

## Sitzungsvorlage - öffentlich

Gemeinderat am 23.10.2019

### Vorlagen-Nr. 084/2019

Aktenzeichen: 625.23

Sachbearbeiter: Frau Häfner

## Gemeinsamer Gutachterausschuss "Limpurger Land - Bühlertal" - Vorschlag für die Entsendung von Gutachtern - Entwurf Gebührensatzung

externer Bericht:  nein  ja

### Beschlussantrag:

1. Für die Gemeinde Mainhardt sollen die bisherigen ehrenamtlichen Gutachter im neuen Gutachterausschuss vertreten sein

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

2. Die Gemeinde Mainhardt hat darüber hinaus das Vorschlagsrecht für einen stellvertretenden Vorsitzenden. Hierfür wird zur Bestellung vorgeschlagen.

\_\_\_\_\_

3. Der Entwurf der Gebührensatzung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.



## Sachverhalt:

Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen i.S.v. § 192 Abs. 1 BauGB sind bei den Gemeinden zu bilden (§ 1 Gutachterausschussverordnung). Die Landespolitik vertritt seit Jahren die Auffassung, dass das Gutachterwesen reformbedürftig sei. Im Oktober 2017 wurde nun mit einer Veränderung der Rechtsgrundlage der Gutachterausschuss-Verordnung reagiert. Die neue Fassung ermöglicht interkommunale Zusammenschlüsse, um die Bearbeitungsqualität der Gutachten sowie die Validität der Datenbasis für die Bodenpreise zu verbessern. Mit den Städten und Gemeinden Ilshofen, Obersontheim, Mainhardt, Vellberg, Sulzbach-Laufen, Wolpertshausen, Bühlerzell, Braunsbach, Fichtenberg Oberrot, Untermünkheim und Bühlertann bestand schnell Einigkeit, dass zusammen mit Gaildorf ein gemeinsamer Gutachterausschuss gebildet werden soll. Den entsprechenden Beschluss hierzu hat der Gemeinderat der Gemeinde Mainhardt in seiner öffentlichen Sitzung am 03.04.2019 gefasst.

Durch die Verwaltung der Stadt Gaildorf wurde ein Entwurf für eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses ausgearbeitet und mit der Rechtsaufsichtsbehörde abgestimmt. Die Unterzeichnung dieser Vereinbarung erfolgte am 10.09.2019 in Gaildorf. Demnach beträgt die Anzahl der Gutachter für die dreizehn Gemeinden fünf Sitze für Gaildorf, drei Sitze für Fichtenberg, drei Sitze für Oberrot, drei Sitze für Sulzbach-Laufen, drei Sitze für Vellberg, drei Sitze für Mainhardt, drei Sitze für Bühlertann, drei Sitze für Bühlerzell, drei Sitze für Obersontheim, drei Sitze für Wolpertshausen, drei Sitze für Ilshofen, drei Sitze für Braunsbach sowie drei Sitze für Untermünkheim. Vom Finanzamt Schwäbisch Hall werden zwei Gutachter in den Gutachterausschuss bestellt. Der Vorsitzende des Ausschusses wird durch die erfüllende Stadt Gaildorf gestellt, jede weitere Gemeinde stellt in der Reihenfolge der Größe einen stellvertretenden Vorsitzenden. Die Vorsitzenden werden aus der Mitte der Gutachter vorgeschlagen und durch den Gemeinderat Gaildorf bestellt

Aus der Mitte der bisherigen Mitglieder sollen demnach drei Gutachter für eine weitere Amtszeit zur Bestellung vorgeschlagen werden. Bei der letzten Sitzung des Gutachterausschusses Mainhardt wurden die anwesenden Mitglieder deshalb hinsichtlich ihrer künftigen Mitwirkungsbereitschaft befragt. Die Befragung der an der Sitzung verhinderten Mitglieder erfolgte anschließend telefonisch. Daraus hat sich ergeben, dass Herr Gerhard Albrecht und Herr Helmut Weidner für die Besetzung des gemeinsamen Gutachterausschusses nicht mehr zur Verfügung stehen.

