



Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 8198 öff	Sachbearbeitung: Felix Schiffner AZ: 632 - Schi	12.12.2019	
Gremium GR	Datum 23.01.2020	Behandlungszweck/-art Vorberatung öffentlich	Ergebnis
Vorherige Drucksachennummer/Beratung:			

Informationsvorlage

Gutachterausschuss

Hier: Interkommunaler Zusammenschluss - Vorberatung

Sachverhalt

Die Gemeinde Dettingen unterhält gemäß § 192 BauGB einen selbstständigen und unabhängigen Gutachterausschuss. Ihm gehören der Vorsitzende und sechs ehrenamtliche weitere Gutachter an. Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle, die bei der Gemeinde Dettingen dem Ortsbauamt zugeordnet ist. Der Ortsbaumeister als Vorsitzender und die weiteren Gutachter sind bis 21.10.2022 bestellt.

Wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist nach § 193 BauGB die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken. Er führt dazu eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.

Derzeitige Situation

Die Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Gemeinde werden derzeit vom Vorsitzenden (Zeitanteil: 0,03 einer Vollzeitstelle) und einer Mitarbeiterin (Zeitanteil 0,08) wahrgenommen (Zeitanteil gesamt: 0,11).

Im Zeitraum 2014 bis 2019 wurden pro Jahr durchschnittlich 160 Kauffälle (bebaute und unbebaute Grundstücke im Gemeindegebiet) erfasst und 15 Gutachten erstellt.

Die Bodenrichtwertkarte wurde entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, die Bodenrichtwerte auf das Ende jedes geraden Kalenderjahres zu ermitteln, zuletzt zum 31.12.2018 fortgeschrieben und veröffentlicht.

Anforderungen

Kennzahlen des Städtetags gehen von einem Bedarf von 0,4 bis 0,5 Arbeitskräften je 10.000 Einwohner aus, um den bereits bisher erforderlichen und künftig noch steigenden Anforderungen zur Wahrnehmung der Aufgaben nach § 192 BauGB gerecht werden zu können (z.B. Grundsteuerreform: Bodenrichtwerte als Basis der Grundsteuerermittlung). Weiterhin werden etwa 1.000 Kauffälle/Jahr für notwendig erachtet, um sachgerecht Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln.

Die Gutachterausschussverordnung (GuAVO) der Landesregierung vom 11.12.1989 konkretisiert die Aufgaben der Gutachterausschüsse nach dem Baugesetzbuch. Mit ihrer Novellierung vom 26.09.2017, in Kraft getreten am 11. Oktober 2017, wurde die Möglichkeit einer freiwilligen Zusammenarbeit auf Landkreisebene eröffnet. Dies kann mit dem Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung erfolgen, bei der die grundsätzliche Aufgabenzuweisung an die Gemeinde an einen gemeinsamen Gutachterausschuss abgegeben wird.

Die ausschließliche Schaffung einer gemeinsamen Geschäftsstelle und die Beibehaltung unterschiedlicher Gutachterausschüsse ist nicht zulässig.

Aktuelle Entwicklung

Im Landkreis Reutlingen haben sich drei Standorte für interkommunale Gutachterausschüsse ergeben: Reutlingen, Münsingen (ab 01.07.2020), Metzingen (ab 01.01.2021).

Der Gemeinde Dettingen liegen Angebote der Städte Münsingen und Metzingen vor. Beide Angebote unterscheiden sich inhaltlich und wirtschaftlich nur in geringem Maß. Aufgrund der räumlichen Lage im Ermstal, der unmittelbaren Nachbarschaft zu Metzingen und den strukturellen Gegebenheiten ist der Grundstücksmarkt in Dettingen vergleichbar zu dem in Metzingen.

Um die gesetzlichen Aufgaben sachgerecht erfüllen zu können, wird vorgeschlagen, einem gemeinsamen Gutachterausschuss mit Sitz in Metzingen beizutreten.

Die noch abzuschließende öffentlich-rechtliche Vereinbarung wird u.a. folgendes regeln:

- Anzahl der ehrenamtlichen Gutachter aus den einzelnen Kommunen; Vorschlagsrecht für geeignete Gutachter liegt bei den abgebenden Gemeinden

- Bestellung des Vorsitzenden durch den Gemeinderat der Stadt Metzingen
- Gebührenerhebung durch die Stadt Metzingen
- Kostenbeteiligung der abgebenden Gemeinden an den nicht durch Gebühren und Auslagen abgedeckten laufenden Personal- und Sachaufwendungen

Die Kostenaufteilung erfolgt entsprechend der Einwohnerzahl der beteiligten Kommunen. Nach der vorläufigen Kalkulation ist für die Gemeinde Dettingen mit Kosten in Höhe von rund 45.000 €/a zu rechnen.

Es ist zu berücksichtigen, dass auch bei der Gemeinde Dettingen weiterhin Personal für das Gutachterausschusswesen vorgehalten werden muss, da alle bewertungsrelevanten Unterlagen (insbesondere Bauakten und Bestandsunterlagen) der Geschäftsstelle zur Auswertung der Kaufpreissammlung sowie für die Erstattung von Gutachten zur Verfügung gestellt werden müssen.

Weiteres Vorgehen

Sobald alle Einzelheiten geklärt sind, soll spätestens im April 2020 die öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Einrichtung eines interkommunalen Gutachterausschusses mit Sitz in Metzingen dem Gremium zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Der gemeinsame Gutachterausschuss soll am 01.01.2021 mit seiner Arbeit beginnen.

Bis Ende des Jahres 2020 sind umfangreiche Vorarbeiten und ein Aufarbeiten der grundlegenden Daten für die Zusammenlegung sowohl bei der übernehmenden als auch bei den abgebenden Gemeinden notwendig.