



Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 8198/1 öff	Sachbearbeitung: Felix Schiffner AZ: 632 - Schi/KS	03.12.2020
Gremium Gemeinderat 21.01.2021	Behandlungszweck/-art Entscheidung öffentlich	

Vorherige Drucksachennummer/Beratung:

8198 öff

Beschlussvorlage

Gutachterausschuss - Interkommunaler Zusammenschluss

Hier: Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung

I. Beschlussantrag

Dem Abschluss der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit der Stadt Metzingen zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 - 197 BauGB (Wertermittlung) durch Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Metzingen wird zugestimmt.

II. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Metzingen werden über den Einwohnerschlüssel auf die beteiligten Kommunen umgelegt. Für die Gemeinde Dettingen ergibt sich bei einem von der Stadt Metzingen kalkulierten Kostensatz von 4,35 € je Einwohner und Jahr ein Aufwand von derzeit rund 42.500,00 €/Jahr.

Im Haushaltsplan sind zur Deckung der Ausgaben im laufenden Jahr 22.500,00 € (nur 2. Halbjahr 2021) und in den Folgejahren jeweils 45.000,00 € eingestellt.

III. Sachverhalt

Die Gutachterausschüsse nehmen als selbstständige und unabhängige Gremien hoheitliche Aufgaben gemäß Baugesetzbuch wahr. Sie sind in Baden-Württemberg bei den Gemeinden zu bilden. Für die sachgerechte Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben zum Gutachterausschusswesen hat die Landesregierung 2017 mit der Änderung der Gutachterschussverordnung den Weg für interkommunale Kooperationsmöglichkeiten eröffnet.

Durch den Zusammenschluss benachbarter Gemeinden innerhalb eines Landkreises sollen insbesondere

- die Kauffälle in einer gemeinsamen Kaufpreissammlung erfasst und die Auswertung der Kauffälle nach einem einheitlichen Verfahren sichergestellt werden,
- die Anzahl der auswertbaren Kauffälle erhöht und
- die sich daraus ergebenden Synergieeffekte bezüglich Datenumfang und -qualität genutzt werden können.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.01.2020 die interkommunale Zusammenarbeit öffentlich vorberaten und von einem künftigen Gemeinsamen Gutachterausschuss mit Sitz in Metzingen zustimmend Kenntnis genommen.

Durch den geplanten Zusammenschluss der Kommunen im Ermstal und der Gemeinden Hülben und Grabenstetten mit insgesamt rund 56.500 Einwohnern und einer Zugriffsmöglichkeit auf ca. 1.050 Kauffälle pro Jahr entsteht eine belastbare Basis für die dringend notwendige Ableitung der gesetzlich vorgeschriebenen Wertermittlungsdaten. Dies wiederum führt zu einer deutlichen Verbesserung der Qualität und damit zu einer höheren Rechtssicherheit der auszuweisenden Bodenrichtwerte, der zur Wertermittlung relevanten Daten und der zu erstellenden Verkehrswertgutachten.

Der Ausweisung von Bodenrichtwerten wird künftig eine stark erhöhte Bedeutung beizumessen sein. Die Grundsteuerreform und deren Umsetzung in Baden-Württemberg im Landesgrundsteuergesetz sieht vor, dass eine Neubewertung des Grundvermögens in Form eines modifizierten Bodenwertmodells erfolgt. Zur Ermittlung der Grundsteuer B (Grundvermögen) stellt der Bodenrichtwert künftig einen zentralen Baustein dar. Dazu sind zum Stichtag 01.01.2022 von den Gutachterausschüssen flächendeckend Bodenrichtwerte zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Übertragung der Aufgaben nach §§ 192 – 197 BauGB (Wertermittlung) an einen Gemeinsamen Gutachterausschuss mit Sitz bei der Großen Kreisstadt Metzingen liegt nun vor (s. Anlage).

Wesentliche Inhalte des Vertragsentwurfs sind:

1. Übertragung der Aufgaben der Gutachterausschüsse der Stadt Bad Urach und der Gemeinden Dettingen an der Erms, Grafenberg, Riederich, Hülben und Grabenstetten auf die Große Kreisstadt Metzingen.
2. Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Metzingen.
3. Regelungen zur Bestellung (ehrenamtlicher) Gutachter.
Die Bestellung erfolgt durch den Gemeinderat der Stadt Metzingen auf Vorschlag der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses in Abstimmung mit den Verwaltungen der abgebenden Gemeinden. Die Gemeinde Dettingen stellt künftig drei ehrenamtliche Gutachter (bisher: 6 Gutachter + Vorsitzender).

4. Mitwirkung der abgebenden Gemeinde bei der Erfüllung der Aufgaben (dauerhafter Ansprechpartner und Bereitstellen von Daten und Akten).
5. Ersatz der (Netto-)Kosten nach Abzug möglicher Erlöse durch die Beteiligten nach einem einwohnerbezogenen Verteilungsschlüssel.
6. Kündigungsmöglichkeit.

Die Stadt Metzingen ist künftig für die Aufgabenerfüllung und eine geeignete Personal- und Sachmittelausstattung des Gutachterausschusses zuständig und kalkuliert dafür mit folgenden jährlichen Ausgaben:

- Personalkosten	ca. 208.000 €
- Entschädigungen Gutachter	ca. 9.000 €
- <u>Sach- und Gemeinkosten</u>	<u>ca. 69.000 €</u>
- Gesamt	ca. 286.000 €

Dem gegenüber stehen erwartete Gebühreneinnahmen von ca. 40.000,00 €. Der sich ergebende Fehlbetrag von 246.000,00 € wird entsprechend der Einwohnerzahl der beteiligten Kommunen umgelegt. Bei insgesamt 56.500 Einwohnern beträgt der kalkulierte Kostensatz 4,35 € pro Jahr und Einwohner. Für die Gemeinde Dettingen ergibt sich ein jährlicher Kostenaufwand von derzeit rund 42.500,00 €.

Der Gemeinderat der Stadt Metzingen hat der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung am 03.12.2020 zugestimmt. Der Gemeinsame Gutachterausschuss soll zum 01.07.2021 seine Arbeit aufnehmen.

Über die Aufhebung des bestehenden Gutachterausschusses der Gemeinde Dettingen, die Abberufung der bisherigen Gutachter sowie die Benennung von ehrenamtlichen Gutachtern ist vom Gemeinderat noch zu entscheiden.

Anlage: Entwurf öffentlich-rechtliche Vereinbarung