

Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 358/2018

Teningen, den 22. November 2018

Federführender Fachbereich: Fachbereich 2 (Planung, Bau, Umwelt)

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	15.01.2019	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	29.01.2019	Beschlussfassung

Betreff:

Interkommunale Zusammenarbeit im Landkreis Emmendingen durch die Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses nach den Vorschriften des Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit in Baden-Württemberg (GKZ; § 1, 25)

Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:

Die Gemeinde Teningen beschließt die Rückübertragung der Aufgabe Gutachterausschuss von der VVG Emmendingen an die Gemeinde und die gleichzeitige Auflösung des aktuellen Gutachterausschusses zum 31.12.2019.

Die Gemeinde Teningen überträgt zum 01.01.2020 die Aufgabe „Gutachterausschuss“ an die Stadt Emmendingen.

Die Verwaltung wird beauftragt die hierzu erforderliche interkommunale Vereinbarung zum Beschluss im Gemeinderat vorzubereiten.

[Vorschlag des Technischen Ausschusses: 11 Ja, 0 Nein, 1 Enthaltung]

Erläuterung:

Der mit der Einrichtung der Gutachterausschüsse vor über 50 Jahren verfolgte Gedanke einer unabhängigen Marktbeobachtung bei Immobilien ist aktueller denn je. Die Kernaufgabe, Erfassung und fachliche Analyse aller notariell beurkundeten Kaufverträge von Immobilien (Führung der Kaufpreissammlung) ist nahezu unverändert geblieben. Dem gegenüber haben sich Art und Umfang der daraus abgeleiteten Informationen und das Interesse des Immobilienmarktes an verlässlichem Zahlenmaterial in den letzten 50 Jahren kontinuierlich gesteigert.

Nur in Baden-Württemberg sind die Gemeinden zuständig. Aufgrund dieser kommunalen Zuständigkeit gibt es eine sehr große Anzahl von Gutachterausschüssen (ca. 900). Im übrigen Bundesgebiet sind es ca. 300. Insbesondere Gutachterausschüsse in kleineren Kommunen können die gesetzlichen Aufgaben weder vollständig noch in der erforderlichen Qualität erfüllen, da die Zahl der Kauffälle zu gering ist und damit keine ausreichende Basis für die Ableitung der Wertermittlungsdaten vorliegt. Die Folge ist eine nicht flächendeckend den fachlichen Anforderungen genügende Datenlage im Land.

Zum 01.02.2016 haben deshalb die Stadt Emmendingen und die Gemeinden Teningen,

Freiamt, Malterdingen und Sexau beschlossen einen Gemeinsamen Gutachterausschuss für die VVG Emmendingen zu bilden. Hierbei konnten wir erwartet gemeinsame Standards für die Ermittlung der Bodenrichtwerte, der Führung der Kaufpreissammlung und die Erstellung von Wertgutachten entwickelt und umgesetzt werden. Das umgesetzte Konzept für die erfolgreiche interkommunale Zusammenarbeit im Bereich vom Gutachterausschuss der VVG Emmendingen dient derzeit vielen Gemeinden in ganz Baden-Württemberg als Vorlage für eine eigene Konzeption für Zusammenschlüsse im Bereich der amtlichen Wertermittlung.

Bisher war die Interkommunale Zusammenarbeit in der amtlichen Wertermittlung auf die Rechtsform Verwaltungsgemeinschaft (GVV oder VVG) eingeschränkt. Mit der am 11. Oktober 2017 in Kraft getretenen novellierten Gutachterausschussverordnung (§ 1 Abs. 2 GuAVO) wird benachbarten Gemeinden innerhalb eines Landkreises nunmehr die Möglichkeit zur Bildung leistungsfähiger Einheiten für eine sachgerechte und bessere Aufgabenerfüllung gegeben. Der Zusammenschluss erfolgt dabei auf Grundlage einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung.

Mit der Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses im Landkreis Emmendingen soll ein Zuständigkeitsbereich entstehen, in dem das Aufkommen an Kauffällen vergrößert wird. Dadurch wird insbesondere die fachliche Herleitung der Wertermittlungsdaten und eine darauf aufbauende Erstellung eines Grundstücksmarktberichtes verbessert. Gleichzeitig soll so auch die Einrichtung einer ausreichend ausgestatteten Geschäftsstelle ermöglicht werden (§ 1 Abs. 1 a GUAVO). Um eine deutliche Verbesserung zu erreichen wird von einer Richtgröße von ca. 1.000 auswertbaren Kauffällen pro Jahr ausgegangen.

Durch einen Zusammenschluss der Gutachterausschüsse im Landkreis Emmendingen zu einem „Gemeinsamen Gutachterausschuss“ würde, aufgrund der Zugriffsmöglichkeit auf ca. 1.400 bis 1.800 Kaufverträge pro Jahr, eine ausreichend Basis für die dringend notwendige Ableitung der gesetzlich vorgeschriebenen Wertermittlungsdaten geschaffen. Dies wiederum würde zu einer deutlichen Verbesserung der Qualität und damit zu einer höheren Rechtssicherheit der zu erstellenden Verkehrswertgutachten führen.

Die Konzeption für die Einrichtung eines gemeinsamen Gutachterausschusses im Landkreis Emmendingen ist als Anlage dieser Sitzungsvorlage beigelegt.

Anlage: Konzept für die Interkommunale Zusammenarbeit der Gutachterausschüsse im Landkreis Emmendingen

Finanzielle Auswirkungen:

Die Abrechnung erfolgt auf der bisherigen Basis.