

Gemeinderatsdrucksache 209/2020	
Abteilung:	Stadtbauamt
Verantwortlich:	Roland Hoffmann
Aktenzeichen:	625.21 10.11.2020



HOLZGERLINGEN

Zusammenlegung der Gutachterausschüsse der Schönbuchgemeinden und der Stadt Böblingen (GAA BB & SBG); Vorvertrag; öffentlich-rechtliche Vereinbarung; Aufhebungssatzung

Gremium	Termin	Beschlussart
Gemeinderat	25.11.2020	Entscheidung öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Vorvertrag (Stand 09.09.2020) und der Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung (Stand 29.09.2020) zu.
2. Der Gemeinderat stimmt der Satzung zur Aufhebung der Gutachterausschussgebühren bzw. der Teilaufhebung der Verwaltungsgebührensatzung zu.

Sachverhalt:

In der Sitzung am 16.04.2020 hat der Gemeinderat grundsätzlich der Zusammenlegung des Gutachterausschusses Holzgerlingen mit dem der Schönbuchgemeinden und der Stadt Böblingen beschlossen. Für die Gemeinden Altdorf, Ehningen, Hildrizhausen, Schönaich, Steinenbronn und Weil im Schönbuch sowie die Städte Holzgerlingen, Waldenbuch und Böblingen wird es ab dem 01.04.2023 noch **einen** Gutachterausschuss geben.

Die heute zur Beratung und Beschlussfassung anstehenden Punkte werden bzw. wurden schon in den Teilnehmerge Gemeinden beschlossen.

Auslöser für den gemeinsamen Gutachterausschuss war die Novelle der Gutachterausschussverordnung des Landes Baden Württemberg die es ermöglicht, dass benachbarte Gemeinden eines Landkreises einen gemeinsamen Gutachterausschuss (GAA) einrichten können.

Nach Auffassung des Landesgesetzgebers können die Gutachterausschüsse kleinerer Gemeinden ihre gesetzlichen Aufgaben nicht vollständig erfüllen, schon allein weil die dazu notwendige Datengrundlage nicht gegeben ist. Das Land geht davon aus, dass wenigstens 1.000 auswertbare Kaufverträge im Jahr notwendig sind, um eine statistisch verlässliche Auswertung vornehmen zu können. Im Jahr 2019 wurden in Holzgerlingen ganze 250 Immobilien-Kaufverträge geschlossen. Insofern ist das Zusammengehen zu einer größeren Einheit aus Sicht der Verwaltung alternativlos, um auch eine den rechtlichen Bestimmungen entsprechende Aufgabenerfüllung zu erreichen.

Zwischenzeitlich hat der Landtag Baden-Württemberg die Grundsteuer-Reform beschlossen. Der Bodenrichtwert hat darin eine ganz zentrale Bedeutung. Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen in der Regel alle 2 Jahre rückwirkend zum Stichtag 31.12. ermittelt.

Nunmehr sind weitere Verfahrensschritte notwendig, damit der gemeinsame Gutachterausschuss bzw. dessen Geschäftsstelle bei der Stadt Böblingen tätig werden kann. Dies werden im Jahr 2021 insbesondere die Personalgewinnung und die Ausbildung betreffen.

Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung (Anlage) regelt mit Beginn des 01.04.2023 das Tätigwerden des gemeinsamen Gutachterausschuss für die beteiligten Gemeinden. Die Vereinbarung sieht unter anderem vor, dass der künftige Ausschuss 26 Mitglieder haben wird, die Stadt Holzgerlingen wird 3 Gutachter vorschlagen können. Die Vereinbarung regelt, dass der hauptamtliche Vorsitz, sowie die beiden hauptamtlichen Stellvertreter aus dem Personalstamm des Gutachterausschuss bei der Stadt Böblingen bestellt werden sollen. In § 6 wird die Personalausstattung mit 5,85 Personalstellen geregelt und in § 7 die Kostenbeteiligung der beteiligten Gemeinden, nach deren Einwohnerstand entsprechend den Zahlen des statistischen Landesamtes.

