

Zur Behandlung im Gemeinderat am 15.12.2021 öffentlich

Tagesordnungspunkt 5

TOP 5 Gutachterausschuss

Anlagen: Anlage 2 Seiten doppelseitig Öffentl.rechtl. Vereinbarung GGA
Mittelbereich Balingen final

Sachverhalt:

1. Rückübertragung auf die Gemeinden

Zum 01.03.2022 soll der neu zu gründende gemeinsame Gutachterausschuss mit der Stadt Balingen offiziell eingerichtet werden. Ein entsprechender „Letter of Intent“ wurde im Herbst letzten Jahres von den Gemeinderäten der Verbandsgemeinden unterzeichnet. Auf die Unterlagen (Dotternhausen: 2020/139) wird verwiesen.

Im weiteren Vorgehen ist es nun notwendig, dass die Zuständigkeit des Gemeindeverwaltungsverbandes zurückgenommen wird und die Verbandsgemeinden der Rückübertragung zustimmen.

Anschließend erfolgt die Übertragung der Aufgabe des Gutachterausschusses an die Stadt Balingen durch die jeweilige Verbandsgemeinde. Da der Gutachterausschuss eine Pflichtaufgabe jeder Gemeinde ist, darf der Gemeindeverwaltungsverband die ihm übertragene Aufgabe nicht an einen Dritten delegieren. Dies muss immer durch die zuständige Gemeinde geschehen.

Also muss die Zuständigkeit des Verbandes rückabgewickelt werden, bevor die Verbandsgemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes diese Aufgabe an die Stadt Balingen übertragen können.

Hierzu ist die Aufgabe an die jeweilige Gemeinde zum 01.03.2022 (bzw. mit Ablauf des 28.02.2022) zurück zu übertragen. Die Gemeinden übertragen die Aufgabe des Gutachterausschusses in eigener Zuständigkeit durch Beschlussfassung des Gemeinderates zum 01.03.2022 an die Stadt Balingen. Dies erfolgt durch einen separaten Beschluss.

Weitere Abstimmungen erfolgen direkt mit der Stadt Balingen. Der Gemeindeverwaltungsverband steht den Verbandsgemeinden bis zum endgültigen Vollzug unterstützend zur Seite.

Um Anfang nächsten Jahres einen flexiblen und auch reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, kann der Gemeinderat bereits jetzt über diese Vorgehensweise beschließen.

Beschlussvorschlag:

Mit Ablauf des 28.02.2022 wird der Rückübertragung (§§ 192 – 197 BauGB) der Aufgabe des Gutachterausschusses vom Gemeindeverwaltungsverband Oberes Schlichemtal an die Gemeinde Dotternhausen zugestimmt.

Bürgermeisterin

2. Übertragung auf den gemeinsamen Gutachterausschuss in Balingen

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. Bislang 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 sowie an das Statistische Bundesamt

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.

Die geplante räumliche Einheit des gemeinsamen Gutachterausschusses Mittelbereich Balingen hat rund 57.000 Einwohner und etwa 1.100 Kaufverträge im Jahr.

Die Stadt Balingen ist mit über 34.000 Einwohnern die größte aller teilnehmenden Kommunen des geplanten interkommunalen Gutachterausschusses und außerdem Sitz der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen. Daher war es naheliegend, den Sitz des gemeinsamen Gutachterausschusses und die zentrale Geschäftsstelle bei der Verwaltung der Stadt Balingen anzugliedern. Mit dem „Letter of Intent“ haben alle Städte und Gemeinden dem zugestimmt und die Stadt Balingen beauftragt, die notwendigen Schritte zur Bildung des Gemeinsamen Gutachterausschusses einzuleiten.

Die Stadt Balingen hat die für die Besetzung der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses notwendigen Stellen geschaffen (derzeit 3 Stellen), die in Teilen seit Herbst 2021 bereits tätig sind. Außerdem wurden entsprechende Räumlichkeiten bezogen und ausgestattet.

Ursprünglich war der Zusammenschluss der Gutachterausschüsse zum 01.01.2022 geplant. Aufgrund der vielen Vorarbeiten, der zu erfolgenden Gemeinderatsbeschlüsse und der Prüfung durch die Rechtsaufsichtsbehörde wurde der Termin nun auf den 01.03.2022 verschoben.

Mit der Stadt Balingen und den Bürgermeistern der beteiligten Städte und Gemeinden wurden im Vorfeld bereits mehrere Gespräche geführt. Das mit der Prozessbegleitung beauftragte Büro Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH hat die Rahmenbedingungen des Zusammenschlusses definiert und die notwendige öffentlich-rechtliche Vereinbarung und Erstreckungssatzung vorbereitet. In einem gemeinsamen Termin am 29.11.2021 wurde die Vereinbarung den Städten und Gemeinden vorgestellt und besprochen. Einige Änderungen wurden auf Wunsch vorgenommen und in die Vereinbarung eingearbeitet.

Diese öffentlich – rechtliche Vereinbarung enthält insbesondere folgende Regelungen:

- Aufgabenübertragung der abgebenden Gemeinden an die Stadt Balingen zum 01.03.2022
- Rechte und Pflichten gemäß §§ 192 – 197 BauGB gehen auf die Stadt Balingen über
- Einrichtung und Unterhaltung des Gemeinsamen Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle erfolgen bei der Stadt Balingen
- Ab dem 01.03.2022 obliegt der Stadt Balingen das Satzungsrecht für die Erhebung der Gutachterausschuss- und Verwaltungsgebühren. Hierzu ist das entsprechende Satzungsrecht mittels einer Erstreckungssatzung auf das Gemeindegebiet der beteiligten Gemeinden zu erstrecken.
- Der Gemeinsame Gutachterausschuss ist Rechtsnachfolger der bisherigen Gutachterausschüsse, die zum 28.02.2022 aufgelöst werden. Vorsitz und Stellvertretung sowie die ehrenamtlichen Gutachter/innen werden vom Gemeinderat der Stadt Balingen für den Zeitraum vom 01.03.2022 bis zum 28.02.2026 bestellt. Die abgebenden Gemeinden schlagen geeignete Gutachter/innen in Abhängigkeit der jeweiligen Einwohnerzahl vor. Bisher bestellte Gutachter/innen werden zum 28.02.2022 aus dem Amt entlassen.
- Die Stadt Balingen und die beteiligten Gemeinden beteiligen sich an den Kosten zur Einrichtung des Gemeinsamen Gutachterausschusses (Gründungskosten wie z. B. Personalkosten, Beratungskosten, Sachkosten) und am Defizit der laufenden Kosten nach Einwohnerzahl.
- Die Laufzeit der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung beginnt am 01.03.2022 und ist unbefristet, die Kündigungsfrist beträgt 18 Monate.

Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung muss noch von der Rechtsaufsichtsbehörde genehmigt werden.

Finanzierung und Kosten:

Die beteiligten Gemeinden beteiligen sich an dem tatsächlich entstehenden Defizit der Stadt Balingen entsprechend dem Kostenverteilungsschlüssel nach Einwohnern (30.06.2021)

Stadt Balingen:	34.575 Einwohner (60,42%)
Stadt Geislingen:	5.890 Einwohner (10,29%)
Stadt Rosenfeld:	6.414 Einwohner (11,21%)
Stadt Schömberg:	4.687 Einwohner (8,19%)
Gemeinde Dautmergen:	438 Einwohner (0,77%)
Gemeinde Dormettingen:	1.063 Einwohner (1,86%)
Gemeinde Dotternhausen:	1.884 Einwohner (3,24%)
Gemeinde Hausen am Tann:	497 Einwohner (0,87%)
Gemeinde Ratshausen:	744 Einwohner (1,30%)
Gemeinde Weilen unter den Rinnen:	600 Einwohner (1,05%)
Gemeinde Zimmern unter der Burg:	467 Einwohner (0,82%)

Die Veränderungen der Einwohnerzahlen werden jährlich, jeweils zum 30.06. des abzurechnenden Jahres, berücksichtigt.

Die Stadt Balingen hat eine grobe Kostenschätzung zu den Gründungskosten und den laufenden Kosten vorgenommen. Diese Kostenschätzung entspricht ungefähr den Erfahrungswerten des Büros Dr. Koch.

Gründungskosten: 73.000 €

Laufende Kosten (Haushaltsjahr 2022): 229.500 €

Diese Kosten werden nach dem obigen Kostenverteilungsschlüssel auf die beteiligten Gemeinden umgelegt.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt den Beitritt zum gemeinsamen Gutachterausschuss Mittelbereich Balingen mit den Städten und Gemeinden Balingen, Geislingen, Rosenfeld, Schömberg, Dautmergen, Dormettingen, Dotternhausen, Hausen am Tann, Ratshausen, Weilen unter den Rinnen und Zimmern unter der Burg mit zentraler Geschäftsstelle bei der Stadt Balingen.
2. Hierzu stimmt der Gemeinderat der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses Mittelbereich Balingen (siehe Anlage) zu. Der Bürgermeister wird ermächtigt, diese Vereinbarung abzuschließen.
3. Der bisherige Gutachterausschuss wird zum 28.02.2022 aufgelöst. Formal müssen hierzu die aktuell bestellten Gutachterinnen und Gutachter der jeweiligen Gutachterausschüsse mit Wirkung zum 01.03.2022 abbestellt werden.

Marion Maier