

Zur Behandlung im Gemeinderat am 18.06.2021 öffentlich

TOP 3 Absichtserklärung (Letter of Intent) zur Gründung eines gemeinsamen Gutachterausschusses im Mittelbereich Balingen

Anlagen: Absichtserklärung-Letter of Intent

Sachverhalt:

Rechtslage

Die Gutachterausschussverordnung stammt aus dem Jahre 1989. Baden-Württemberg weist aufgrund der kommunalen Zuständigkeit eine sehr große Anzahl von Gutachterausschüssen auf (ca. 1.000). Nach Auffassung des Landesgesetzgebers konnten und können bei Ausschüssen mit kleinem Zuständigkeitsbereich die gesetzlichen Aufgaben nicht vollständig und vor allem nicht in der erforderlichen Qualität erfüllt werden, da die Zahl der Kauffälle zu gering ist und damit keine ausreichende Basis für die Ableitung der Wertermittlungsdaten vorliegt. Um eine den rechtlichen Bestimmungen entsprechende und den fachlichen Herausforderungen genügende Aufgabenerfüllung zu erreichen, sollen verstärkt interkommunale Kooperationen angestrebt werden.

In diesem Zusammenhang hat das Land Baden-Württemberg die Gutachterausschussverordnung (GuAVO) geändert. Die Änderung ist am 11.10.2017 in Kraft getreten.

Im neuen § 1 Abs. 1 Satz 2 GuAVO heißt es, dass innerhalb eines Landkreises benachbarte Gemeinden die Aufgaben nach den Vorschriften der Gemeindeordnung und des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit übertragen können. Damit werden die rechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtung eines gemeinsamen Gutachterausschusses für mehrere Kommunen geschaffen. Es ist nun möglich, die Aufgaben des Gutachterausschusses mittels öffentlich-rechtlicher Vereinbarung zur Aufgabenerfüllung auf eine andere Kommune zu übertragen. Bisher bestand lediglich die Möglichkeit die Aufgabe auf eine Verwaltungsgemeinschaft zu übertragen.

Durch die Bildung neuer Kooperationen sollen leistungsfähigere Einheiten gebildet und die Gutachterausschüsse in die Lage versetzt werden, ihre gesetzlichen Aufgaben fach- und sachgerecht zu erfüllen.

Die Aufgaben des Gutachterausschusses setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

- Gutachtenerstellung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung der Daten für die Wertermittlung (Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren)
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und Führung der automatisierten Bodenrichtwertkarte

- Erstellung eines Grundstücksmarktberichts
- Weiterleitung der Daten an die zentrale Geschäftsstelle beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Gemäß dem neuen § 1 Abs. 1a GuAVO ist für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung des Gutachterausschusses eine geeignete Personal- und Sachmittelausstattung sowie eine ausreichende Zahl von Kauffällen erforderlich. In der Gesetzesbegründung wird eine Richtgröße von 1.000 auswertbaren Kauffällen pro Jahr angestrebt.

Gemeinsamer Gutachterausschuss

Die geplante räumliche Einheit des gemeinsamen Gutachterausschusses für das Mittelzentrum Balingen hat rund 56.000 Einwohner und etwa 1.000 Kaufverträge im Jahr.

Mit den Bürgermeistern der Städte Balingen (34.715 Einwohner, Stand 31.12.2019), Geislingen (5.860 Einwohner, Stand 31.12.2017) und Rosenfeld (6.391 Einwohner, Stand 31.12.2017) sowie mit dem Vorsitzenden des Verwaltungsverbands Oberes Schlichemtal (Stadt Schömberg mit Schörzingen, Gemeinden Dautmergen, Dormettingen, Hausen am Tann, Ratshausen, Weilen unter den Rinnen, Zimmern unter der Burg, insgesamt 10.370 Einwohner, Stand 01.06.2018) wurden bereits erste Gespräche geführt.

Stadt Balingen als Sitz des gemeinsamen Gutachterausschusses

Die Stadt Balingen ist bereits Sitz der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen.

Zudem ist die Stadt Balingen mit über 34.000 Einwohnern die größte aller teilnehmenden Kommunen des geplanten interkommunalen Gutachterausschusses. Daher wird vorgeschlagen, den Sitz des gemeinsamen Gutachterausschusses und die zentrale Geschäftsstelle bei der Verwaltung der Stadt Balingen anzugliedern.

Um weitere Schritte einleiten zu können (z. B. Vorbereitung einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung, Besetzung des gemeinsamen Gutachterausschusses, Personal- und Raumsuche) ist es notwendig, die grundsätzliche Bereitschaft zur Gründung eines gemeinsamen Gutachterausschusses bei den jeweiligen Städten und Gemeinden festzustellen.

Finanzierung und Kosten

Die erforderlichen Mittel werden im Haushalt 2021 eingestellt, in Abhängigkeit der zeitlichen Umsetzung und Entscheidung der abgebenden Städte und Gemeinden.

Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung der Kooperation liegt in der Zuständigkeit des Gemeinderates und bedarf zur Wirksamkeit der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde. Grundsätzlich sind Einzelvereinbarungen oder eine gemeinsame Vereinbarung möglich.

Vor Erstellung der Vereinbarung sind der Personalbedarf, die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben sowie der Verteilungsschlüssel zu ermitteln.

Das Büro Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH soll mit der Beratung für die Gründung eines gemeinsamen Gutachterausschusses beauftragt werden. Das Büro Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH hat bereits über 10 interkommunale Gutachterausschüsse mit Schwerpunkt im Regierungsbezirk Stuttgart beraten und begleitet. In unserer Raumschaft berät das Büro aktuell auch die Stadt Hechingen bei der Gründung des dortigen gemeinsamen Gutachterausschusses.

Weitere Vorgehensweise

Auf der Grundlage dieses Beschlusses sollen die notwendigen Gespräche und Schritte zur Gründung eines gemeinsamen Gutachterausschusses erfolgen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Städten Balingen, Geislingen und Rosenfeld sowie mit dem Gemeindeverwaltungsverband Oberes Schlichemtal (Stadt Schömberg mit Schörzingen, Gemeinden Dautmergen, Dormettingen, Hausen am Tann, Ratshausen, Weilen unter den Rinnen, Zimmern unter der Burg) Gespräche zu führen, mit dem Ziel, einen gemeinsamen Gutachterausschuss mit zentraler Geschäftsstelle bei der Stadt Balingen einzurichten.
2. Das Büro Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH aus Esslingen a.N. soll mit der Beratung für die Gründung eines gemeinsamen Gutachterausschusses beauftragt werden.

Marion Maier