

**TOP: Gründung eines gemeinsamen Gutachterausschusses für den Mittelbereich Balingen zwischen den Städten und Gemeinden Balingen, Geislingen, Rosenfeld, Schömberg, Dautmergen, Dormettingen, Dotternhausen, Hausen am Tann, Ratshausen, Weilen unter den Rinnen und Zimmern unter der Burg**

Beratungsfolge:		
Datum der Sitzung	Gremium	Zuständigkeit
17.12.2020	Gemeinderat	Beschlussfassung

### Sachverhalt:

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:

- Gutachtenerstattung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung der Daten für die Wertermittlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- 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. Die geplante räumliche Einheit des Gemeinsamen Gutachterausschusses im Mittelbereich Balingen hat rund 57.000 Einwohner und etwa 1.153 Kaufverträge im Jahr 2019.

Im Rahmen einer Sprengelsitzung am 28.10.2020 wurde in Geislingen mit Bürgermeistern bzw. Vertretern der meisten der beteiligten Städte und Gemeinden eine erste Informationsveranstaltung durchgeführt. Hierbei wurden die notwendigen Schritte zur Gründung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses sowie die festzulegenden Regelungen in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung (Erfüllungsaufgabe) sowie ein möglicher zeitlicher Ablauf vorgestellt. In dieser Veranstaltung wurde signalisiert, dass man sich einen Gemeinsamen Gutachterausschuss mit zentraler Geschäftsstelle bei der Stadt Balingen vorstellen könnte. Um weitere Schritte einleiten zu können (z. B. Vorbereitung einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung, Besetzung Gemeinsamer Gutachterausschuss, Personal- und Raumsuche) ist es notwendig, die grundsätzliche Bereitschaft zur Gründung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses bei den jeweiligen Städten und Gemeinden festzustellen.

Die Verwaltung ist nun zu beauftragen, mit den Städten und Gemeinden Balingen, Geislingen, Schömberg, Dautmergen, Dormettingen, Dotternhausen, Hausen am Tann, Ratshausen, Weilen unter den Rinnen und Zimmern unter der Burg Gespräche zu führen um die weiteren Schritte einzuleiten, mit dem Ziel einen Gemeinsamen Gutachterausschuss mit zentraler Geschäftsstelle bei der Stadt Balingen einzurichten.

Die Vereinbarung der Kooperation liegt in der Zuständigkeit des Gemeinderates und bedarf zur Wirksamkeit der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Städten und Gemeinden Balingen, Geislingen, Schömberg, Dautmergen, Dormettingen, Dotternhausen, Hausen am Tann, Ratshausen, Weilen unter den Rinnen und Zimmern unter der Burg Gespräche zu führen, mit dem Ziel, einen Gemeinsamen Gutachterausschuss mit zentraler Geschäftsstelle bei der Stadt Balingen einzurichten.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, hierzu die als Anlage 1 beigefügte Absichtserklärung (Letter of Intent) zu unterzeichnen.
3. Die Verwaltung informiert den Gemeinderat über den Fortgang des Verfahrens.

#### **Anlagen:**

Absichtserklärung (Letter of Intent)