

Sitzungsvorlage

3. Gutachterausschuss

Übertragung der Bildung eines Gutachterausschusses nach § 1 Abs.1 Satz 2 Gutachterausschussverordnung (GuAVO) sowie die Erfüllung der in § 193 Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführten Aufgaben des Gutachterausschusses auf die Stadt Mosbach

Rückübertragung der Aufgabe des Gutachterausschusses an die Verbandsgemeinden

SACHVERHALT

Nach den Paragraphen 192 und 193 Baugesetzbuch (BauGB) sind für die Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen unabhängige Gutachterausschüsse zu bilden. Neben der Erstellung von Verkehrswertgutachten haben diese eine Kaufpreissammlung zu führen und daraus Bodenrichtwerte und sonstige Daten, die zur Wertermittlung erforderlich sind, abzuleiten. Dies sind insbesondere die Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und weitere Umrechnungsfaktoren.

In Baden-Württemberg sind die Gutachterausschüsse bei den Gemeinden angesiedelt, in allen anderen Bundesländern bei den Landkreisen oder anderen übergeordneten Verwaltungseinheiten. Daher gibt es in Baden-Württemberg 910 Gutachterausschüsse, in allen anderen Bundesländern zusammen nur 312 Ausschüsse.

Die Qualität der in Baden-Württemberg ermittelten Daten ist im Vergleich zu den anderen Ländern nicht zufriedenstellend. In vielen Gemeinden werden aufgrund geringer Fallzahlen gar keine der geforderten Daten ermittelt. Vor diesem Hintergrund wurde die Gutachterausschussverordnung für Baden Württemberg im Oktober 2017 dahingehend geändert, dass auf freiwilliger Basis Kooperationen ermöglicht werden, um ausreichende Fallzahlen zu gewährleisten und daraus folgernd gesicherte Daten ableiten zu können. Das Ministerium geht von etwa 1.000 Verkaufsfällen aus, die als Mindestzahl die Grundlage für die Datenermittlung bilden sollen. Nach den durch eine Arbeitsgruppe durchgeführten Erhebungen fallen pro Jahr im Neckar-Odenwald-Kreis etwa 2.500 Kaufverträge und 100 bis 120 Gutachten pro Jahr an.

In mehreren Diskussionsrunden auf der Bürgermeisterebene hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass eine Kooperation im Kreis unerlässlich ist. Da die Landkreise aufgrund der Gesetzeslage die Aufgabe nicht übernehmen dürfen, wurde als zweckmäßigste Lösung die Bildung eines einzigen Ausschusses angesehen, der bei der Stadt Mosbach angesiedelt ist. Dies soll auf der Grundlage eines öffentlich rechtlichen Vertrages geschehen, der zwischen allen 27 Gemeinden im Neckar-Odenwald-Kreis abzuschließen ist.

Für die Umsetzung ist in jeder Gemeinde ein Gemeinderatsbeschluss über die Übertragung der Aufgaben zu fassen. Die öffentlich rechtliche Vereinbarung wurde inzwischen vorbereitet und auf der Ebene der Bürgermeister abgestimmt. Der Gemeinderat der Stadt Mosbach muss als annehmende Gemeinde einen entsprechenden Beschluss fassen.

Sobald der öffentlich rechtliche Vertrag von den Beteiligten unterschrieben ist, wird die Stadt Mosbach die Stellen für die Geschäftsstelle des neu zu bildenden gemeinsamen Gutachterausschusses ausschreiben und entsprechende Räumlichkeiten sowie die erforderliche Ausstattung zur Verfügung stellen. Nach momentanem Stand gehen die Beteiligten davon aus, dass mindestens vier Stellen für die Erledigung der künftig anfallenden Aufgaben erforderlich sind. Es wird angestrebt, dass die Geschäftsstelle im Frühjahr/Sommer 2020 ihre Arbeit aufnimmt.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Stadt Mosbach bestellt, die Kreisgemeinden haben dazu ein Vorschlagsrecht. Um die Handlungsfähigkeit des Gremiums zu gewährleisten sollen 18 Gutachter bestellt werden, wobei in Anbetracht der künftig in kurzen Abständen einzuberufenden Sitzungen nicht alle Mitglieder zu jeder Sitzung eingeladen werden.

