

Vorlage

x	öffentlich
	nicht - öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Drucksache/Nr.
Hauptamt	2. Dezember 2019	2019-46

Gremium	Sitzung am	TOP
Gemeinderat	10. Dezember 2019	10

Zusammenlegung der Gutachterausschüsse der Gemeinden im Mittelzentrum Bretten

hier: Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses mit der Stadt Bretten

Sachverhalt

In Baden-Württemberg sind ca. 900 Gutachterausschüsse (Stand: Anfang 2018) in den jeweiligen Gemeinden, davon im Landkreis Karlsruhe ca. 31 (Stand 01.10.2019), angesiedelt.

Im gesamten übrigen Bundesgebiet bewegt sich die Zahl der Gutachterausschüsse bei ca. 300.

Die gesetzlich vorgeschriebene Aufgabenerfüllung der Gutachterausschüsse hat sich in den vergangenen Jahren stetig geändert und erweitert. Sie ist von kleinen Gemeinden mit einer geringen Anzahl von Kaufverträgen weder vollständig noch in der erforderlichen Qualität zu bewältigen, da durch die geringe Anzahl der Kauffälle keine ausreichende Basis für die Ableitung der erforderlichen Wertermittlungsdaten vorliegt.

Am 11. Oktober 2017 ist die novellierte Gutachterausschussverordnung (GuAVO) in Kraft getreten. In dieser Verordnung wird benachbarten Gemeinden innerhalb eines Landkreises die Möglichkeit gegeben, einen gemeinsamen Gutachterausschuss zur sachgerechten Aufgabenerfüllung zu bilden. Gutachterausschüsse sind im Sinne des Baugesetzbuchs als eigenständige Behörde anzusehen. Ein gemeinsamer Gutachterausschuss wird im Rahmen der durch § 193 BauGB zugewiesenen Aufgaben überwiegend hoheitlich tätig. Die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses übernimmt die Aufgaben für alle übertragenden Gemeinden.

Bezogen auf den östlichen Landkreis Karlsruhe haben die Städte Bretten und Kraichtal sowie die Gemeinden Gondelsheim, Kürnbach, Oberderdingen, Pfinztal, Sulzfeld und Zaisenhausen Interesse an einem solchen Zusammenschluss gezeigt. Auf Einladung der Stadt Bretten trafen sich Vertreter dieser Städte und Gemeinden bereits mehrfach zu vorbereitenden Gesprächen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Gondelsheim hat in seiner Sitzung am 19.03.2019 die Überlegungen zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses mit diesen Gemeinden befürwortet und dem Zusammenschluss der Gutachterausschüsse grundsätzlich zugestimmt.

Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt,

- a) die notwendigen Schritte zur Herbeiführung einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit den interessierten Nachbarkommunen einzuleiten und
- b) die Einrichtung einer gemeinsamen Geschäftsstelle auch mit dem Hintergrund der notwendigen personellen Ausstattung vorzubereiten und mit den interessierten Nachbarkommunen abzustimmen

Mit einer vereinbarten Kooperation zwischen den interessierten Kommunen soll der Zuständigkeitsbereich vergrößert werden, um die für die Ableitung der erforderlichen Wertermittlungsdaten notwendige Anzahl auswertbarer Kaufverträge zu erreichen und damit die gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen. In diesem Zusammenhang sollen Insbesondere die erforderlichen Bodenrichtwertermittlungen zum 01.01.2021, zum 01.01.2022 (Hauptfeststellungszeitpunkt der vom Bundestag verabschiedeten wertorientierten Reform der Grundsteuer) und nachfolgend wiederum zum 01.01.2023 erwähnt werden.

Einem gemeinsamen Gutachterausschuss der oben aufgeführten Städte und Gemeinden lägen nach bisherigen Erhebungen (Stand 2018) ca. 1.600 Kaufverträge zur Auswertung vor. Der Zuständigkeitsbereich dieses gemeinsamen Gutachterausschusses würde ein Gebiet von ca. 273 km² mit einer Bevölkerung von ca. 87.000 Einwohnern umfassen.

Die Grundlagen dieses Zusammenschlusses sind in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen den Teilnehmerge Gemeinden zu regeln. Diese Vereinbarung enthält z.B. Bestimmungen über die Zusammensetzung des Gutachterausschusses, die Gutachterbestellung, die Gebührenerhebung, die Kostenbeteiligung der beteiligten Gemeinden an den nicht durch Gebühren gedeckten Aufwendungen und über die den beteiligten Gemeinden obliegenden weiteren Verpflichtungen.

Die Ansiedlung der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses soll bei der Stadt Bretten erfolgen. Bei einem Zusammenschluss der aufgeführten Gemeinden wird von einer Besetzung der Geschäftsstelle mit derzeit drei Vollzeitarbeitsstellen ausgegangen.

Details, insbesondere über die Höhe der Kostenbeteiligung, sind der beigefügten Präsentation der Stadt Bretten zu entnehmen.

Der Zusammenschluss ist für den 01.03.2020 geplant. Voraussetzung dafür ist die öffentlich-rechtliche Vereinbarung, welche nach Zustimmung durch die jeweiligen Gemeinderäte von allen Vertretern der beteiligten Gemeinden am 18.12.2019 unterschrieben werden soll.

Finanzielle Auswirkungen

Die nach Abzug der Gebühreneinnahmen verbleibenden Kosten werden gemäß § 5 Abs. 3 Ziffern 2 a) und b) für den Hoheitsbetrieb im Verhältnis der auf dem Gebiet der jeweiligen Kommune erfassten Kauffälle und für den Betrieb gewerblicher Art im Verhältnis der dort jeweils erstatteten Gutachten auf die teilnehmenden Gemeinden umgelegt.

Auf der Grundlage der in 2018 bei den einzelnen Kommunen ermittelten Fallzahlen ergibt sich für die Gemeinde Gondelsheim aktuell nach Ziffer 2 a) (Hoheitsbetrieb) ein Kostenanteil von ca. 8.100 € und nach Ziffer 2 b) (Betrieb gewerblicher Art) ein Kostenanteil von ca. 1.000 €. Insgesamt beträgt die jährliche Kostenbeteiligung der Gemeinde Gondelsheim an den nicht durch Gebühren und Auslagen gedeckten laufenden Personal- und Sachaufwendungen der Stadt Bretten also ca. 9.100 €.

Beschlussvorschlag

1. Der Bildung des Zusammenschlusses der Gutachterausschüsse der Städte Bretten und Kraichtal sowie der Gutachterausschüsse der Gemeinden Gondelsheim, Kürnbach, Oberderdingen, Pfinztal, Sulzfeld und Zaisenhausen wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Stadt Bretten die hierzu erforderliche öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses in der vorliegenden Fassung abzuschließen.

Anlagen

1. Entwurf der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses
2. Präsentation der Stadt Bretten