal“ mit den Gemeinden Gaildorf, Mainhardt, Oberrot, Fichtenberg, Sulzbach-Laufen, Bühlerzell, Bühlertann, Obersontheim, Vellberg, Wolpertshausen, Ilshofen, Braunsbach und Untermünkheim zu. Die Aufgabe des Gutachterausschusses geht auf die Stadt Gaildorf über.
2. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, die als Anlage beigefügte öffentlich-rechtliche Vereinbarung abzuschließen.