



Konzept für die - Interkommunale Zusammenarbeit der Gutachterausschüsse im Landkreis Emmendingen -

Grundlage für die amtliche Wertermittlung (Gutachterausschuss)

Das Baugesetzbuch (BauGB) – Eine neue Rechtsgrundlage BADEN-WÜRTTEMBERG:

Auszug aus der geänderten Gutachterausschussverordnung (rechtskräftig seit 11.10.2017):

§ 1 Bildung und Zuständigkeit der Gutachterausschüsse

(1) Die Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen im Sinne von § 192 Absatz 1 BauGB sind bei den Gemeinden zu bilden.

Neu:

Innerhalb eines Landkreises können benachbarte Gemeinden die Aufgabe nach den Vorschriften der Gemeindeordnung und des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit übertragen.

Die nach Satz 1 und 2 zuständigen Aufgabenträger (zuständige Stellen) können ein Zusammenwirken der Gutachterausschüsse auf Kreisebene vereinbaren, um die nach § 193 Absatz 5 BauGB ausgewerteten und ermittelten Daten zu bündeln sowie die dabei erzielten Ergebnisse an datenerhebende Stelle des Landes, des Bundes und der Europäischen Union zu übermitteln und in geeigneter Weise zu veröffentlichen.

Die zuständigen Stellen teilen der Zentralen Geschäftsstelle die Bildung des Gutachterausschusses nach Satz 2 mit den Angaben nach § 15 Absatz 3 und getroffene Vereinbarungen nach Satz 3 unverzüglich mit.

Neu: 1 a)

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

(2) Ist die Begutachtung mehrerer Grundstücke, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, beantragt und liegen die Grundstücke im Gebiet mehrerer Gutachterausschüsse, so ist der Gutachterausschuß zuständig, in dessen Gebiet die größere Fläche liegt.

Hinweis: Die Gutachterausschüsse nehmen im Rahmen ihrer hoheitlichen Tätigkeit Aufgaben der öffentlichen Verwaltung wahr. Sie sind außerhalb der Behördenhierarchie angesiedelt, um die in § 192 BauGB festgeschriebene Unabhängigkeit zu gewährleisten. Die Geschäftsstelle ist innerhalb der Verwaltung angesiedelt und bei einer Behörde eingerichtet. Rechtlich ist die Geschäftsstelle Organ des Gutachterausschusses. In dieser Funktion nimmt sie ausschließlich Aufgaben, Aufträge und Weisungen des Gutachterausschusses entgegen. Sie ist nicht an Weisungen der Behörde gebunden, bei der sie eingerichtet ist.

§ 15 Zentrale Geschäftsstelle

(1) Beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg wird eine Zentrale Geschäftsstelle nach § 198 BauGB eingerichtet. Sie führt die Bezeichnung »Zentrale Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung Baden-Württemberg«.

(2) Die Zentrale Geschäftsstelle erfüllt die Aufgabe nach § 198 Absatz 2 Satz 1 BauGB. Grundlage dafür sind insbesondere die von den Gutachterausschüssen nach § 193 Absatz 5 BauGB ausgewerteten und ermittelten sowie der Zentralen Geschäftsstelle übermittelten Daten. Ist innerhalb eines Landkreises mehr als ein Gutachterausschuss gebildet, sind abweichend von Satz 2 Grundlage insbesondere die entsprechend § 1 Absatz 1 Satz 3 der Zentralen Geschäftsstelle übermittelten Daten.

(3) Die Zentrale Geschäftsstelle führt ein Verzeichnis der Gutachterausschüsse mit folgenden Angaben:

1. Bezeichnung, Zuständigkeitsbereich und gegebenenfalls Kooperationsform,

2. Postadresse, Telefonnummer sowie E-Mail- und Internet-Adresse.

(4) Zur Unterstützung des Gutachterausschusswesens kann das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz eine Arbeitsgruppe aus sachkundigen Personen unter Vorsitz der Zentralen Geschäftsstelle berufen.

Hinweis: In Baden-Württemberg existiert bisher kein Oberer Gutachterausschuss.

Möglichkeiten der Interkommunale Zusammenarbeit nach dem GKZ (Gesetz über die Kommunale Zusammenarbeit)

Mögliche Formen der IKZ:

- Zweckverband
- Öffentlich-Rechtliche Vereinbarung
- Verwaltungsgemeinschaft (VVG oder GVV)
- Öffentlich rechtlicher Kooperationsvertrag
- GmbH (privatrechtliche Rechtsform)

Nach Ansicht der zuständigen Stellen beim Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz sind im Bereich der amtlichen Wertermittlung die Bildung eines Zweckverbandes oder einer GmbH zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses nur bedingt geeignet.

