

Sitzungsvorlage Nr. 2020/10

Aktenzeichen: 625.20

Sachbearbeiter: Züfle, Rainer



Gemeinde Weißbach Öffentlichkeitsstatus: öffentlich Datum: 11.02.2020

| | | |
|----------------|----------------|-----|
| Beratungsfolge | Sitzungstermin | TOP |
| Gemeinderat | 24.02.2020 | 5 |

Betreff:

Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses Künzelsau

Beschlussvorschlag:

- 1.) Die Gemeinde Weißbach wird zum 01.01.2021 dem gemeinsamen Gutachterausschuss Künzelsau beitreten, der sich derzeit in Gründung befindet.
- 2.) Bürgermeister Rainer Züfle wird beauftragt, die der Sitzungsvorlage 2020/09 beigefügte öffentlich-rechtliche Vereinbarung abzuschließen. Dies gilt auch falls sich am Wortlaut der Vereinbarung noch kleinere Änderungen ergeben sollten, die deren Kern nicht betreffen oder die für die Gemeinde Weißbach eine Verbesserung darstellen. Bürgermeister Rainer Züfle wird ermächtigt, über derartige Punkte selber zu entscheiden.

Beratungsergebnis

| | | | |
|------------------------------|------------|------|-----|
| Sitzung des Gemeinderats am: | 24.02.2020 | TOP: | 4 ö |
|------------------------------|------------|------|-----|

| Einstimmig | Mit Stimmenmehrheit | Anzahl ja | Anzahl nein | Anzahl Enthaltungen | Lt. Beschlussvorschlag | Abweichender Beschluss (Rückseite) |
|------------|---------------------|-----------|-------------|---------------------|------------------------|------------------------------------|
| | | | | | | |

Finanzielle Auswirkungen?

| | | | |
|-------------------------------------|----|--------------------------|------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Ja | <input type="checkbox"/> | Nein |
|-------------------------------------|----|--------------------------|------|

| | | | | |
|---|--|---|--|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | |
| Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs- / Herstellungskosten) EUR Ca. 7.100 | Kosten laufendes Haushaltsjahr EUR 0 | jährliche Folgekosten / -lasten EUR Ca. 7.100 | Finanzierung Eigenanteil (Eigen- u. Fremdmittel) EUR 100 % | Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse / Beiträge) EUR 0 % |

Veranschlagung

| | | | | |
|-------------------------------|-----------------------------|--|--------------------------------------|---------------------|
| im Ergebnishaushalt | im Finanzhaushalt | | | Produktkonto |
| <input type="checkbox"/> 2020 | <input type="checkbox"/> 20 | <input checked="" type="checkbox"/> Nein | <input type="checkbox"/> Ja, mit EUR | Noch nicht bekannt! |

Problembeschreibung / Begründung:

Gemäß dem Baugesetzbuch ist der 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. Deshalb hat die Landesregierung im Oktober 2017 eine Änderung der Rechtsgrundlage, der Gutachterausschussverordnung (GuAVO), vorgenommen. Die neue Fassung der Verordnung ermöglicht interkommunale Zusammenschlüsse innerhalb eines Landkreises, um einerseits die inhaltliche Qualität der Gutachten sowie andererseits die Validität der Bodenrichtwerte zu verbessern.

Die bessere 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 kaufpreissammelungsrelevanten 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.

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

In der Gemeinde Weißbach sind in den letzten Jahren sogar nur etwa 15 bis 30 Kaufverträge per anno angefallen.

Aufgrund dessen laufen derzeit Bestrebungen, die Gutachterausschüsse der 16 Gemeinden des Hohenlohekreises aufzulösen und stattdessen zwei gemeinsame Gutachterausschüsse zu bilden: einer in Künzelsau und der andere in Öhringen. Die Gemeinde Weißbach würde sich dabei dem gemeinsamen Gutachterausschluss Künzelsau anschließen.

Die gemeinsamen Gutachterausschüsse wären geeignet, die beschriebenen Aufgaben künftig einerseits immer noch ortsnah, und andererseits doch deutlich professioneller sowie vor allem auch rechtssicherer zu erledigen. Ihre Geschäftsstellen könnten nämlich mit dem (eigentlich schon bisher erforderlich gewesen) professionellen Personal besetzt werden,

was sich für eine einzelne kleine Gemeinde niemals lohnen würde.

Rechtliche Grundlage eines gemeinsamen Gutachterausschusses wäre der Abschluss öffentlich-rechtlicher Vereinbarungen gemäß dem Gesetz über kommunale Zusammenarbeit (GKZ).

