

Gemeinde Denkingen
Landkreis Tuttlingen

Vorlage GR/2018/042
Gutachterausschuss-VO - Zusammenschluss von Gutachterausschüssen

Gemeinderat

17.04.2018

öffentlich

Baden-Württemberg ist mit ca. 900 Gutachterausschüssen in kommunaler Zuständigkeit im Land im Vergleich zu anderen Bundesländern eine absolute Ausnahme. Das Land hat daher im Oktober 2017 eine neue Gutachterausschussverordnung in Kraft gesetzt. Hiernach bleiben die Ermittlung von Grundstückswerten und die sonstige Wertermittlung im Sinne des Baugesetzbuches weiterhin eine kommunale Aufgabe

Das Land hat nunmehr durch Bundesgesetz verpflichtet eine zentrale Geschäftsstelle eingerichtet, welche nunmehr für das gesamte Land einen Überblick über die Entwicklung der Grundstückspreise erstellen wird. Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse müssen künftig ihre Vorgänge an diese Zentrale weiterleiten.

Um die notwendige Erfahrung und Qualifikation bei der Aufgabenerledigung gewährleisten zu können, möchte das Land nunmehr erreichen, dass sich landesweit die bisherigen Gutachterausschüsse zusammenschließen. Dabei geht man von einem Richtwert von ca. 1.000 Kauffällen pro Jahr aus. Bei geringen Fallzahlen ist der Sachverstand in den einzelnen Gutachterausschüssen und deren Geschäftsstellen durchaus sehr unterschiedlich. Überdies wird nicht in allen Kommunen eine Fachsoftware, auch für die Kommunikation mit der zentralen Geschäftsstelle des Landes eingesetzt. Die Steigerung der Qualifikation des Gutachterausschusses bzw. der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses soll mit der neuen Gutachterausschussverordnung erreicht werden.

Hinzu kommt, dass davon auszugehen ist, dass das Bundesverfassungsgericht voraussichtlich im Sommer 2018 ein Urteil zu den anhängigen Verfassungsbeschwerden und Normenkontrollanträgen zur Grundsteuererhebung verkünden wird. Die bisher herangezogenen Einheitswerte dürften dann als nicht mehr sachgerecht verworfen werden. Auch das Land Baden-Württemberg erwartet, dass künftig für die Grundsteuererhebung die Bodenrichtwerte maßgebend sind. Es liegt daher auf der Hand, dass die „Belastbarkeit“ dieser Wertermittlungen generell von noch größerem Gewicht sein wird wie bisher. Auch ist hier von einem hohen Arbeitsaufkommen auszugehen.

Die neue Gutachterausschussverordnung sieht daher vor, dass die Kommunen innerhalb eines Landkreises entsprechende Kooperationen schließen, wobei die Zahl der 1.000 Kauffälle nur eine Richtgröße darstellt.

Denkingen hat ca. 70 Verkaufsfälle im Jahr.

Mit der Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses soll ein Zuständigkeitsbereich entstehen, in dem das Aufkommen an Kauffällen vergrößert wird, um die fachliche Herleitung von Wertermittlungsdaten und eine darauf aufbauende Erstellung eines Grundstücksmarktberichtes zu optimieren. Gleichzeitig soll dadurch der Einsatz einer modernen Informations- und Kommunikationstechnik finanzierbar sein.

In mehreren Besprechungen der Bürgermeister im Kreisverband Tuttlingen sowie einem entsprechenden Schriftverkehr, hat sich nun die Lösung zweier zentraler Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen ergeben, nämlich bei der Großen Kreisstadt Tuttlingen und der Stadt Trossingen. Diese Aufteilung ist der räumlichen Nähe der beiden Gutachterausschüsse/Geschäftsstellen zu den umliegenden Gemeinden geschuldet.

Die Stadt Trossingen hat ein entsprechendes Angebot unterbreitet und könnte die gemeinsame Geschäftsstelle in neuen Räumlichkeiten im Rathaus unterbringen. Entsprechendes Fachpersonal müsste noch angestellt werden. Der nicht durch Gutachtergebühren gedeckte Aufwand würde über den Einwohnerschlüssel abgedeckt werden. Jede einzelne Gemeinde müsste mit Trossingen dann einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abschließen.

Im Bürgermeisterausschuss der VG-Spaichingen war man sich einig, dass diese Lösung sinnvoll ist. Die Gemeinden im Gemeindeverwaltungsverband Heuberg beraten derzeit ob sie sich Trossingen oder Tuttlingen anschließen wollen. Letztendlich ist hier jede Gemeinde frei.

Die Geschäftsstelle würde in Trossingen eingerichtet. Gleichzeitig wird ein gemeinsamer Gutachterausschuss eingesetzt, wobei das Bestreben sein wird bei Gutachten im Ort auch die örtlichen Gutachter einzusetzen. Hier werden gerade die rechtlichen Möglichkeiten abgeklärt.

Wir bitten nunmehr um eine grundsätzliche Zustimmung, damit wir gemeinsam mit den Gemeinden der VG Spaichingen die Verhandlungen und die Vertragsgestaltung mit Trossingen angehen können. Der öffentlich-rechtliche Vertrag muss dann wieder im Gemeinderat beschlossen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt grundsätzlich der Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses und einer gemeinsamen Geschäftsstelle bei der Stadt Trossingen zu. Die Gemeindeverwaltung wird hier ermächtigt die entsprechenden Verhandlungen zu führen.

Über den öffentlich-rechtlichen Vertrag wird der Gemeinderat dann gesondert entscheiden.

Anlage/n

SKMBT_C25318032309150

Wuhrer
Bürgermeister