In den meisten Fällen sind die Gebiete der vorhandenen Verwaltungsgemeinschaften (VVG oder GVV) zu klein und reichen von der Zahl der Kaufverträge nicht aus um die Aufgabe Gutachterausschuss sach- und fachgerecht erfüllen zu können.

Somit empfiehlt sich die Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses über die Öffentlich-rechtliche Vereinbarung oder eines Öffentlich-rechtlichen Kooperationsvertrages.

Organisatorischer Ablauf

Nach einer erfolgten Beratung im Gemeinderat beschließen die Gemeinden die Auflösung des bisher zuständigen Gutachterausschusses.

Als zweiter Beschluss (kann in einer Sitzung geschehen) stimmt der Gemeinderat einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Übertragung der Aufgabe an eine andere Gemeinde zu.

In dieser Vereinbarung werden die Rahmenbedingungen für die Bildung des Gemeinsamen Gutachterausschusses nebst Geschäftsstelle sowie die finanziellen Ausgleichszahlungen geregelt. Eine Mustervereinbarung von Städtetag und Gemeindetag liegt noch nicht vor. Die Geschäftsstelle Gutachterausschuss der VVG Emmendingen erarbeitet derzeit eine Vereinbarung für den Beschluss in den Gemeinderäten.

Wichtig:

Auch in den neuen Kooperationsmodellen bleibt es dabei, dass der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle untrennbar miteinander verbunden sein müssen. Das bedeutet, dass z.B. keine zentrale Geschäftsstelle für mehrere Gutachterausschüsse gebildet werden dürfen. Für jede Kooperation gibt es eine Geschäftsstelle für einen gemeinsamen Gutachterausschuss.

Möglicher Zeitlicher Ablauf

Aufgrund der Wichtigkeit des Grundsatzbeschlusses hat sich beim Zusammenschluss der Gutachterausschüsse der VVG Emmendingen gezeigt, dass ein erhöhter Informationsbedarf in den Gemeinderäten besteht und zumindest eine vorberatende und eine beschließende Sitzung erforderlich sein könnte.

Derzeit liegt leider noch keine Mustervereinbarung für die Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses vor. Die zentrale Geschäftsstelle beim MLR in Stuttgart (siehe § 15 Gutachterausschuss-Verordnung BW) hat auch erst zum Frühsommer 2018 aktiv ihre Arbeit aufgenommen.

Somit arbeitet derzeit die Geschäftsstelle Emmendingen in einer engen Kooperation mit dem Gutachterausschuss der Stadt Bühl und anderen interessierten Gemeinden an einer Mustervereinbarung, die für die Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses verwendet werden kann.

Die Erfahrung bei der Bildung vom Gemeinsamen Gutachterausschuss der VVG Emmendingen haben gezeigt, dass nach dem Beschluss genügend Zeit (ca. 1 Jahr) bis zur Umsetzung aller Vorgaben benötigt werden.

Falls die Zustimmung in den Gemeinderäten noch 2018 erfolgt, könnte als voraussichtlich erster Termin der 01. Januar 2020 für die Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses anvisiert werden.

Übersicht:

| | |
|----------------------------|--|
| November bis Dezember 2018 | Beratung und Beschlussfassung in den Gemeinderäten |
| November 18 bis Januar 19 | Vereinbarung zur IKZ Gutachterausschuss im LK EM |
| | Zielvorgabe: Beginn 01.01.2020 (frühester Zeitpunkt) |
| 1.+ 2. Quartal 2019 | Einrichtung einer Geschäftsstelle |
| 3. Quartal | Auswahl der Gutachter durch die Gemeinden |
| 3. Quartal | Übergabe der Daten / Unterlagen durch die Gemeinden |
| 4. Quartal | Bestellung der Gutachter |
| 01.01.2020 | 1. Gutachterausschuss im Landkreis Emmendingen |

Konzeption für Gutachterausschuss im Landkreis EM

Aufbau Gutachterausschuss:

Grundsatz: Jede Gemeinde ist durch örtliche Gutachter im Ausschuss vertreten.

Faktor: 1 Gutachter / 5.000 Einwohner – bei einer Mindestanzahl von 2 Gutachtern / Gemeinde aus Gründen der Vertretungsregelung.