Die anfallenden Kosten werden laut Vereinbarung auf die Gemeinden verteilt, wobei die Einwohnerzahl der Verteilungsschlüssel ist.

Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn

Der Gutachterausschuss wurde zum 01.07.1978 nach einer Verordnung der Landesregierung bei den Unteren Baurechtsbehörden eingerichtet.

Durch eine Änderung der Gutachterausschussverordnung wurde es den Gemeinden ermöglicht, dass sie wieder eigene Gutachterausschüsse bilden können. Dies wurde aber mit Beschluss vom 27.11.1979 durch die Verbandsversammlung abgelehnt. Mit Beschluss der Verbandsversammlung vom 27.11.1979 wurde die Belassung der Geschäftsstelle beim Gemeindeverwaltungsverband bestätigt. Die Aufgabe wurde somit gemäß § 61 Absatz 4 und 7 Gemeindeordnung (GemO) zur Erfüllung auf den Gemeindeverwaltungsverband übertragen und dieser erledigt seit dem die Erfüllungsaufgabe in eigener Zuständigkeit.

Entsprechend des dargelegten Sachverhaltes, soll nun ein gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Mosbach gebildet werden. Um die formale Übertragung einzuleiten, sind im Falle des Gemeindeverwaltungsverbandes mehrere Schritte einzuhalten:

Änderung der Satzung des Gemeindeverwaltungsverbandes erforderlich

1. Beratung in allen Gemeinderäten erforderlich, § 61 GemO i. V. m. § 21 GKZ
2. Anschließendende Beratung in der Verbandsversammlung
3. Im Anschluss an die Beratung in der Verbandsversammlung erfolgt die Änderung der Verbandssatzung.

Die Zuständigkeit für die Aufgabe Gutachterausschuss liegt dann wieder bei den beteiligten Gemeinden, welche dann die Aufgabe mittels öff.-rechtl. Vereinbarung und Gremiumsbeschluss an die Stadt Mosbach übertragen können.

Als Folge des oben aufgeführten formalen Vorgehens, würden jedoch die Mitgliedsgemeinden mit In-Kraft-Treten der Änderung und Rückübertragung wieder in der Pflicht der Aufgabenerfüllung stehen. Die Gemeinden wären verpflichtet für die Übergangszeit, je Mitgliedsgemeinde einen eigenen Gutachterausschuss zu bestellen, sowie dessen Geschäftsstelle einzurichten.

Da im Rahmen der noch laufenden Verhandlungen unter den Gemeinden kein genaues Datum für die Aufgabenübertragung genannt werden kann, ist die Dauer der Übergangszeit in der die Gemeinden die Aufgabe wieder selbst erfüllen müssen, nicht absehbar. Ebenso ist nach Aufkommen und Festlegung eines Stichtages zur Aufgabenübertragung ein zügiges und kurzfristiges Handeln der Gremien erforderlich.

Da dies offenkundig aus organisatorischen, zeitlichen und finanziellen Gründen bei den Gemeinden nicht möglich ist, aber die Aufgabenerfüllung weiterhin gesetzeskonform erfüllt werden soll, muss die Aufgabenerfüllung weiter durch den Gemeindeverwaltungsverband gewährleistet sein. Hierzu muss der Gemeindeverwaltungsverband aber auch weiterhin legitimiert sein.

Um weiter die gesetzmäßige Pflicht zur Aufgabenerfüllung gewährleisten zu können, zeitgleich aber eine nahtlose Übergabe der Aufgabe an die Mitgliedsgemeinden und deren Weitergabe an die Stadt Mosbach einzuleiten, empfiehlt die Verwaltung daher einen „Vorratsbeschluss“ durch das Gremium zu fassen.

Beschlussempfehlung

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn beschließt:

1. Die Erfüllungsaufgabe „Gutachterausschuss und Geschäftsstelle“ an die Verbandsmitgliedsgemeinden, Stadt Walldürn, Gemeinde Höpfingen und Gemeinde Hardheim zurück zu übertragen, nachdem durch die Mitgliedsgemeinden eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit der Großen Kreisstadt Mosbach zur Übernahme der Erfüllungsaufgabe „Gutachterausschuss und Geschäftsstelle“ getroffen werden konnte.
2. Die 7. Änderungssatzung der Verbandssatzung des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn.