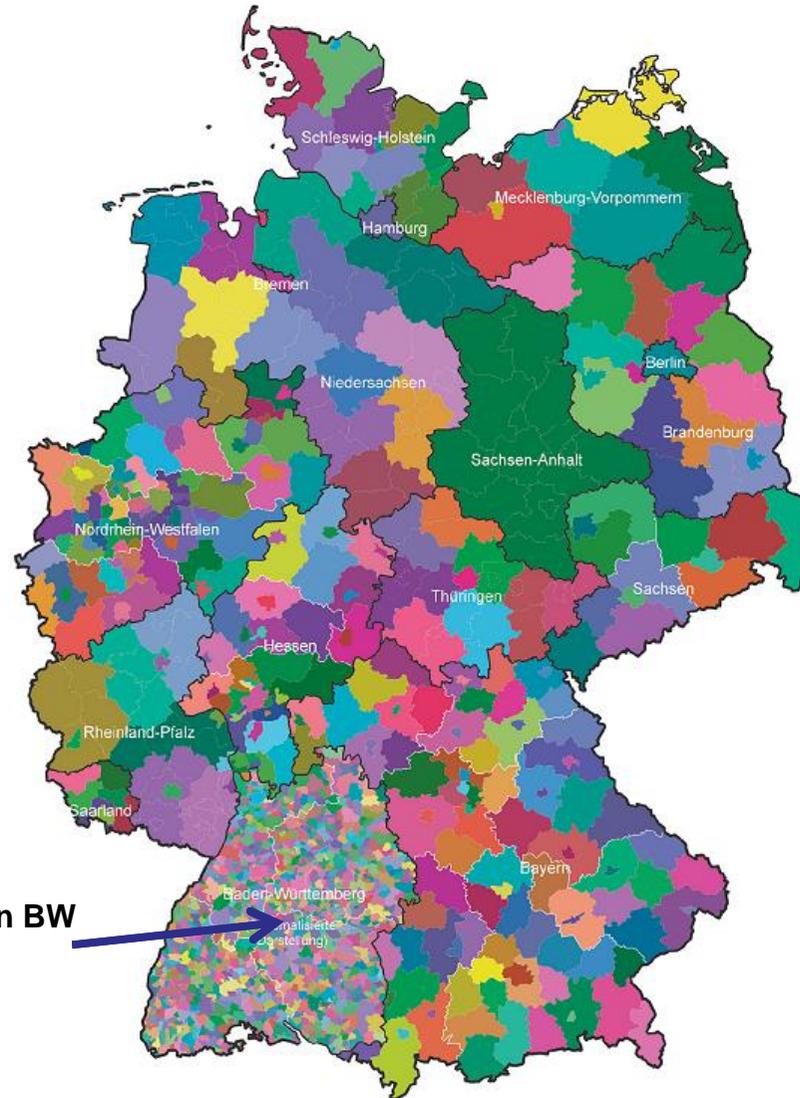


Interkommunale Zusammenarbeit im Bereich der Gutachterausschüsse im Landkreis Rastatt

Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse

Ausgangslage



897 Gutachterausschüsse in BW

Fakten:

- Aufgrund der gestiegenen Anforderungen können Gutachterausschüsse insbesondere in kleinen Gemeinden die gesetzlichen Aufgaben kaum mehr erfüllen, da zu wenig Kauffälle und damit keine ausreichende Basis für die Ableitung der Wertermittlungsdaten vorliegen,
- Insgesamt resultiert daraus eine unzureichende Datenlage und eine mangelnde Grundstücksmarkttransparenz im Land,
- Die Aufgabenerfüllung ist vielfach nicht gesetzeskonform,
- Im Blick auf die geplante Einführung einer wertorientierten Grundsteuer sind nachhaltige Verbesserungen im Gutachterausschusswesen dringend notwendig,
- Diese lassen über die Qualitätssteigerungen hinaus auch wirtschaftliche Synergien bei den Gemeinden erwarten

Am 10.10.2017 wurde die Gutachterausschussverordnung Baden- Württemberg geändert:

