

BESCHLUSSVORLAGE

Nummer: BV/2019/193

Fachbereich I	Az:
Fachgruppe I/1 - Gebäudemanagement	
Sachbearbeiter/-in: Sandra Meyer	Datum: 24.09.2019

Gremium	Zuständigkeit	Ö-Status.	Sitzung am
Gemeinderat	Beschluss	öffentlich	14.10.2019

Gründung eines gemeinsamen Gutachterausschusses im Landkreis Lörrach

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Verhandlungen mit dem Ziel zu führen, einen gemeinsamen Gutachterausschuss mit zentraler Geschäftsstelle auf Landkreisebene einzurichten.
2. Der Gemeinderat wird eine abschließende Entscheidung über die Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses mit zentraler Geschäftsstelle beschließen, wenn der Entwurf der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung einschl. Kostentragung vorliegt.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein

Gesamtkosten: €

Vergabevolumen: €

FINANZHAUSHALT

Investitionsnummer:

Einzahlungen: €

Auszahlungen: €

ERGEBNISHAUSHALT

einmalige/laufende Kosten pro Jahr

Kostenträger:

Erträge: €

Aufwendungen: €

Mittel stehen zur Verfügung (Ansatz + Mittelübertrag):

Jahr	Einzahlungen/Erträge	Auszahl./Aufwendungen	VE
------	----------------------	-----------------------	----

2019	€	€	€
2020	€	€	€
2021	€	€	€
2022	€	€	€

Überplanmäßig € außerplanmäßig €

Deckung: €

bei Investitionsnummer:

Kostenträger: €

Bemerkungen: Die Kostentragung der Stadt für Sach- und Personalkosten für die Einrichtung eines gemeinsamen Gutachterausschusses muss noch geklärt werden.

Begründung:

Am 10.04.2018 hat das Bundesverfassungsgericht die Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer als verfassungswidrig eingestuft.

Dies hat zur Folge, dass die Finanzämter nicht mehr wie üblich, bei der Ermittlung der Besteuerungsgrundlagen auf die Vorgaben des Bewertungsgesetzes hinsichtlich Liegenschaftszins und Sachwertfaktoren zurückgreifen können, sondern diese Angaben bei den Gutachterausschüssen erheben. Darüber hinaus werden die Bodenwerte bei der Ermittlung der Grundsteuer eine stärkere Rolle spielen.

Bis zum 31.12.2019 muss der Bundesgesetzgeber eine neue Regelung treffen. Längstens bis 31.12.2024 dürfen die verfassungswidrigen Regeln weiter angewandt werden.

Die Gutachterausschussverordnung BW stammt aus dem Jahr 1989. Baden-Württemberg weist aufgrund der kommunalen Zuständigkeit eine sehr große Anzahl von Gutachterausschüssen auf (über 1.000). In den meisten Bundesländern sind die Gutachterausschüsse auf Kreisebene zentralisiert.

Nach Auffassung des Landesgesetzgebers konnten und können bei Ausschüssen mit kleineren Zuständigkeitsbereich die gesetzlichen Aufgaben nicht vollständig, vor allen 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. Man geht davon aus, dass ab 1.000 Kauffällen eine fachgerechte Auswertung mit belastbaren Ergebnissen möglich ist.

Um eine den rechtlichen Bestimmungen entsprechende, 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, das innerhalb eines Landkreises benachbarte Gemeinden die Aufgaben nach den Vorschriften der Gemeindeordnung und des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GkZ) übertragen können. Damit wären die rechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtung eines „**Gemeinsame Gutachterausschusses**“ für mehrere Kommunen geschaffen.

Es ist nur 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 Kooperation sollen leistungsfähige Einheiten gebildet werden und die Gutachterausschüsse in die Lage versetzen, 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 Rechte an Grundstücken
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung der Daten für die Wertermittlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Erstellung eines Grundstücksmarktberichts
- Weiterleiten der Daten an die zentrale Geschäftsstelle beim Landesamt für Geoinformationen und Landentwicklung (Vergleichsfaktoren, Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen, Sachwert- und Ertragswertfaktoren u.a.)

