

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Gemeinderat

öffentlich

am 15.12.2020

Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Gründung eines gemeinsamen Gutachterausschusses für das Mittelzentrum Balingen

Vereinbarung der Kooperation/Absichtserklärung (Letter of Intent)

Anlagen: 1

Anlage 1 - Absichtserklärung (Letter of Intent)

Beschlussantrag:

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

Finanzielle Auswirkungen:

Die finanziellen Auswirkungen werden auf der Grundlage der zu erhebenden Daten ermittelt. Die Stadt Balingen finanziert dabei vorab die Gesteungskosten bis zur Einrichtung des Gemeinsamen Gutachterausschusses in Höhe von voraussichtlich 14.000 €. Diese Kosten werden nach Abschluss der vertraglichen Vereinbarungen entsprechend eines noch detailliert zu ermittelnden Kostenschlüssels auf die beteiligten Gemeinden umgelegt.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

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 1.000 Kaufverträge im Jahr.

Auf die Beschlussfassung des Gemeinderates der Stadt Balingen vom Juni 2020 – **Vorlage Nr. 2020/166** wird verwiesen.

Kooperation / Letter of Intent

Im Rahmen eines gemeinschaftlichen Abstimmungstermins der Bürgermeister im Mittelbereich Balingen am 28. Oktober 2020 in Geislingen, wurde mit den betreffenden Bürgermeistern eine vertiefende Informationsveranstaltung durchgeführt.

Hierbei wurden vom Sachverständigenbüro Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH, welche innerhalb von Baden-Württemberg bereits zahlreiche entsprechende Verfahren begleitet hat, 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 von den Anwesenden signalisiert, dass ihre jeweilige Gemeinde - vorbehaltlich der noch zu fassenden Beschlüsse in den jeweiligen Gremien - an einem Gemeinsamen Gutachterausschuss mit zentraler Geschäftsstelle bei der Stadt Balingen interessiert wäre. In jeder der Gemeinden soll daher, analog zur vorliegenden Beschlussfassung, eine eigenständige Absichtserklärung durch die zuständigen Gremien beraten und möglichst beschlossen werden.

Nach den Beschlüssen in den Gemeinden sollen die weitere Schritte wie Vorbereitung einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung, mögliche Besetzung des Gemeinsamen Gutachterausschusses sowie eine Personal- und Raumsuche eingeleitet werden.

Die Verwaltung wird in diesem Zusammenhang beauftragt, mit den Städten und Gemeinden Geislingen, Rosenfeld, Schömberg, Dautmergen, Dormettingen, Dotternhausen, Hausen am Tann, Ratshausen, Weilen unter den Rinnen und Zimmern unter der Burg die weitergehenden Gespräche zu führen, mit dem Ziel einen Gemeinsamen Gutachterausschuss mit zentraler Geschäftsstelle bei der Stadt Balingen möglichst noch im Jahr 2021 einzurichten.

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

Sabine Stengel