

Beschlussvorlage			Vorlagennummer 20.3/035/2019	
Interkommunale Zusammenarbeit der Gutachterausschüsse der Gemeinden Bretten, Pfinztal, Kraichtal, Oberderdingen, Sulzfeld, Gondelsheim, Kürnbach und Zaisenhausen				
Gremium	Sitzung am	Status	Aktenzeichen	TOP
Gemeinderat	11.12.2019	Ö		5

Anlagen	1. Präsentation / Stadt Bretten mit Kostenkalkulation 2. Entwurf der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung
----------------	---

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt der Bildung des Zusammenschlusses der Gutachterausschüsse zu und beauftragt die Verwaltung, die entsprechende öffentlich-rechtliche Vereinbarung abzuschließen.

I. Sachverhalt und Begründung

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

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. Durch die geringe Anzahl der Kauffälle liegt keine ausreichende Basis für die Ableitung der erforderlichen Wertermittlungsdaten vor.

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 sich aufgrund der Initiative der Stadt Bretten folgende interessierte Gemeinden zu vorbereitenden Gesprächen getroffen: Bretten, Pfinztal, Kraichtal, Oberderdingen, Sulzfeld, Gondelsheim, Kürnbach und Zaisenhausen.

Mit einer vereinbarten Kooperation soll der Zuständigkeitsbereich vergrößert werden und die Anzahl notwendig auswertbarer Kaufverträge zur Ableitung der erforderlichen Wertermittlungsdaten erreicht werden, um die gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen. Insbesondere erwähnt werden soll die notwendige Bodenrichtwertermittlung zum 01.01.2021, zum 01.01.2022 (Hauptfeststellungszeitpunkt der vom Bundestag verabschiedeten wertorientierten Reform der Grundsteuer) und nachfolgend wiederum der 01.01.2023.

Durch einen gemeinsamen Gutachterausschuss der oben aufgeführten Gemeinden liegen nach bisherigen Erhebungen (Stand 2018) ca. 1.600 Kaufverträge zur Auswertung vor. Der gemeinsame Gutachterausschuss würde ein Gebiet von ca. 273 km² umfassen und hätte eine Bevölkerung von ca. 87.000 Einwohnern.

Die Grundlagen dieses Zusammenschlusses sind in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen den Teilnehmerge Gemeinden geregelt. Diese Vereinbarung beinhaltet z.B. die Zusammensetzung des Gutachterausschusses, Gutachterbestellung, Gebührenerhebung, Kostenbeteiligung und die Verpflichtungen der beteiligten Gemeinden.

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 Vollzeitstellen ausgegangen.

Details, insbesondere über die Höhe der Kostenbeteiligung, sind der beigefügten Präsentation 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.

Dem Gemeinderat wird empfohlen, dem Zusammenschluss der Gutachterausschüsse der Gemeinden Bretten, Pfinztal, Kraichtal, Oberderdingen, Sulzfeld, Gondelsheim, Kürnbach und Zaisenhausen zuzustimmen und die Verwaltung mit der Unterzeichnung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit den Gemeinden abzuschließen.

II. Finanzielle Auswirkung

Durch die Zusammenlegung der Gutachterausschüsse der o.g. Gemeinden werden die Personalkosten für die Führung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Kraichtal von ca. 13.300 € für 0,2 AK im Sachgebiet Liegenschaften entfallen.

Von der Stadt Kraichtal ist ein jährlich kalkulierter Kostenanteil für Personal- und Sachkosten für den hoheitlichen Anteil von ca. 41.700 € und den gewerblichen Anteil von ca. 16.000 € zu tragen.

Dem stehen zu erwartende gewerbliche Einnahmenanteile für die Erstellung von privaten und gewerblichen Gutachten in Höhe von ca. 17.700 € gegenüber, die entsprechend verrechnet werden sollen.

Somit sind für das Haushaltsjahr 2020 beim Produkt 51111100 im Sachkonto 44520000 Ausgaben in Höhe von 40.000 € einzustellen.

Beratungsergebnis:

Einstimmig mit Stimmenmehrheit laut Beschlussvorschlag

abweichender Beschluss: