

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: GR/410/2019

Federführung: Rathaus	Datum: 24.07.2019
Bearbeiter: Jürgen Lauer	Telefon: 07728 648 29

Beratungsfolge

Gemeinderat

16.09.2019

Gegenstand der Vorlage

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses für den nordöstlichen Schwarzwald-Baar-Kreis

Sachverhalt:

Aufgrund der Gutachterausschussverordnung ist jede Gemeinde verpflichtet einen Gutachterausschuss zu bilden, eine Kaufpreissammlung zu führen um daraus Grundstückswerte, sonstige Wertermittlungen und Bodenrichtwertermittlungen durchzuführen. Für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung des Gutachterausschusses ist eine geeignete Personal- und Sachmittelausstattung sowie eine ausreichende Zahl von Kauffällen erforderlich.

Aus Mangel an verfügbaren Fachleuten und der geringen Anzahl an Kaufverträge pro Jahr, welche in die Ermittlungen einbezogen werden können, möchten sich nach einer Beratung vom 23.05.2019 im Rathaus Schwenningen alle Gemeinden des Landkreises einem Gutachterausschuss anschließen. Es sollen zwei Gutachterausschüsse gebildet werden. In Donaueschingen der Gutachterausschuss „Schwarzwald-Baar-Süd-West“ und in Villingen-Schwenningen der gemeinsame Gutachterausschuss „Schwarzwald-Bar-Nord-Ost“. Folgende Gemeinden schließen sich mit dem gemeinsamen Gutachterausschuss mit der Stadt Villingen-Schwenningen zusammen:

St. Georgen, Mönchweiler, Niedereschach, Dauchingen, Unterkirnach, Tuningen, Königsfeld, Brigachtal.

Für eine qualitative Datenauswertung der Kaufpreissammlung ist eine ausreichende Anzahl an Kauffällen erforderlich. Das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) geht von einer Mindestanzahl der Kauffälle von 1.000 pro Jahr aus. Die Gemeinden im Schwarzwald-Baar-Kreis haben Gutachterausschüsse mit einem kleinen Zuständigkeitsbereich und können die gesetzlichen Aufgaben nicht vollständig und nicht in der erforderlichen Qualität erfüllen, da die Zahl der Kauffälle zu gering ist und damit keine ausreichende Basis für die Ableitung der Wertermittlungsdaten vorliegt. Unabhängig davon sind die Anforderungen der Gutachterausschüsse stetig gestiegen. Nicht zuletzt sind in den letzten Jahren die Wertermittlungsverfahren novelliert worden, was ein hohes Maß an Schulungen nach sich zieht, um auch auf diesem Gebiet über den erforderlichen Fach- und Sachverstand zu verfügen.

Aus diesem Grund verfolgen die Bürgermeister im Schwarzwald-Baar-Kreis das Ziel gemeinsame Gutachterausschüsse zu bilden. Hierbei wird vorgeschlagen, zwei Kreise zu bilden. Der Gutachterausschuss des nordöstlichen Schwarzwald-Baar-Kreises soll dabei bei der Stadt Villingen-Schwenningen und der des südwestlichen Schwarzwald-Baar-Kreises bei der Stadt Donaueschingen gebildet werden.

Die übernehmenden Gemeinde und die abgebenden Gemeinden müssen zur Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses aufgrund von § 1 Absatz 1 Satz 2 der Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung – GuAVO) in Verbindung mit § 25 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) eine öffentlich- rechtliche Vereinbarung abschließen. Der mit den Betroffenen abgestimmte Entwurf einer solchen Vereinbarung ist als **Anlage 1** beigefügt.

Der Gemeinderat Villingen-Schwenningen hat dieser Vereinbarung in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 03.07.2019 zugestimmt.

Kosten und Finanzierung:

Soweit die Kosten nicht durch Gebühren oder sonstige Einnahmen des Gutachterausschusses gedeckt sind, werden sie nach dem Verhältnis der Einwohnerzahlen auf die Beteiligten verteilt und von diesen erstattet. Es gelten die ermittelten Einwohnerzahlen zum Stichtag 30.06. des vorangegangenen Jahres im Sinne von § 143 GemO. Die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses stellt die entstandenen Kosten entsprechend zusammen und stellt diese Berechnung den abgebenden Gemeinden zur Verfügung. Die Kostenermittlung der Stadt Donaueschingen, die ebenfalls für den gemeinsamen Gutachterausschuss für den nordöstlichen Schwarzwald-Barr-Kreis gültig ist, ist als **Anlage 2** beigefügt.

Im Haushalt der Gemeinde Niedereschach sind bislang keine Kosten für den Gutachterausschuss enthalten. Diese müssen künftig fortlaufend eingeplant werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bürgermeister wird ermächtigt eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses des nordöstlichen Schwarzwald-Baar-Kreises, orientierend an dem anhängenden Entwurf, abzuschließen.
2. Die hierfür notwendigen Kosten werden in den Haushalt eingestellt.