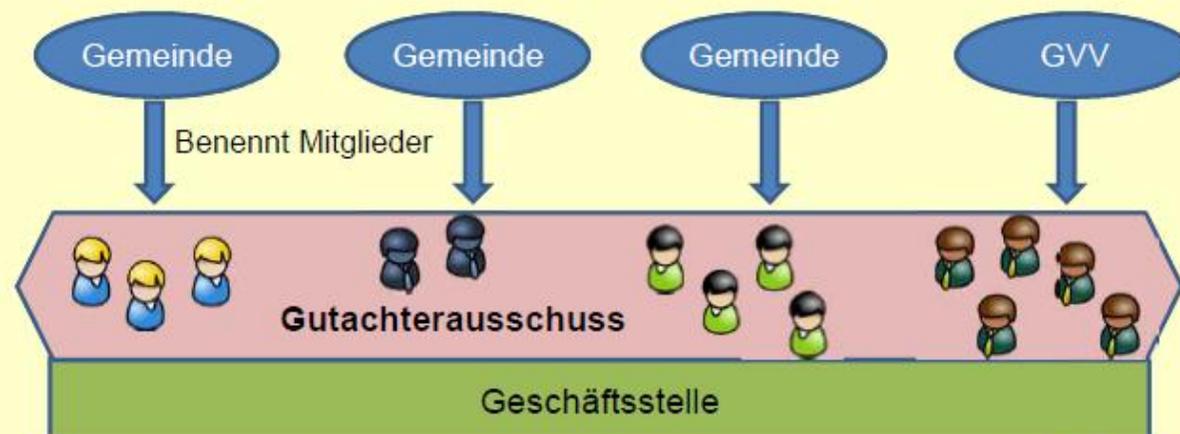
- Das Gutachterausschusswesen bleibt in kommunaler Verantwortung mit Zuständigkeit bei den Gemeinden, geht also nicht auf die Landkreise über,
- Zusammenhängend innerhalb eines Landkreises bilden benachbarte Gemeinden einen gemeinsamen Gutachterausschuss mit einer Geschäftsstelle bei der zuständigen Stelle,
- Die neu gebildeten Gutachterausschüsse sollen so groß sein, dass als Richtgröße 1.000 Kauffälle pro Jahr vorliegen, um die fachliche Herleitung der Wertermittlungsdaten und eine darauf aufbauende Erstellung eines Grundstückmarktberichts zu ermöglichen,
- Festlegung im Rahmen einer Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft, einem Gemeindeverwaltungsverband, einem Zweckverband oder einer sonstigen öffentlich-rechtlichen Vereinbarung.

Interkommunale Zusammenarbeit im Gutachterausschusswesen

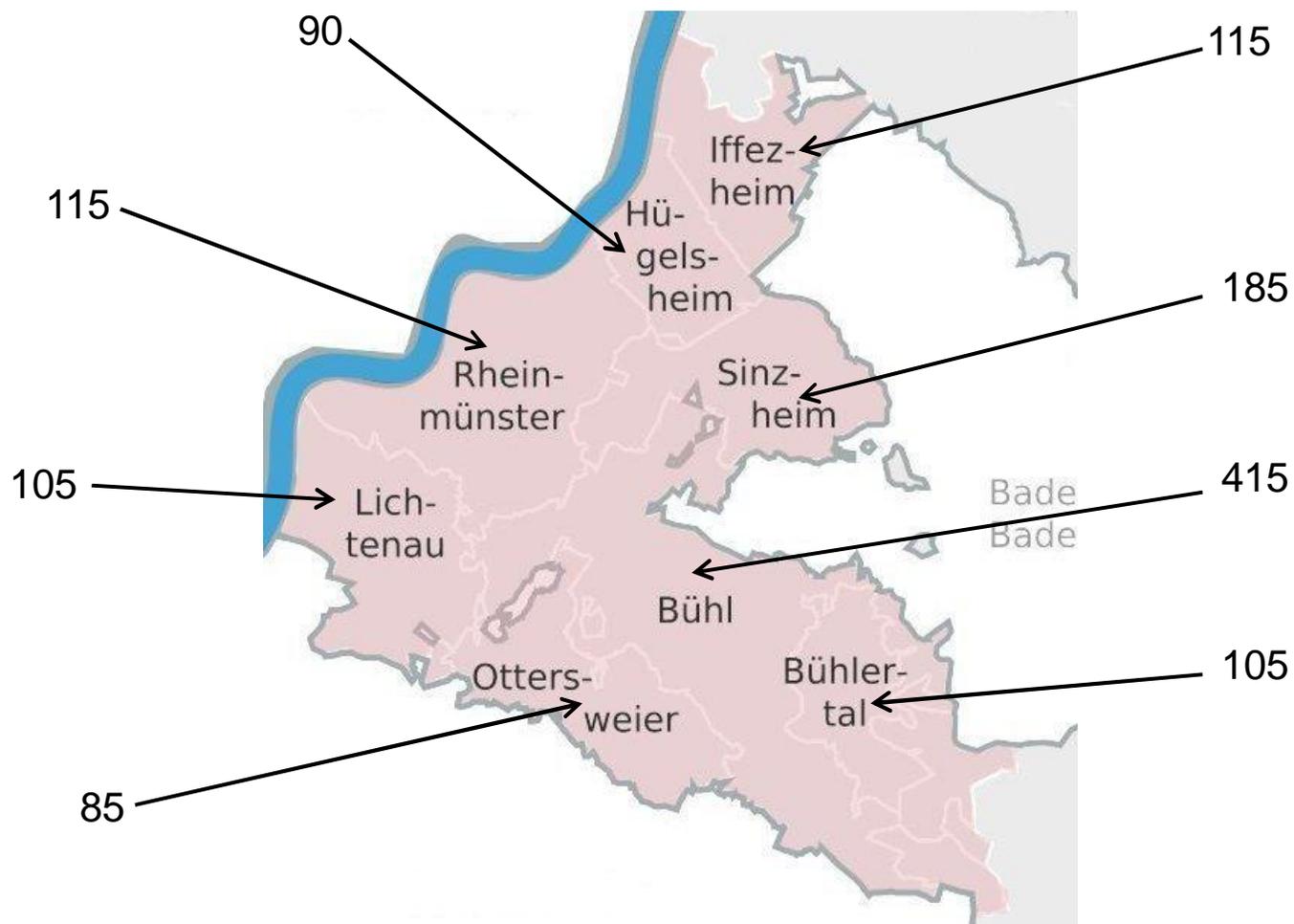
Bildung größerer Einheiten:

- mind. 1000 auswertbare Kauffälle pro Jahr
- innerhalb des Landkreises, zusammenhängendes Gebiet
- eine Geschäftsstelle

Mehrere **Gemeinden** bzw. **Gemeindeverwaltungsverbände** bilden damit einen (gemeinsamen) **Gutachterausschuss**:



Durchschnittliche Kauffälle im Jahr (in den letzten 5 Jahren)



Die Richtgröße von 1.000 Kauffällen ist mit rd. 1.215 Kauffällen erreicht

Anmerkungen des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) vom 30.11.2017:

- Es ist nicht zulässig, dass mehrere selbstständige Gutachterausschüsse sich einer gemeinsamen Geschäftsstelle (Auswertestelle) bedienen, eine Aufgabenübertragung an Dritte (freie Sachverständige, Institute etc.) ist nicht zulässig.
- Das Gutachterausschusswesen ist kein Aufgabenfeld der Landratsämter, diese dürfen bei fehlenden Zusammenschlüssen (Kooperationen) die Aufgabenerledigung nicht übernehmen.
- **Auch eine Kooperation eines Stadtkreises mit kreisangehörigen Kommunen lässt die Gutachterausschussverordnung nicht zu (z.B. Stadtkreis Baden-Baden mit umliegenden Landkreiskommunen).**
- Die Regierungspräsidien werden im Rahmen ihrer Dienstaufsicht in Zukunft das Einhalten der gesetzlichen Vorgaben im Bereich des Gutachterausschusswesens stärker prüfen.
- Im Hinblick auf die bevorstehende Grundsteuerreform sind nachvollziehbar abgeleitete Bodenrichtwerte flächendeckend in einem Bodenrichtwert-informationssystem zwingend notwendig.