Im § 2 (Ausdehnung des Satzungsrechtes) wird geregelt, dass sich die Satzung der Stadt Böblingen hinsichtlich der Gutachterausschussgebühren und der Verwaltungsgebühren für Dienstleistungen des Gutachterausschusses auch auf alle beteiligten Gemeinden erstreckt. Diese Regel ist sehr sinnvoll, da die Gemeinden ihre Rechte und Pflichten (Erstreckungssatzung, siehe Anlage) in Sachen Gutachterausschuss an die gemeinsame Geschäftsstelle abgeben und damit die Stadt Böblingen als „übernehmende Körperschaft“ auch die Möglichkeit haben muss, die jeweiligen Gebühren für den Zuständigkeitsbereich des gemeinsamen Gutachterausschusses zu beschließen. Im Gegenzug wird die Gutachtergebührensatzung Holzgerlingen zum 31.03.2023 aufgehoben. Ebenso die Regelungen in der Verwaltungsgebührensatzung, die ausschließlich die Tätigkeiten des Gutachterausschuss oder der Geschäftsstelle betreffen. Der Satzungsentwurf zur Aufhebung der Gutachterausschussgebührensatzung der Stadt Holzgerlingen ist beigelegt.

In dem Vertrag zu den Vorbereitungsmaßnahmen (siehe Anlage) ist das Procedere bis zum 31.03.2023 geregelt. Es kommt beispielsweise darauf an, welche Daten und in welcher Form an den gemeinsamen Gutachterausschuss geliefert werden müssen, wie der Zugriff der Böblinger Kollegen auf die hiesigen Daten (z.B. Bauakten) erfolgt. Wie der gemeinsame Austausch funktioniert und welche Daten auch nach dem 01.04.2023 in welcher Form und wie schnell, z.B. für die Erstellung von Gutachten geliefert werden müssen.

In der Ziffer 3 wird darauf hingewiesen, dass nur die Geschäftsstelle und die Gutachter Zugriff auf die Kaufpreissammlung, auf Verträge und auf Gutachten und Daten haben. Die Entscheidung über das Ausüben bestehender Vorkaufsrechte oder sanierungsrechtliche Genehmigungen verbleiben bei den Kommunen, so dass die diesbezüglichen Kaufverträge auch nach dem 01.04.2023 bei den Gemeinden eingehen werden.

Für die Jahre 2021 und 2022 wird es einen ganz erheblichen Aufwand bedeuten, insbesondere die Bodenrichtwerte und die anderen wertbeeinflussenden Merkmale zu erheben. Auch wenn der Gutachterausschuss ab dem 01.04.2023 seine Tätigkeit aufgenommen hat, wird es notwendig sein ihn mit kommunalen Daten zu versorgen, sei es um Gutachten anzufertigen, sei es um die künftigen Bodenrichtwerte zu erarbeiten. Dazu soll ein Ansprechpartner in jeder Kommune benannt werden.

Insbesondere die öffentlich-rechtliche Vereinbarung bedarf der Genehmigung durch das Regierungspräsidium. Sowohl der Vereinbarungsentwurf, als auch die anderen Unterlagen wurden einer rechtlichen Vorprüfung durch das Regierungspräsidium unterzogen und mit allen Gemeinden abgestimmt. Die abgestimmten Unterlagen sind dieser Gemeinderats-Drucksache beigelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

Nach der seitherigen Kalkulation wird mit Kosten von knapp 4 € / pro Einwohner gerechnet. Die Kostenbeteiligung der Gemeinden ist in § 7 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung dezidiert geregelt. Es ist eine jährliche Abrechnung vorgesehen in der einerseits alle Personal- und Sachaufwendungen, andererseits alle Gebühreneinnahmen und Verwaltungsgebühren berücksichtigt wird. Als Verteilungs-Maßstab gelten die ermittelten Einwohnerzahlen zum Stichtag 30.06. des vorangegangenen Jahres.

Im Haushaltsplan 2021 sind für die Bodenrichtwertermittlung 30.000 EUR (2022: 20.000 EUR) und für die anteilige Kostenbeteiligung am gemeinsamen Gutachterausschuss rd. 30.000 EUR (ab 2022: 50.000 EUR/Jahr) eingeplant.

Vorlage genehmigt



Ioannis Delakos
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Vertrag zu den Vorbereitungsmaßnahmen für die Zusammenlegung des gemeinsamen GAA (Stand 09.09.2020)

Anlage 2: Öffentlich-rechtliche Vereinbarung (Stand 29.09.2020)

Anlage 3: Erstreckungssatzung auf das Gebiet des gemeinsamen Gutachterausschusses

Anlage 4: Satzung zur Aufhebung Gutachterausschussgebührensatzung (Stand 09.11.2020)