Der Sitz der Geschäftsstelle des vorgesehenen gemeinsamen Gutachterausschusses Künzelsau soll in Künzelsau sein. Formal würde also die Stadt Künzelsau für die anderen beteiligten Gemeinden die Aufgabe des Gutachterausschusses übernehmen. Dabei sollen die Gemeinden aber die in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung ausformulierten Mitwirkungsrechte erhalten.

Die Kommunen Dörzbach, Ingelfingen, Krautheim, Kupferzell und Schöntal haben bereits den Beitritt zum gemeinsamen Gutachterausschuss Künzelsau beschlossen. In Niedernhall, Forchtenberg und Weißbach steht das Thema jeweils auf der Tagesordnung der Februarsitzung des Gemeinderats. Bloß von Mulfingen und Waldenburg erfolgte bislang noch überhaupt keine Antwort. Die restlichen Kommunen des Landkreises werden sich dem gemeinsamen Gutachterausschuss Öhringen anschließen.

Im gemeinsamen Gutachterausschuss Künzelsau soll sich die Anzahl der Gutachter für die teilnehmenden Gemeinden wie folgt ermitteln: Drei Gutachter stellt die jeweilige Gemeinde, während die Stadt Künzelsau als erfüllende Gemeinde vier Gutachter stellt, zusätzlich die (den) Vorsitzende(n) und die (den) stellvertretenden Vorsitzende(n). Laut Vorschrift müssen außerdem zwei Gutachter vom Finanzamt Öhringen gestellt werden.

Die ehrenamtlichen Gutachter werden durch die sie entsendenden Gemeinden vorgeschlagen werden. Grundlage hierfür wird wie bisher ein Beschluss des jeweiligen Gemeinderats sein. Formal muss die Ernennung aller Gutachter dann aber durch den Gemeinderat der Stadt Künzelsau erfolgen, da ja die Stadt Künzelsau die gesetzliche Aufgabe für alle teilnehmenden Gemeinden erfüllen wird.

Selbstverständlich sollen an der Erstellung von Wertgutachten aber nicht alle Mitglieder des Gutachterausschusses mitwirken. Die vorgeschriebene Mindestbesetzung des Gremiums besteht nämlich nur aus der (dem) Vorsitzenden oder der (dem) stellvertretenden Vorsitzenden sowie zwei weiteren Gutachtern. Es ist beabsichtigt, an Wertgutachten in den Gemeinden nach Möglichkeit die jeweils „örtlichen“ Gutachter zu beteiligen.

Sitzungen des gemeinsamen Gutachterausschusses in seiner Gesamtheit sind bloß zur Fortschreibung der Bodenrichtwerte vorgesehen, was alle zwei Jahre stattfinden muss.

Die Gebühren für die Erstellung der Wertgutachten werden sofort nach Beginn der interkommunalen Aufgabenerledigung vereinheitlicht werden. Dies soll im Einvernehmen aller teilnehmenden Gemeinden geschehen. Da sich die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses in der Stadt Künzelsau befindet, wird die Gebührenhoheit für die gesamte Gebietskulisse des gemeinsamen Gutachterausschusses Künzelsau aber bei der Stadt Künzelsau liegen. Somit wird dann die Gutachtengebührensatzung der Stadt Künzelsau für alle teilnehmenden Gemeinden gelten.

Für die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Künzelsau wird voraussichtlich ein Personalschlüssel von drei Vollzeitstellen erforderlich sein.

Die nicht durch Gebühren gedeckten Ausgaben des gemeinsamen Gutachterausschusses werden wie folgt auf die teilnehmenden Gemeinden verteilt werden: Prozentual zu einer Hälfte nach dem Verhältnis der Einwohnerzahlen und zur anderen Hälfte nach dem Verhältnis der Kaufverträge.

Der Entwurf der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Bildung des gemeinsamen

Gutachterausschusses Künzelsau liegt dieser Sitzungsvorlage als **Anlage 1** bei.

§ 6 der Vereinbarung regelt die Kostenverteilung beziehungsweise Finanzierung des gemeinsamen Gutachterausschusses. Eine beispielhafte Kalkulation über die Kostenverteilung ist dieser Sitzungsvorlage als **Anlage 2** beigefügt. Wie daraus ersehen werden kann, wird die Gemeinde Weißbach jährlich wohl etwa 7.000 € bis 10.000 € an die Stadt Künzelsau erstatten müssen. Die tatsächliche Höhe hängt dabei einerseits von der Höhe des Abmangels des Gutachterausschusses ab sowie andererseits, wie eben schon erwähnt, vom Verhältnis der Anzahl der Kaufverträge und der Anzahl der Einwohner der am gemeinsamen Gutachterausschuss beteiligten Kommunen zum 30.06. eines jeden Jahres.