Ergebnisse der Besprechung der Gutachterausschüsse im Landkreis Rastatt am 22. März 2018

- Im Murgtal wurde seitens der Stadt Gaggenau mit allen Gemeinden im Murgtal Gespräche geführt und es besteht Einigkeit, dass bei der Stadt Gaggenau ein „Gutachterausschuss Murgtal“ entstehen soll. Ziel ist es, im Januar 2019 zu starten.
- Die Stadt Rastatt berichtet, dass mit den Bürgermeistern im nördlichen Landkreis Rastatt Gespräche geführt wurden. Künftig will die Stadt Rastatt einen „Gutachterausschuss nördlicher Landkreis Rastatt“ bilden.
- Bei der Stadt Bühl sollte ein „Gutachterausschuss südlicher Landkreis Rastatt“ eingerichtet werden. Startbeginn soll Januar 2019 sein.
- Bei den neu gebildeten Gutachterausschüssen muss geklärt werden, wer die zu erfassenden Daten bündelt und an die Zentrale Geschäftsstelle des Landes Baden-Württemberg weiterleitet. Hierzu werden noch Gespräche zwischen Rastatt, Gaggenau und Bühl geführt.

künftige Gutachterausschüsse im Landkreis Rastatt



Gutachterausschuss südlicher Landkreis Rastatt

- Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der Stadt Bühl angesiedelt (zuständige Stelle).
- Die Kooperationskommunen geben die Aufgaben des Gutachterausschusses komplett an die zuständige Stelle ab, d.h. sämtliche Aufgaben, die im § 193 ff BauGB aufgeführt sind, werden zentral von der zuständigen Stelle übernommen. Die Kooperationskommunen erhalten sämtliche Informationen zum Grundstücksverkehr entweder über den gemeinsamen Grundstücksmarktbericht oder in separater Auswertung der Kaufpreissammlung.
- Einzelheiten werden in einer Geschäftsordnung geregelt.
- Je nach Einwohnerzahl benennt jede Kommune Gutachter, die dann bei Gutachten in der Kommune bzw. bei Bodenrichtwertermittlungen in der Kommune mit herangezogen werden. Bestellt werden die Gutachter von der zuständigen Stelle.

Gutachterausschuss südlicher Landkreis Rastatt

- Präferiert wird der Vorschlag, etwa je angefangene 4.000 Einwohner einen Gutachter zu benennen. Damit ergäbe sich folgende Verteilung:

Gemeinde	Einwohner	Gutachter
Bühl	29022	8
Bühlertal	7978	2
Hügelsheim	5216	2
Iffezheim	5122	2
Lichtenau	4975	2
Ottersweier	6411	2
Rheinmünster	6859	2
Sinzheim	11189	3
Summen	76772	23

- Damit ist gewährleistet, dass jede Gemeinde mindestens 2 Gutachter benennt, wovon 1 Gutachter auch stellvertretender Vorsitzender ist.

Gutachterausschuss südlicher Landkreises Rastatt

§ 1 Abs.1a GuAVO:

„Für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung des Gutachterausschusses ist eine geeignete Personal- und Sachmittelausstattung sowie eine ausreichende Zahl von Kauffällen erforderlich.“

Eine sachgerechte und vollständige Aufgabenerfüllung nach dem BauGB ist bei ca. 0,5 Stellen pro 10.000 Einwohner gegeben.

Bei 76.772 Einwohner im südlichen Landkreis Rastatt ergibt das **rd. 3,8 Stellen**.
Kalkuliert werden folgende Personalkosten (gem. KGSt-Bericht 16/2015 –Kosten eines Arbeitsplatzes-) zunächst für **3,0 Stellen**.

Kalkuliert wurde ein Kostensatz von rd. **2,45 €** jährlich pro Einwohner, derzeit liegt der Kostensatz in Bühl bei rd. **2,89 €**, so dass eine Kosteneinsparung zu erwarten ist (Synergieeffekt)

weiteres Vorgehen:

- Zustimmung der einzelnen Gemeinden, die Aufgaben des Gutachterausschusses an den künftigen Gutachterausschuss südlicher Landkreis Rastatt abzugeben.
- Ausarbeitung eines Entwurfs für eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung für einen Gutachterausschuss Südlicher Landkreis Rastatt durch die Stadt Bühl
- Start 01.01.2019
- Ausarbeitung einer Geschäftsordnung
- zeitnahe Stellenausschreibung für 2 Kräfte (Leitung und Kaufpreiserfassung), 1 Mitarbeiterin ist bereits vorhanden und kann dann zu 100 % in die künftige Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wechseln
- Klärung weiterer Fragen wie Bereitstellung von Geodaten, Einrichtung der Arbeitsplätze usw.

**Vielen Dank für
Ihre
Aufmerksamkeit !**