

## Sitzungsvorlage - öffentlich

Gemeinderat am 03.04.2019

### Vorlagen-Nr. 031/2019

Aktenzeichen: 625.21

Sachbearbeiter: Frau Häfner

## Einrichtung eines gemeinsamen Gutachterausschusses "Limpurger Land - Bühlertal"

externer Bericht:  nein     ja

### Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat stimmt der Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses „Limpurger Land - Bühlertal“ der Gemeinden Mainhardt, Oberrot, Fichtenberg, Gaildorf, Sulzbach-Laufen, Bühlerzell, Bühlertann, Obersontheim, Vellberg, Wolpertshausen, Ilshofen, Braunsbach und Untermünkheim zu.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die als Anlage beigefügte öffentlich-rechtliche Vereinbarung abzuschließen.

## **Sachverhalt:**

Gemäß 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. Im Oktober 2017 hat die Landesregierung mit einer Änderung der Rechtsgrundlage, der Gutachterausschussverordnung (GuAVO), reagiert. 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 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“ der Geschäftsstelle von rund 50.000 Einwohnern. In kleineren Gemeinden werden per anno in der Regel unter 100 Kaufverträge registriert, so auch in Mainhardt. 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 erforderlich macht. 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 deshalb die Kommunen 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 Kommunen 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 einer gemeinsamen öffentlich-rechtlichen Vereinbarung gemäß dem Gesetz über kommunale Zusammenarbeit (GKZ).

Entsprechend der von den beteiligten Gemeinden ausgearbeiteten Vereinbarungen wäre die Stadt Gaildorf Sitz der Geschäftsstelle. Somit würde formal die Stadt Gaildorf diese gemeindliche Aufgabe für zwölf weitere Kommunen übernehmen. Im Gegenzug sollen diese die in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung ausformulierten Mitwirkungsrechte erhalten.

Die ehrenamtlichen Gutachter würden künftig durch die entsendenden Gemeinden vorgeschlagen. Grundlage wäre hierfür wie bisher ein Beschluss des jeweiligen Gemeinderats. Die Ernennung aller Gutachter müsste darauf hin durch den Gemeinderat der Stadt Gaildorf stattfinden, da in der Stadt Gaildorf die gesetzliche Aufgabe für alle dreizehn Kommunen erfüllt würde.

Die Anzahl der Gutachter für die dreizehn Kommunen ermittelt sich dabei 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 Kommune wird jedoch von mindestens drei Mitgliedern im gemeinsamen Gutachterausschuss „Limpurger 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 Kommune 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 „Limpurger Land - Bühlertal“. Hinzu kommen noch zwei Gutachter vom Finanzamt Schwäbisch Hall.

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 „Limpurger Land - Bühlertal“ in seiner Gesamtheit finden wie seither im Turnus von zwei Jahren zur Fortschreibung der Bodenrichtwerte statt.

Die Gebühren für die Erstellung der Wertgutachten werden sofort nach Beginn der interkommunalen Aufgabenerledigung vereinheitlicht. Dies soll im Einvernehmen aller dreizehn Kommunen 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 Kommunen.

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 Kommunen im Verhältnis der Anzahl der kaufpreissammelungsrelevanten Grundstücksverträge pro Jahr verteilt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Gebühren, die künftig an die Geschäftsstelle in Gaildorf abzuführen sind, werden im Wesentlichen den Kosten entsprechen, die bisher im Haushalt für die Führung und Bereitstellung der Kaufpreissammlung und der Sitzungen des Gutachterausschusses angefallen sind.