Sitzungsvorlage Nr. 1661/2018

Gemeinde Rudersberg
Rems – Murr – Kreis

Federführendes Amt:	Hauptamt		
Behandlung	**Gremium**	**Termin**	**Status**
Entscheidung	Gemeinderat	18.09.2018	öffentlich

Gemeinsamer Gutachterausschuss Welzheimer Wald: Beschluss der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung, Vorschlag von Gutachtern, Gebührensatzung

Beschlussvorschlag

1. Der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschuss „Welzheimer Wald“ wird zugestimmt.

2. Zur Bestellung im gemeinsamen Gutachterausschuss werden die bisherigen Gutachter Wolfgang Bogusch, Eberhard Layer, Wolfgang Leissle, Steffen Menikheim und Dieter Möll zur Bestellung vorgeschlagen, Herr Wolfgang Leissle als stellvertretender Vorsitzender.

3. Der Entwurf der Gebührensatzung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt

Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen i.S.v. § 192 Abs. 1 BauGB sind bei den Gemeinden zu bilden (§ 1 Gutachterausschussverordnung). Die Landespolitik vertritt seit Jahren die Auffassung, dass das Gutachterwesen reformbedürftig sei. Im Oktober 2017 wurde nun mit einer Veränderung der Rechtsgrundlage der Gutachterausschuss-Verordnung reagiert. Die neue Fassung ermöglicht interkommunale Zusammenschlüsse, um die Bearbeitungsqualität der Gutachten sowie die Validität der Datenbasis für die Bodenpreise zu verbessern. Mit den Gemeinden Kaisersbach und Alfdorf bestand schnell Einigkeit, dass zusammen und bei der Stadt Welzheim ein gemeinsamer Gutachterausschuss gebildet werden soll. Im Frühjahr 2018 traf auch die Gemeinde Rudersberg eine entsprechende Entscheidung. Die Gemeinde Althütte hat sich Ende Juli 2018 entschlossen, sich in Richtung Backnang zu orientieren.

Durch die Bauverwaltung der Stadt Welzheim wurde ein Entwurf für eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung über den gemeinsamen Gutachterausschuss ausgearbeitet und mit der Rechtsaufsichtbehörde abgestimmt. Nach dieser Vereinbarung wird die Gemeinde Rudersberg mit fünf Gutachtern im zukünftigen gemeinsamen Gutachterausschuss vertreten sein (so auch vom Gemeinderat Rudersberg 08.05.2018 beschlossen). Die Gemeinde Rudersberg hat das Vorschlagsrecht für einen stellvertretenden Vorsitzenden. Aus der Mitte der bisherigen elf gewählten Mitglieder sollen fünf Gutachter für eine weitere Amtszeit zur Bestellung vorgeschlagen werden. Deren Amtszeit beginnt im neu gebildeten Gutachterausschuss ab dem 1. Januar 2019 für vier Jahre neu zu laufen.

Im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung wird eine Anpassung der Gebühren auf einheitliche Sätze notwendig. Die Gebührensatzung wird nach Anhörung der beteiligten Gemeinden durch den Gemeinderat der Stadt Welzheim beschlossen.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch den Zusammenschluss der vier Kommunen wird die Arbeit des Gutachterausschusses qualitativ verbessert. Die Geschäftsstelle wird in die Lage versetzt, aufgrund der Zahl der nunmehr zur Verfügung stehenden Verträge (ca. 500), verlässlichere und aussagekräftigere Daten zu ermitteln.

Gemäß § 193 Abs. 5 BauGB haben die Gutachterausschüsse folgende Aufgaben wahrzunehmen: Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören insbesondere Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser, Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, z.B. bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit (Gebäudefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren Ertrag (Ertragsfaktor).

In den vier beteiligten Kommunen lag aufgrund des zu kleinen Einzugsgebiets und dadurch bedingt eine zu geringe Zahl von Kaufverträgen nicht die Basis für die Ermittlung von aussagekräftigen Daten vor.

Auch unter Zugrundlegung der aktuellen Entwicklung zur Grundsteuer ist aus kommunaler Sicht Handlungsbedarf geboten. Bei der neuen Berechnungsmethode der Grundsteuer wird voraussichtlich den Bodenrichtwerten ein wesentlich größeres Gewicht zugesprochen. Dies bedeutet wiederum, dass die Ermittlung der Bodenrichtwerte rechtssicher durchgeführt werden muss. Dazu ist eine ausreichende Zahl von Kauffällen erforderlich. Auch dies wird durch den geplanten Zusammenschluss erreicht.

Der Gemeinderat hat daher am 08.05.2018 den Grundsatzbeschluss zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses mit Welzheim als erfüllender Gemeinde gefasst.

