

**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)

## **Absichtserklärung (Letter of Intent) zur Gründung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses im Mittelbereich Balingen**

zwischen den Städten und Gemeinden

**Balingen, Geislingen, Rosenfeld, Schömburg, Dautmergen, Dormettingen, Dotternhausen, Hausen am Tann, Ratshausen, Weilen unter den Rinnen und Zimmern unter der Burg**

### **Vereinbarung:**

Mit der Novellierung der Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg im Oktober 2017 ist es möglich, auf Landkreisebene einen Gemeinsamen Gutachterausschuss sowie eine Gemeinsame Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und somit leistungsfähigere Einheiten zu bilden.

In diesem Zusammenhang sehen die Bürgermeister der oben genannten Städte und Gemeinden die Gründung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses als notwendig an, um die gesetzlichen Anforderungen bei der Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung, der Ermittlung von Bodenrichtwerten und Daten für die Wertermittlung, der Erstellung von Gutachten und eines Grundstücksmarktberichts fach- und sachgerecht erledigen können. In Hinblick auf die Grundsteuerreform sind rechtzeitig, flächendeckend und fachlich qualifiziert ermittelte Bodenrichtwerte sowie Daten für die Wertermittlung verfügbar zu machen.

Sitz des neu zu gründenden Gemeinsamen Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle ist Balingen.

Zur Vorbereitung der formalen Gründung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses sind konkrete Vorschläge für die künftige Zusammensetzung des zu gründenden Gutachterausschusses, der personellen Besetzung der Geschäftsstelle und zur Kostenerstattung usw. zu erarbeiten.

Auf Grundlage dieser Vereinbarung wird **im Auftrag der Stadt Balingen die Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH aus Esslingen am Neckar** eine detaillierte Bestandsaufnahme bei den bestehenden Gutachterausschüssen der jeweiligen Gemeinden durchführen und den Prozess zur formalen Gründung des gemeinsamen Gutachterausschusses fachlich und projektsteuernd begleiten.

## Kopfzeile

Als Rechtsform der interkommunalen Zusammenarbeit soll eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung (§ 25 GKZ) zur Übertragung der gesamten Aufgaben gemäß § 192 – 197 BauGB (Wertermittlung) auf die Stadt Balingen bis zum 31.05.2021 auf Grundlage der Vorarbeiten im Entwurf erarbeitet werden. Zu regeln sind in der Vereinbarung die folgenden Inhalte:

- Bezeichnung der an der Vereinbarung beteiligten Körperschaften
- Art, Umfang und Abgrenzung der Aufgaben
- Mitwirkungsrechte und -pflichten
- Kostenbeteiligung der abgebenden Körperschaften, Kostenverteilungsschlüssel
- Beitritts- und Ausstiegsmöglichkeiten
- Ausdehnung der Satzungsbefugnis der erfüllenden Gemeinde
- Belange des Datenschutzes
- Gutachterbestellung
- Besetzung des Gutachterausschusses im Bewertungsfall
- Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses

Die oben genannten Gemeinden werden diesen Vertragsentwurf ihren Gemeinderäten bis zum 31.10.2021 zur Entscheidung vorlegen.

Der neue Gutachterausschuss und die Geschäftsstelle sollen am 01.01.2022 ihre Tätigkeit aufnehmen.

Ort / Datum / Unterschrift