Gemäß dem neuen § 1 Abs. 1 a 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 angestrebt.

Als **Anlage 1** sind die Umfrageergebnisse der Kauffälle der Gutachterausschüsse der Gemeinden und Städte im Landkreis Lörrach beigefügt. Lediglich die Stadt Lörrach verfügt über 1.000 auswertbare Kauffälle. Die Geschäftsstelle Lörrach ist mit 1,5 AK besetzt. Bei der Stadt Schopfheim ist ein Stellenanteil von 0,16 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorhanden (0,01 AK Herr Benz / 0,15 AK Frau Meyer).

Die Richtgröße für die Stellenbemessung beträgt 0,3 bis 0,5 AK pro 10.000 EW lt. Empfehlung des Städtetags.

Beim Gutachterausschuss handelt es sich um einen Fachausschuss nach Baugesetzbuch und nicht um einen kommunalpolitischen Ausschuss.

Vor ca. 5 Jahren wurde die Thematik bereits auf Landkreisebene diskutiert. Überwiegend haben sich die Städte und Gemeinden des Landkreises gegen eine gemeinsame Kooperation ausgesprochen. Die Stadt Lörrach hatte sich angeboten, dass ein gemeinsamer Gutachterausschuss der kreisangehörigen Gemeinden einschl. der großen Kreisstädte bei der Stadt Lörrach verortet werden könnte.

Nach Auffassung der Verwaltung spricht vieles dafür, einen gemeinsamen Gutachterausschuss mit zentraler Geschäftsstelle einzurichten.

Viele kleinere Gemeinden können die gesetzliche Vorgabe nicht erfüllen. Zumeist wird für die Erstellung von Verkehrswertgutachten an vereidigte Sachverständige verwiesen oder die Dienstleistung – Erstellung von Verkehrswertgutachten – wird von Dritten eingekauft.

Wichtige Eckpunkte bei einer gemeinsamen Kooperation sind zu klären:

- Verortung des gemeinsamen Gutachterausschusses, z.B. bei der Stadt Lörrach
- Besetzung des gemeinsamen Gutachterausschusses (Anzahl der Mitglieder der jeweiligen Gemeinde)
- Kostenschlüssel für Sach- und Personalkosten

Bei der **Großen Kreisstadt Emmendingen** wird ein gemeinsamer Gutachterausschuss eingerichtet. Als **Anlage 2 und Anlage 3** sind die Geschäftsordnung des Gutachterausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen sowie die öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Information beigelegt.

Dieser Tagesordnungspunkt konnte in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019 aufgrund der fortgeschrittenen Zeit nicht mehr behandelt werden.

Am 17.09.2019 haben sich die Bürgermeister von Steinen, VVG Schopfheim, Maulburg, Hausen, Hasel, Kleines Wiesental und vom Oberen Wiesental in Schopfheim getroffen.

Es sind sich alle Bürgermeister einig, dass es insbesondere im Hinblick auf die anstehende Grundsteuerreform Sinn macht, einen gemeindeübergreifenden Gemeinsamen Gutachterausschuss zu bilden. Beschlüsse der jeweiligen Gemeinderäte wären zur Thematik noch einzuholen.

Bürgermeister Harscher und Bürgermeister Schelshorn aus Schönau wurden beauftragt, mit der Stadt Lörrach dahingehend zu verhandeln, einen Gemeinsamen Gutachterausschuss mit der Stadt Lörrach als erfüllende Gemeinde und den oben genannten Gemeinden zu gründen.

Über den aktuellen Stand der Verhandlungen wird in der Sitzung berichtet.

Anlage 1 - Gutachterausschüsse Grundstückskaufverträge

Anlage 2 - Geschäftsordnung VVG 2016

Anlage 3 - Öffentlich rechtliche Vereinbarung

Für die Richtigkeit:

gez.
Dirk Harscher, Bürgermeister

gez.
Karin Heining