Zwischenzeitlich wurde von der Bauverwaltung der Stadt Welzheim ein Entwurf einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Regelung der interkommunalen Zusammenarbeit und Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses erarbeitet und mit der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde abgestimmt. Sie liegt dieser Vorlage als Anlage 1 bei. Diese Vereinbarung muss durch den Gemeinderat gebilligt werden.

Nach § 1 Abs. 1 der Vereinbarung erfüllt die Stadt Welzheim die dem Gutachterausschuss nach § 193 ff BauGB übertragenen Aufgaben. Sitz der Geschäftsstelle ist Welzheim. Diese wird für die vier Gemeinden mit einer Personalkapazität von 0,8 Vollzeitäquivalenten ausgestattet.

Die ehrenamtlichen Gutachter werden zukünftig durch die entsendenden Gemeinden der Stadt Welzheim zur Ernennung vorgeschlagen statt wie bisher durch Beschluss des Gemeinderats Rudersberg ernannt.

Die Anzahl der Gutachter für die vier Gemeinden ist mit fünf Sitzen für Welzheim, fünf Sitzen für Rudersberg, vier Sitzen für Alfdorf sowie drei Sitzen für Kaisersbach vorgesehen. Der Vorsitzende des Ausschusses wird durch die erfüllende Gemeinde Welzheim gestellt, jede weitere Gemeinde stellt in der Reihenfolge der Größe einen stellvertretenden Vorsitzenden. Die Vorsitzenden werden aus der Mitte der Gutachter vorgeschlagen und durch den Gemeinderat Welzheim bestellt.

Für die Gemeinde Rudersberg sollen die bisherigen ehrenamtlichen Gutachter Wolfgang Bogusch, Eberhard Layer, Wolfgang Leissle, Steffen Menikheim und Dieter Möll im neuen Gutachterausschuss vertreten sein Die Gemeinde Rudersberg hat darüber hinaus das Vorschlagsrecht für einen stellvertretenden Vorsitzenden. Hierfür wird zur Bestellung Wolfgang Leissle vorgeschlagen. Die Amtszeit beginnt ab dem 01. Januar 2019 für vier Jahre neu zu laufen. Die bisherigen Gutachter Werner Betz, Thomas Keller, Manfred Pokorny, Dieter Schaaf, Susanne Seibold und Matthias Susenbeth scheiden zum 31. Dezember 2018 aus.

Für das einzelne Gutachten ist die Begutachtung der Liegenschaft vor Ort durch den Vorsitzenden (oder einem stellvertretenden Vorsitzenden), zwei Gutachtern und der Geschäftsstelle notwendig. Mit der vorgeschlagenen Konstruktion, bei der zur Wertermittlung die jeweiligen Gutachter aus der entsprechenden Kommune tätig werden, wäre die örtliche Kenntnis der Umstände und des Immobilienbestandes bei der Fertigung der Gutachten weiterhin gegeben. Sitzungen des Gutachterausschusses in seiner Gesamtheit finden wie seither ca. alle zwei Jahre für die Festlegung der Bodenrichtwerte statt.

Im Rahmen der Bildung des gemeinsamen Gutachterausschusses ist eine Vereinheitlichung der Gebührentatbestände und -höhen notwendig. Nachdem ein Zusammenschluss im Gutachterwesen nach Gesetz ausschließlich als Erfüllungsaufgabe möglich ist, geht die Gebührenhoheit auf die Stadt Welzheim über. Der mit allen beteiligten Gemeinden abgestimmte Entwurf für die Gebührensatzung des gemeinsamen Gutachterausschusses hat die derzeitige Gebührenhöhe von Rudersberg zur Grundlage, was eine Erhöhung bei den Gebühren in Alfdorf und Kaisersbach, eine Senkung in Welzheim zur Folge hat. Der Entwurf der Gebührensatzung (Anlage 2) sowie eine Zusammenstellung der bisherigen Gebührensystematiken (Anlage 3) liegen bei.

Das jährliche Gebührenaufkommen wird eine Höhe von etwa 35.000 € erreichen. Die jährlichen Aufwendungen werden auf ca. 75.000 Euro geschätzt. Davon entfallen auf Personalkosten 55.000 Euro, Sachkosten 8.000 Euro und die Kosten für die ehrenamtlichen Gutachter (Entschädigungen und Fortbildungen) 12.000 Euro. Der Fehlbetrag bzw. Einnahmeüberschuss wird nach § 7 Abs. 3 der Vereinbarung nach dem Verhältnis der angefallenen Kaufverträge je Kalenderjahr und Gemeinde auf die einzelnen Gemeinden umgelegt.

Anlage/n:
Gebührensatzung Gutachterausschuss Welzheim zur Kenntnis
Gebührensystematik
Vertrag zur Beschlussfassung in den GR