Jede Gemeinde wählt nach den Kriterien Sach- und Fachkunde die Gutachter für die eigene Gemeinde aus und schlägt diese zur Bestellung vor. Die aufgabenerfüllende Gemeinde bestellt die „Gesamtliste der Gutachter“ für die laufende Amtsperiode. Bei Wechsel innerhalb einer Legislaturperiode fällt das Vorschlagsrecht wieder auf die entsprechende Gemeinde zurück.

Die maximale Anzahl der Gutachter für einen „Gesamtausschuss für den Landkreis“ würde mit 60 Gutachtern festgeschrieben.

In der Praxis werden zu den Sitzungen entsprechend der regionalen Themen und Gutachten die Gutachter der betroffenen Gemeinden zwingend eingeladen. Alle anderen Gutachter erhalten die Sitzungsunterlagen als Information. Zu zentralen Themen ist der Gesamtausschuss einzuladen.

Einzelheiten hierzu werden in einer Geschäftsordnung Gutachterausschuss geregelt. Dieses Verfahren wurde beim Gutachterausschuss der VVG Emmendingen seit dem Jahr 2016 erfolgreich umgesetzt.

Konzeption für Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Die Geschäftsstelle Gutachterausschuss ist nach den gesetzlichen Bestimmungen ein Organ des Gutachterausschusses und somit kein Teil der Gemeindeverwaltung. Die fachlichen Weisungen erhält die Geschäftsstelle ausschließlich vom Vorsitzenden des Gutachterausschusses.

Die zuständige Stelle (Stadt Emmendingen) organisiert lediglich die Geschäftsstelle Gutachterausschuss und stattet diese mit den notwendigen Personal und Sachmittel aus. Die ermittelte Kennzahl für den Personaleinsatz liegt bei 0,5 Stellen auf 10.000 Einwohner.

Finanzierung

Die finanziellen Fragen werden abschließend über die Interkommunale Vereinbarung verbindlich geregelt.

Die „zuständige Stelle“ (Stadt Emmendingen) organisiert die gesetzliche Pflichtaufgabe Gutachterausschuss für alle beteiligten Gemeinden.

Die Gemeinden beteiligten sich mit einem festen Kostenschlüssel an der Finanzierung und erhalten jeweils zum Jahresende eine Rechnung auf Basis der amtlichen Einwohnerzahlen zum Stichtag 31.12. des vergangenen Jahres.

Basis für die Kalkulation ist der kalkulierte Personalschlüssel von 0,5 Stellen pro 10.000 Einwohner, die vorhandenen Gebühren für die EDV-Lizenz und den kalkulierbaren Aufwand für die Führung der Kaufpreissammlung, Erstellung der Verkehrswertgutachten, Sitzungsgelder für den Gutachterausschuss usw. Vom Gesamtaufwand sind die Einnahmen durch Gebühren und Gutachten abzuziehen. Das dadurch entstehende Defizit wird durch die Einwohnerzahl aller beteiligten Städte/Gemeinden geteilt.

Die im Vorfeld der Bildung des Gutachterausschusses vorgenommene Kalkulation ergab einen Kostenschlüssel von 3,50 € / pro Einwohner.

In einem Abstand von 2 oder 3 Jahren erfolgt eine Überprüfung des Kostenschlüssels und eine eventuelle Anpassung auf das Folgejahr.

Zielvorgabe

Nach der Größe des Landkreises (ca. 160.000 Einwohner / ca. 1.800 Kaufverträge) wäre ein Zusammenschluss aller Landkreisgemeinden zu einem gemeinsamen Gutachterausschuss als optimal anzusehen.

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen sind einzelne Zusammenschlüsse von Gemeinden aufgrund des organisatorischen und zeitlichen Aufwands nicht anzustreben.

- Eckpunkte:
- Ausgleichszahlung von 3,50 / Einwohner (Evaluierung alle 3 Jahre)
 - 0,5 Personalstellen auf jeweils 10.000 Einwohner
 - 1 Gutachter pro Gemeinde auf 5.000 Einwohner (max. 60 Gutachter)
(Bei einer Mindestzahl von 2 Gutachtern / Gemeinde)
 - Auswahl / Vorschlagsrecht durch die Gemeinde

Ausgefertigt / 25. Oktober 2018:

*Hans Bury
(Geschäftsstelle Gutachterausschuss der VVG Emmendingen)*