Demnach stehen für die drei zu besetzenden Positionen des Gutachters insgesamt fünf Personen zur Verfügung (in alphabetischer Reihenfolge):

- Bärbel Nägele
- Ulrich Röger
- Manfred Schoch
- Jürgen Schuster
- Jürgen Waldbüßer

Die Verwaltung schlägt daher eine geheime Wahl mittels Stimmzetteln vor. Bei dieser Wahl hat jedes Mitglied des Gemeinderates drei Stimmen. Stimmenhäufung (Kumulation) ist ausgeschlossen. Gewählt sind die drei Personen, die im ersten Wahlgang die absolute Mehrheit erreichen.

Die Gemeinde Mainhardt hat darüber hinaus das Vorschlagsrecht für einen stellvertretenden Vorsitzenden. Der Vorschlag hierfür soll aufgrund des Wahlergebnisses für die Entsendung der Gutachter erfolgen.

Die Amtszeit des gemeinsamen Gutachterausschusses beginnt am 01. Januar 2020 für vier Jahre neu zu laufen. Die bisherigen Gutachter scheiden zum 31. Dezember 2019 aus.

Für das einzelne Gutachten ist die Begutachtung der Liegenschaft vor Ort durch den Vorsitzenden (oder einem stellvertretenden Vorsitzenden), zwei Gutachtern und der Geschäftsstelle notwendig. Mit der vorgeschlagenen Konstruktion, bei der zur Wertermittlung die jeweiligen Gutachter aus der entsprechenden Kommune tätig werden, wäre die örtliche Kenntnis der Umstände und des Immobilienbestandes bei der Fertigung der Gutachten weiterhin gegeben. Sitzungen des Gutachterausschusses in seiner Gesamtheit finden wie seither ca. alle zwei Jahre für die Festlegung der Bodenrichtwerte statt. Nach § 1 Abs. 1 der öR-Vereinbarung erfüllt die Stadt Gaildorf die dem Gutachterausschuss nach § 193 ff BauGB übertragenen Aufgaben. Sitz der Geschäftsstelle ist Gaildorf. Diese wird für die dreizehn Gemeinden mit einer Personalkapazität von 2 Vollzeitäquivalenten ausgestattet.

Im Rahmen der Bildung des gemeinsamen Gutachterausschusses ist eine Vereinheitlichung der Gebührentatbestände und -höhen notwendig. Nachdem ein Zusammenschluss im Gutachterwesen nach Gesetz ausschließlich als Erfüllungsaufgabe möglich ist, geht die Gebührenhoheit auf die Stadt Gaildorf über. Der mit allen beteiligten Gemeinden abgestimmte Entwurf für die Gebührensatzung des gemeinsamen Gutachterausschusses hat die derzeitige Gebührenehöhe von Gaildorf zur Grundlage. Der Entwurf der Gebührensatzung (Anlage 1) sowie eine Zusammenstellung der bisherigen Gebührensensystematiken (Anlage 2) liegen bei.

Das jährliche Gebührenaufkommen wird ca. 60.000 € erreichen. Die jährlichen Aufwendungen werden auf ca. 155.000 Euro geschätzt. Davon entfallen auf Personalkosten 125.000 Euro, Sachkosten 12.000 Euro und die Kosten für die ehrenamtlichen Gutachter (Entschädigungen und Fortbildungen) 18.000 Euro. Der Fehlbetrag bzw. Einnahmeüberschuss wird nach § 6 Abs. 3 der öR-Vereinbarung nach dem Verhältnis der angefallenen Kaufverträge je Kalenderjahr und Gemeinde auf die einzelnen Gemeinden umgelegt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Es kann davon ausgegangen werden, dass 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.